



Département du Finistère

Commune de SAINT POL DE LEON

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le

ID : 029-200067072-20221123-CC_2022_11_N106-DE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

2.bis Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 03 juillet 2012
Débat préalable du P.A.D.D organisé le : 12 juillet 2013
Arrêt du P.L.U en Conseil Municipal le : 04 juin 2014
Approbation du P.L.U en Conseil Municipal le : 29 avril 2015
P.L.U rendu exécutoire le : 16 mai 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 octobre 2021
Modification de droit commun n°1 approuvée le 16 novembre 2022



B. LEOPOLD – Architecte DPLG et Urbaniste
15, Place des Otages – 29600 MORLAIX
Tél : 02.98.63.56.50 – Fax : 02.98.88.79.96
leopold.archi@wanadoo.fr



A et T OUEST –Géomètres Expert
Parc du Launay - 29600 SAINT MARTIN DES CHAMPS
Tél : 02 . 98 . 88 . 97 . 80 – Fax : 02 . 98 . 88 . 97 . 81
morlaix@at-ouest.com

SOMMAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 – Le cadre juridique	3
1.1.1 – Les dispositions réglementaires.....	3
1.1.2 – Les dispositions relevant du SCOT du Léon	4
 1.2 – Les intentions de la collectivité	 5
 1.3 – Les sites retenus	 6
a) Les sites 1AUb et 1AUc du Budou et de Kermenguy.....	8
b) Le site 1AUc de la rue Gaillardin	11
c) Le site 1AUb de la route de Kerivarc'h	13
d) Le site 1AUc de la rue Ernest Renan	15
e) Le site 1AUc de la rue Monseigneur De La Marche	17
f) Le site 1AUa de Pen Ar Ru	19
g) Le site 1AUa des Vieux Prêtres	21
h) Le site 1AUb de Saint Pierre	23
i) Le site 1AUb de Pempoul	25
j) Le site 1AUb et le site 1AUic de la route de Plouénan.....	27
K) Le site 1AUB de Mezarchant	30
l) Le site 1AUia de Kerranou	33
m) Le site 1AUi de Kervent	35
n) Le site 1AUt de Vilargrenn	37

1.1 - LE CADRE JURIDIQUE

1.1.1 – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.1.2 – LES DISPOSITIONS RELEVANT DU SCOT DU LEON

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) du Léon approuvé par le Comité Syndical du syndicat mixte du Léon le 13 avril 2010 définit dans le Document d'Orientations Générales (D.O.G) des prescriptions et des recommandations en matière de densités urbaines sur les opérations d'extensions urbaines. En outre, il exprime également des objectifs qualitatifs quant aux conditions d'aménagement des opérations d'urbanisme, notamment la vocation des espaces et la typologie des logements, les principes de desserte, ainsi que le parti paysager.

Le SCot Prescrit un certain nombre de dispositions applicables directement aux orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le PLU. Nous avons ainsi recensé les éléments qui nous paraissent nécessaires de respecter de manière à assurer une compatibilité avec le Scot :

→ Une gestion économe de l'espace :

- Les constructions nouvelles seront prioritairement implantées à l'intérieur des zones urbanisées (dents creuses) ou en continuité directe de ces dernières, de sorte de prolonger la trame urbaine existante.
- A minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différenciée selon leur situation :
 - De 25 logements par hectare en continuité directe des centres-bourgs et centres-villes.
 - De 15 à 20 logements par hectare en extension périphérique des villes et des bourgs.
 - De 12 à 15 logements par hectare dans les villages à conforter selon les PLU.

→ Une diversification des formes de l'habitat

Le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers intégreront les principes d'un urbanisme bioclimatique, en optimisant l'apport solaire passif dans tous les logements. Ces principes devraient être inscrits dans les documents d'urbanisme, notamment par le biais d'orientations d'aménagement.

→ Une mixité sociale adaptée à la demande :

Dans toute nouvelle opération, un minimum de logements sociaux sera réalisé, en tenant compte des objectifs du P.L.H et de la demande locale.

→ Des projets urbains pour la qualité de vie :

Les zones d'urbanisation future à court et moyen terme (1AU) devront faire l'objet d'orientations d'aménagement. Ces dernières devraient comporter les principales caractéristiques de l'intégration paysagère et urbaine, des voies et des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation du bâti, de manière à favoriser la densité et l'aspect urbain de ces nouveaux espaces.

1.2 – LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

Soucieux d'assurer un développement urbain harmonieux de leur territoire, les responsables communaux souhaitent mener une réflexion d'aménagement et d'urbanisme sur le devenir de plusieurs sites stratégiques, prioritairement dans le tissu urbain de l'agglomération, qui présente aujourd'hui des potentiels fonciers relativement importants.

En effet, la nécessité de préserver le potentiel agricole existant et le caractère compact et dense de l'agglomération a conduit la collectivité à donner la priorité aux opérations de renouvellement urbain et de densification de la ville.

Afin de rompre avec des pratiques peu économes en espace et préjudiciables pour la qualité du cadre de vie du territoire, la commune a défini un cadre de projet pour la majeure partie des secteurs inscrits en zone 1AU au P.L.U. Ces fiches pratiques déclinées par site doivent être conçues en tant que guide d'aménagement servant d'aide à la réalisation du projet d'aménagement futur.

Il ne s'agit pas de figer, au travers de ces fiches un projet d'aménagement précis, mais au contraire d'ouvrir les échanges avec les porteurs de projet, sur la base d'intentions communales fortes qui serviront d'assise au projet futur. Ces fiches ne doivent pas être prises à la lettre, néanmoins les aménagements devront en respecter l'esprit.

1.3 – LES SITES RETENUS

La réflexion d'aménagement et d'urbanisme, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, s'est portée sur l'ensemble des secteurs définis en zone d'urbanisation à court et moyen terme (1AU) au sein de l'agglomération de SAINT POL DE LEON.

En tant que pôle urbain structurant à l'échelle communale et intercommunale, l'agglomération de SAINT POL DE LEON présente, dans le cadre du projet de P.L.U, un potentiel important de renouvellement urbain et de densification.

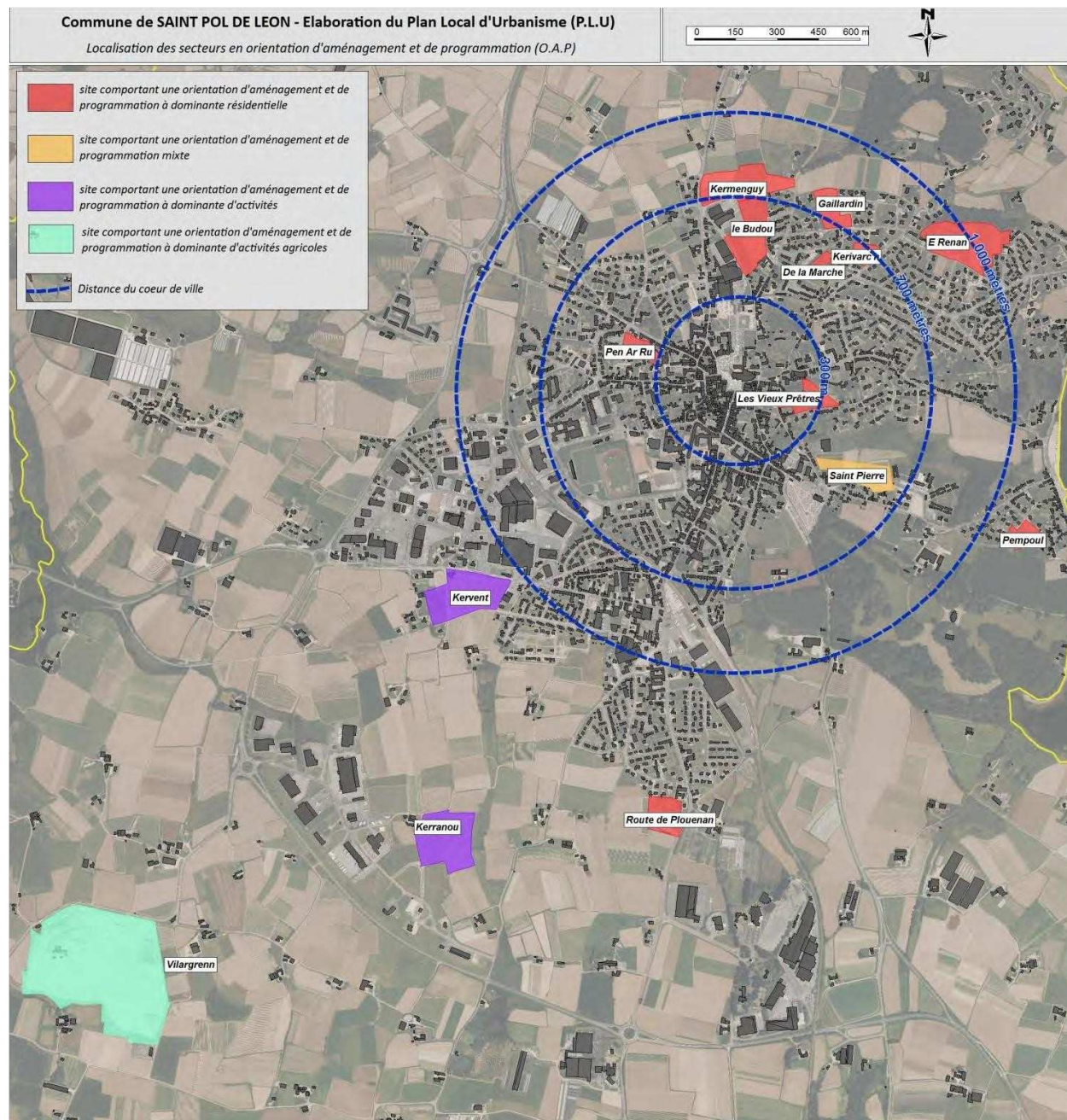
Aussi, les responsables communaux ont souhaité impulser une réflexion d'aménagement et d'urbanisme sur plusieurs secteurs du projet, de manière à favoriser une urbanisation de qualité dans le respect des objectifs exprimés par la collectivité, en matière de mixité sociale et urbaine, de qualité paysagère et de proximité.

Pour ce faire, la collectivité a retenu 11 sites stratégiques à dominante résidentielle, sur lesquels des prescriptions et recommandations sont édictées au sein des parties écrite et graphique du règlement.

- Sites 1AUb et 1AUc de la rue du Budou/Kermenguy
- Site 1AUc de la rue Gaillardin
- Site 1AUb de la route de Kerivarc'h
- Site 1AUc de la rue E. Renan
- Site 1AUb de la rue M. De la Marche
- Site 1AUa de la rue de Pen Ar Ru
- Site 1AUa des Vieux Prêtres
- Site 1AUb de Saint Pierre
- Site 1AUb de Pempoul
- Site 1AUb de la route de Plouenan

La collectivité a retenu 4 sites stratégiques à dominante d'activités économiques, sur lesquels des prescriptions et recommandations sont édictées au sein des parties écrite et graphique du règlement.

- Site 1AUia de Kerranou
- Site 1AUi de Kervent
- Site 1AUt de Vilargrenn
- Site 1AUi de la route de Plouénan (ajouté suite à la procédure de modification n°1 du PLU)



Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le

ID : 029-200067072-20221123-CC_2022_11_N106-DE

a) Les sites 1AUb et 1AUc du Budou et de Kermenguy

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Les sites 1AUb et 1AUc de la rue du Budou et de Kermenguy sont situés au Nord du centre ville à l'interface entre un pôle commercial et d'équipement, un tissu urbain pavillonnaire et l'espace agricole. Ils couvrent une superficie de 5,77 ha. Ces sites sont situés en dehors des espaces proches du rivage. Ces sites sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en raison d'un périmètre des Monuments Historiques. Ces sites sont inclus au sein d'un périmètre de projet, en vertu de l'article L.123-1-5-2° du code de l'urbanisme.	Le parti d'aménagement consiste à améliorer la qualité globale de cette entrée de ville par la création d'un nouveau quartier aux fonctions urbaines diversifiées. Ce projet urbain s'attachera également à prendre en compte les conditions de circulation de cette entrée de ville.
Topographie et paysage	Le site du Budou s'inscrit en périphérie de l'agglomération avec un relief peu prononcé caractéristique du plateau léonard. Le site se compose de champs cultivés et de parcelles en friche. On note la présence de quelques maigres talus en accompagnement des voies périphériques. La configuration des sites offrent de larges perspectives sur les flèches de la Cathédrale.	Cette interface entre l'espace urbain et le paysage agricole mérite une attention particulière du fait de sa sensibilité paysagère. Aussi, il conviendra d'assurer une transition de qualité entre la portion Nord à dominante rurale et la portion Sud à dominante urbaine. Pareillement, il conviendra également en portion Nord du site de concevoir une ceinture paysagère périphérique de manière à limiter l'impact de l'urbanisation dans le paysage. La préservation de la perspective sur les flèches de la Cathédrale devra constituer un principe fort du projet d'aménagement.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé au Nord-Ouest par la route de Roscoff, artère principale de desserte de l'agglomération, à l'Est par le chemin de Kermenguy et au Sud par la rue du Budou. Cette entrée de ville est marquée par une urbanisation assez hétérogène où se mêlent bâtiments techniques et d'activités, ainsi qu'une urbanisation à dominante pavillonnaire relativement dense.	Le projet d'aménagement se base sur la réalisation d'une voirie traversante et structurante d'orientation Est-Ouest depuis la route de Roscoff à l'Ouest jusqu' à la rue du Château d'Eau à l'Est. Aussi, le projet d'aménagement s'appuiera également sur la réalisation d'une voie de desserte interne au quartier se déployant en portion centrale. Elle se connectera en partie centrale de la rue du Budou.
Propriétés foncières	Le site est composé d'une quinzaine de parcelles réparties entre plusieurs propriétaires.	Le contexte foncier favorise la réalisation d'une opération de lotissement ou d'une ZAC. Le projet prévoit, conformément à l'article L.123-1-5-4° du Code de l'Urbanisme, un seuil minimum de 20 % de logements locatifs.

Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Un cheminement piéton est présent et permet ainsi de relier la route de Roscoff à l'Ouest au chemin de Kermenguy à l'Est.	Cette extension urbaine du centre ville de SAINT POL DE LEON sur la ville, d'où la nécessité de traiter qualitativement les voiries : la rue du Budou et le chemin de Kermenguy. La définition d'un espace public central traité sous forme de place, vise à structurer le quartier et lui donner une véritable identité urbaine. En portion Nord du site à l'interface avec l'espace agricole, la création d'un cheminement piéton périphérique en appui sur la maille bocagère, assurera le lien avec l'espace rural.
Densités urbaines programmées	Propositions : Densité brute de 25 logements à l'hectare minimum pour le secteur 1AUb du Budou Densité brute de 15 logements à l'hectare minimum pour le secteur 1AUc de Kermenguy	Le projet d'aménagement comporte 4 secteurs aux typologies différenciées. → Le secteur jouxtant la rue du Budou accueillera du collectif avec encouragement des rez-de-chaussée d'activités (commerces et services). → Le secteur central situé entre le chemin de Kermenguy et les services techniques accueillera des opérations de type maison de ville. → Le secteur Nord au-delà des services techniques accueillera un habitat pavillonnaire aux densités moyennes. → Deux emprises foncières destinées à des équipements publics (extension des services techniques et stationnements) ont été identifiés.
Phasage et programmation		Le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation consiste à urbaniser prioritairement la portion Sud du site, en lien avec la ville, puis la partie Nord, de manière à respecter le principe de continuité de l'urbanisation.



Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le

ID : 029-200067072-20221123-CC_2022_11_N106-DE

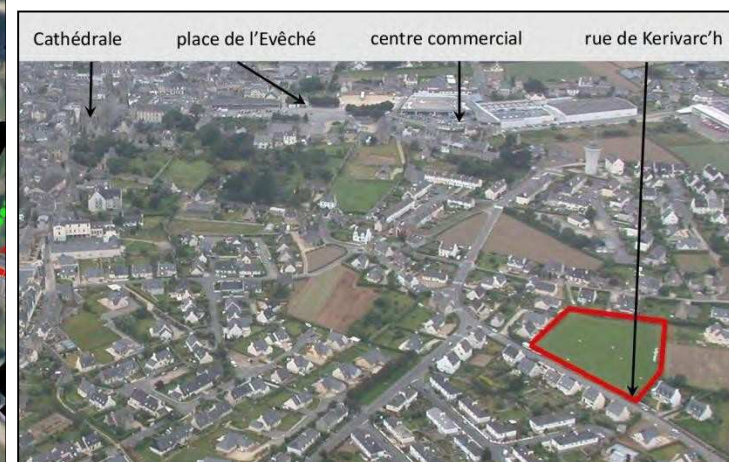


b) Le site 1AUc de la rue Gaillardin

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Ce site 1AUc d'une surface d'environ 1,20 hectare s'établit en portion Nord de l'agglomération de SAINT POL DE LEON, à l'interface entre le quartier pavillonnaire de Kerivarc'h et l'espace rural. Distant d'environ 1 kilomètre du rivage et non visible de la mer, ce site n'est pas situé dans les espaces proches du rivage. Le site est en partie affecté par un périmètre des Monuments Historiques.	Le parti d'aménagement consiste à créer une voirie de desserte à partir de la rue de Parc Besquellec permettant de distribuer l'ensemble de l'opération. Il conviendra de permettre également le désenclavement de la parcelle se trouvant actuellement en zone A au Nord du site, par la création d'une amorce de voie.
Topographie et paysage	Le site se compose d'une vaste parcelle agricole ceinturée par une urbanisation à dominante pavillonnaire. La transition avec l'espace rural est assurée par un talus bordant la partie Nord de la parcelle. Ce site présente une topographie relativement plane caractéristique du plateau léonard.	Le talus périphérique assurant la transition avec l'espace rural sera renforcé et planté d'essences locales (voir annexes)
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé en partie Sud par la rue de Parc Besquellec. Ce site constitue une enclave agricole au sein d'un espace urbain à dominante pavillonnaire. Aussi, la densité urbaine correspond à une douzaine de logements à l'hectare.	Une voirie de desserte interne permettra de distribuer l'ensemble du site.
Propriétés foncières	Ce secteur 1AUc est composé d'une seule parcelle.	Le contexte foncier favorise la réalisation d'une opération de lotissement.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.	Etant donné la superficie relativement modeste, il n'est pas envisagé la création d'un espace public de proximité.
Densités urbaines programmées	Proposition : Densité brute de 18 logements minimum à l'hectare pour ce site 1AUc	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 18 logements. Une diversité dans la taille des lots devra être recherchée entre 400 et 800 m².
Phasage et programmation		Une urbanisation progressive pourrait s'opérer, dans un premier temps en bordure de la rue de Pen Besquellec et dans un second vers l'intérieur du site.

c) Le site 1AUB de la route de Kerivarc'h

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le site 1AUB de Kerivarc'h d'une superficie de 0,60 hectare s'établit en portion Nord-Est du centre ville de SAINT POL DE LEON, au sein de l'enveloppe urbaine. Le site n'est pas situé dans les espaces proches du rivage. Le site est en partie affecté par un périmètre des Monuments Historiques.	L'urbanisation de cette parcelle consiste à densifier le tissu urbain de l'agglomération par le complément d'un espace agricole. Il conviendra d'assurer une urbanisation cohérente respectueuse d'une certaine densité urbaine.
Topographie et paysage	Le site se compose d'une parcelle agricole ceinturée par une urbanisation à dominante pavillonnaire. Ce site présente une topographie relativement plane caractéristique du plateau léonard.	Il conviendra de favoriser en bordure de la route de Kerivarc'h la réalisation d'un talutage ou d'un muret bas, de manière à assurer un traitement qualitatif sur la route de Kerivarc'h.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur sa frange Est par la route de Kerivarc'h. Le site s'inscrit au sein d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, avec un parcellaire lâche au Nord et plus serré au Sud.	Le projet d'aménagement consiste à créer une voie de desserte interne assurant la distribution des lots. Etant donné la configuration du site, elle s'achèvera en impasse. Le projet d'aménagement porte sur la réalisation d'une opération d'habitat pavillonnaire.
Propriétés foncières	Ce secteur 1AUB est composé d'une seule parcelle.	Le contexte foncier favorise la réalisation d'une opération de lotissement.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.	Etant donné la superficie relativement modeste, il n'est pas envisagé la création d'un espace public de proximité.
Densités urbaines programmées	Proposition : Densité brute de 18 logements minimum à l'hectare.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 12 logements. Une diversité dans la taille des lots devra être recherchée entre 500 et 800 m².
Phasage et programmation		Une urbanisation progressive pourrait s'opérer, dans un premier temps en bordure de la rue de Kerivarc'h et dans un second vers l'intérieur du site, tout en respectant le principe de voirie interne.



d) Le site 1AUc de la rue Ernest Renan

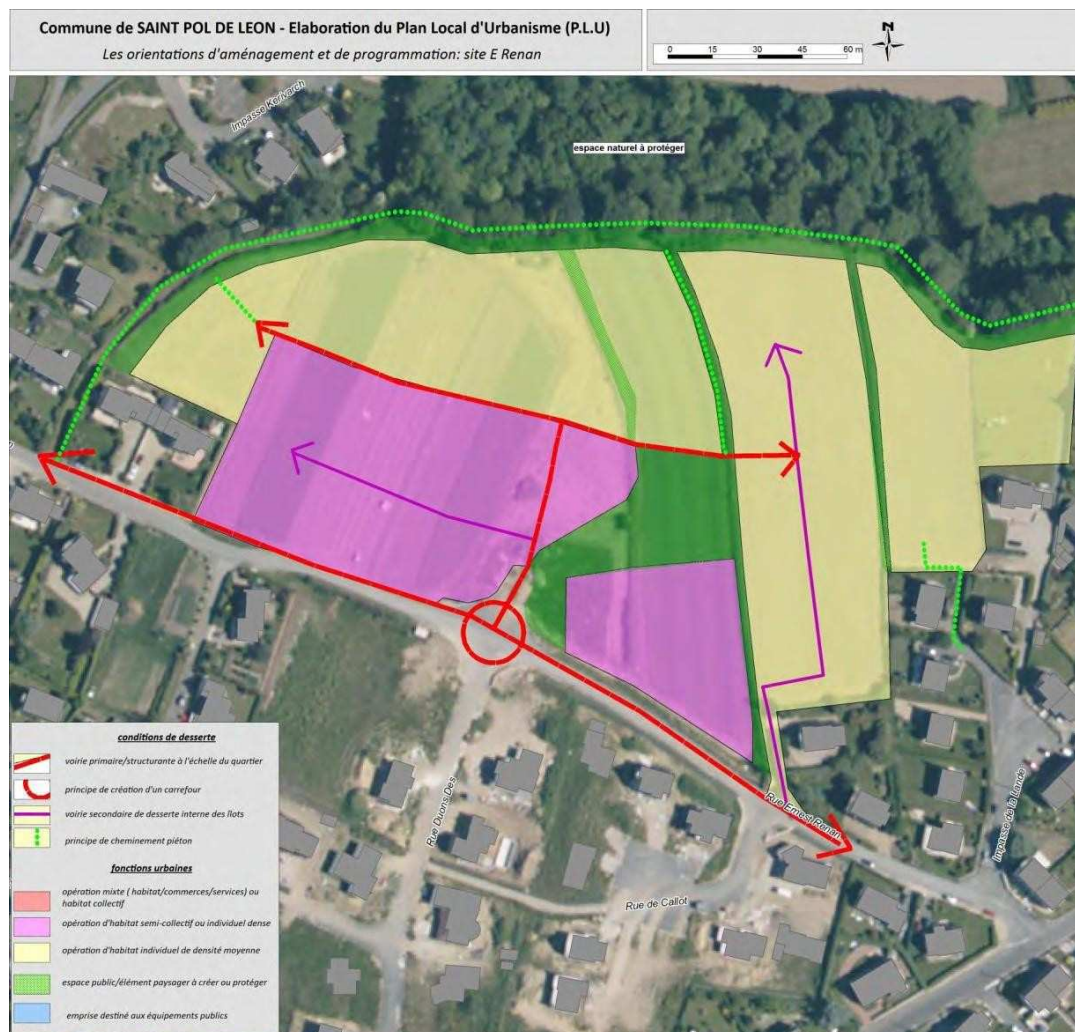
	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le site 1AUc d'une superficie de 3,77 hectares, est situé en partie Nord-Est de l'agglomération de SAINT POL DE LEON à l'interface entre le tissu urbain pavillonnaire et l'espace naturel. Le site est situé au sein des espaces proches du rivage et en dehors d'un périmètre Monuments historiques.	Le parti d'aménagement consiste à concevoir un nouveau quartier en périphérie de l'agglomération de SAINT POL DE LEON permettant de venir boucler l'urbanisation de cette partie Nord-Est de la ville.
Topographie et paysage	Le site de la rue Ernest Renan présente une topographie descendant en pente douce en direction du vallon de Kerrom. Cette configuration spécifique offre ainsi de belles perspectives sur la baie de Morlaix. Le Nord du site est marqué par la présence d'un massif boisé linéaire qui rythme ce paysage à dominante agricole.	Etant donné la sensibilité paysagère du site, il conviendra d'assurer une intégration du futur quartier dans le site par un accompagnement végétal et un espace public dominant la baie de Morlaix. Le site est bordé sur sa frange Nord par un linéaire boisé qui mérite d'être préservé dans le cadre de l'aménagement du site. Aussi, la reconstitution d'un réseau bocager peut être un élément majeur dans la réussite de l'intégration paysagère du futur quartier.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est desservi par la rue E. Renan qui représente la voie structurante du quartier. Le site est également desservi par l'impasse de la Lande qui est située à l'Est du site.	La rue E. Renan constitue une voie structurante importante qui assure la desserte du lotissement voisin. Aussi, le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès principaux à partir de cette voie, l'un en partie centrale (déjà matérialisé sur le terrain) et le second en portion Est du site. Le parti d'aménagement consiste à concevoir un nouveau quartier aux formes urbaines diversifiées. Aussi, en bordure de la rue E. Renan, le caractère urbain du site pourrait être souligné par l'implantation de maisons jumelées, tandis que les parties périphériques accueilleront des opérations plus aérées.
Propriétés foncières	Le site est composé de 9 parcelles pour plusieurs propriétaires.	Le contexte foncier favorise la réalisation d'une opération groupée de type lotissement. Le projet prévoit, conformément à l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme, un seuil minimum de 20 % de logements locatifs.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le site est bordé sur l'ensemble de sa frange Nord par un cheminement piéton.	Le projet d'aménagement consiste à ouvrir le quartier sur son environnement proche : la ville, l'espace rural et le littoral. Aussi, le maillage piétonnier interne au quartier favorisera les relations avec l'espace rural et le littoral, au travers de la venelle de Coadig An Drez.
Densités urbaines programmées	Densité brute de 18 logements minimum à l'hectare.	Il conviendra d'assurer une gradation dans les densités urbaines depuis la rue E. Renan vers les franges du site. Ainsi, la partie bordant la rue E. Renan présentera un caractère urbain plus affirmé au travers de l'implantation d'un habitat de type maison de ville. Cette caractéristique devra être recherchée sur la partie centrale, en lien avec l'espace public. Les espaces périphériques accueilleront de l'habitat pavillonnaire aux densités diversifiées (de 400 à 900 m ²).
Phasage et programmation		Un phasage pourrait ainsi s'opérer en fonction de la maîtrise du foncier.

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

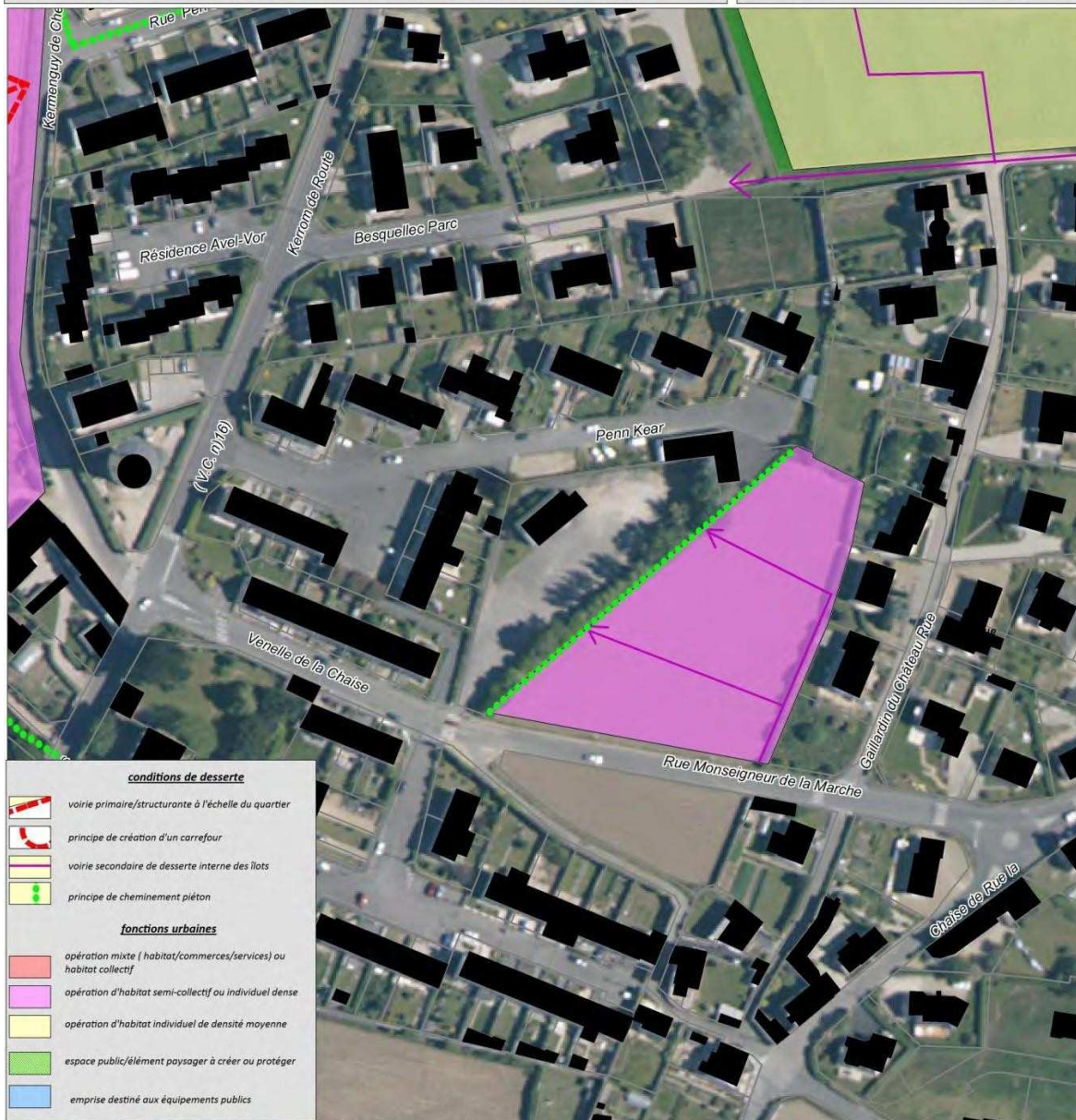
Affiché le

ID : 029-200067072-20221123-CC_2022_11_N106-DE



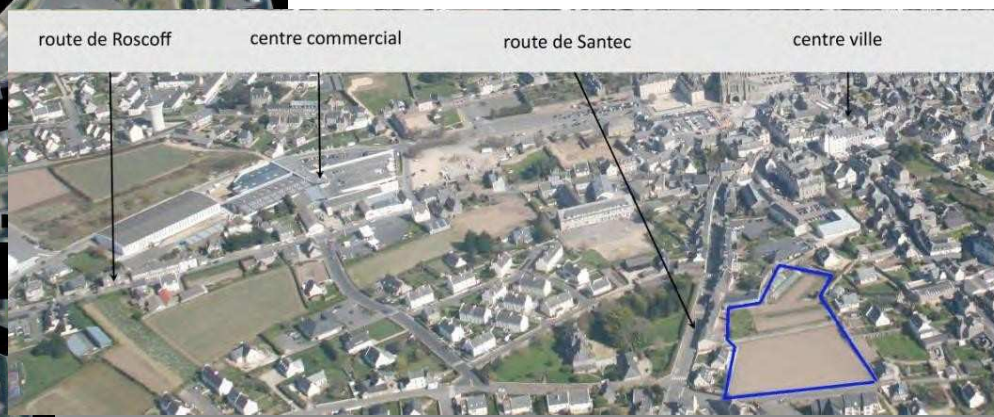
e) Le site 1AUc de la rue Monseigneur De La Marche

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Ce site 1AUc couvrant une superficie de 0,60 hectare s'inscrit au cœur du tissu urbain de l'agglomération. Le site n'est pas situé au sein des espaces proches du rivage. Le site est situé dans un périmètre des Monuments Historiques.	Le parti d'aménagement consiste à concevoir une opération d'aménagement d'ensemble englobant cette parcelle, ainsi que les parcelles se trouvant à l'Ouest du site.
Topographie et paysage	Le site constitue une enclave agricole ceinturée par une urbanisation de densité moyenne. La parcelle présente une topographie plane.	Le caractère urbain du site devra être affirmé dans le traitement des espaces publics et la façade sur la rue Monseigneur de la Marche.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé en portion Sud par la rue Monseigneur de la Marche. Une opération de restructuration urbaine est en cours sur les parcelles jouxtant le site.	Le projet d'aménagement s'appuie sur la réalisation d'un accès à partir de la rue Monseigneur de la Marche. Une densité urbaine de densité moyenne devra être recherchée dans une logique de structuration de l'espace urbain au travers de mitoyennetés et/ou d'un habitat jumelé.
Propriétés foncières	Le site se compose d'une seule et même parcelle.	Un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une opération de logements locatifs a été défini, au profit de la collectivité. Le contexte foncier favorise la réalisation d'une opération d'ensemble.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.	Un cheminement piéton se déploiera en portion Ouest du site.
Densités urbaines programmées	Densité brute de 18 logements minimum à l'hectare.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 10 logements.
Phasage et programmation		



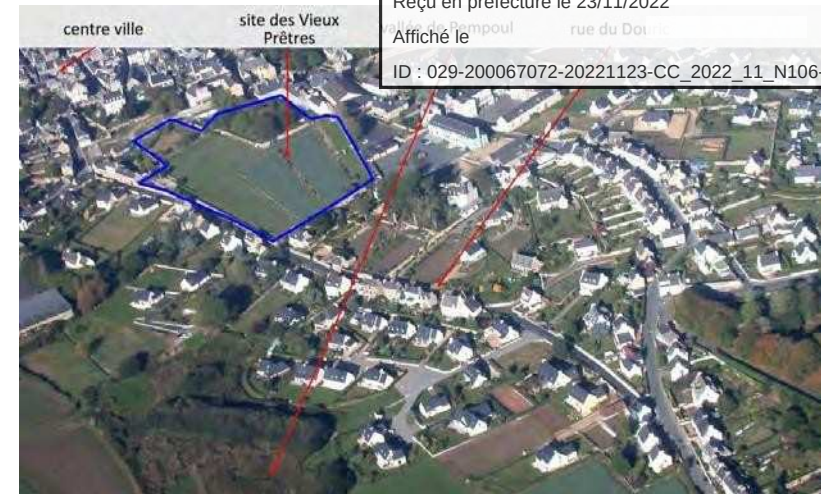
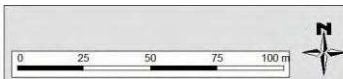
f) Le site 1AUa de Pen Ar Ru

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le site 1AUa de la rue Pen Ar Ru d'une superficie de 0,80 hectare s'établit à l'Ouest du centre ville de SAINT POL DE LEON, au cœur de l'agglomération. Le site n'est pas situé au sein des espaces proches du rivage. Le site est situé dans un périmètre des Monuments Historiques.	Le parti d'aménagement vise à promouvoir une opération d'habitat aux fortes densités, à l'image du tissu urbain avoisinant.
Topographie et paysage	Bien que situé en cœur de ville, le site présente une occupation de l'espace à dominante agricole. Le site offre également des perspectives sur les flèches de la cathédrale.	La préservation voire la reconstitution du mur bordant la rue Pen Ar Ru devra être envisagée dans le cadre de l'aménagement du site. La perspective sur la cathédrale devra également être préservée, soit au travers de la création d'une voirie, soit par le biais d'un espace public.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur sa frange Ouest par la rue de Pen Ar Ru. Il s'agit d'un espace clos par une imposante enceinte murée. Le site pâtit d'un certain enclavement vis-à-vis du tissu urbain environnant. Le site est marqué par un environnement urbain dense, en bordure de la rue Corre, et à dominante pavillonnaire en portion Sud.	Le parti d'aménagement consiste à assurer la distribution interne du site à partir de la rue de Pen Ar Ru, par la création d'une voirie structurante. Afin de respecter la typologie urbaine environnante, il conviendra de privilégier au Nord de cette voie une opération d'habitat collectif, tandis qu'au Sud de cette voie, un habitat de type maison de ville sera recherché.
Propriétés foncières	Le site est composé de 2 parcelles comprenant 2 propriétaires.	L'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble. Le projet prévoit, conformément à l'article L.123-1-5-4° du Code de l'Urbanisme, un seuil minimum de 10 % de logements locatifs.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.	Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une placette, à l'amorce de la rue Pen Ar Ru, de manière à ouvrir le site sur l'espace public. la voie de desserte de l'îlot sera également traitée en mail agrémenté par un espace public central permettant d'assurer la perspective sur la cathédrale. Afin de désenclaver l'îlot et de le connecter au centre ville, un cheminement piéton se déploiera à l'Est du site.
Densités urbaines programmées	Densité brute de 25 logements minimum à l'hectare.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 30 logements.
Phasage et programmation		L'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble englobant l'ensemble des parcelles.



g) Le site 1AUa des Vieux Prêtres

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le site des Vieux Prêtres d'une emprise foncière de 1,60 hectare s'inscrit au cœur du centre ancien de SAINT POL DE LEON. Le site n'est pas situé au sein des espaces proches du rivage. Le site est situé dans un périmètre des Monuments Historiques.	Le parti d'aménagement vise à concevoir un projet urbain exemplaire à la hauteur de la qualité paysagère et architecturale remarquable du site, ouvert sur la ville et sur le littoral. Aussi, cet îlot devra présenter toutes les composantes d'un espace urbain de qualité : des continuités bâties structurant des espaces publics de qualité, un maillage piétonnier dense et enfin, une mise en scène de la perspective sur le littoral.
Topographie et paysage	Positionné sur le rebord du plateau dominant le littoral, le site présente une déclivité importante depuis le Nord (site du théâtre Sainte Thérèse) vers le Sud (rue du Douric). Le site est marqué par une occupation des sols à dominante agricole. On note également la présence de quelques fonds de jardin. Cette position de rebord contribue aux perspectives sur le littoral de la baie de Morlaix, notamment depuis le point haut du site.	Outre la préservation de la parcelle n°247, le projet d'aménagement vise également à protéger la perspective monumentale sur le littoral depuis la partie Nord du site. La préservation des vastes linéaires de murs représente également une prescription nécessaire afin de sauvegarder la qualité du site.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur sa frange Ouest par la rue de la Psalette, sur sa partie Sud par la rue du Douric et enfin en portion Nord par un stationnement lié au théâtre Sainte Thérèse. Le site s'établit à l'interface entre un bâti très dense caractéristique du centre ville de SAINT POL DE LEON et un habitat plus aéré lié au développement péricentral, en bordure de la rue du Douric. L'urbanisation de ce site est déjà engagée au travers de la réalisation d'une résidence seniors sur la partie Est.	Le projet consiste à créer une voirie structurante depuis la rue du Douric. Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé à partir de la rue de la Psalette, de manière à préserver les murs d'intérêt. Une voie secondaire se déploie en portion Est du site de manière à desservir l'opération de résidence Seniors. Etant donné le caractère urbain du site, il s'agit de favoriser une urbanisation dense au travers d'une opération d'habitat collectif tout en ménageant des espaces publics et paysagers importants. Du fait de la topographie particulièrement marquée, la frange Nord du site, en position de belvédère accueillera des opérations plus modestes de type maison de ville.
Propriétés foncières	Le site se compose de 3 parcelles comprenant 2 propriétaires, dont la Communauté de Communes du Pays Léonard qui envisage de réaliser sur la parcelle n°244 un foyer de jeunes travailleurs.	L'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble. Le projet prévoit, conformément à l'article L.123-1-5-4° du Code de l'Urbanisme, un seuil minimum de 20 % de logements locatifs.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.	Un espace public devra être réalisé en lien avec la rue de la Psalette de façon à ouvrir le quartier sur son environnement. De même, un espace public prendra place au niveau de l'ancien cimetière situé en bordure de la rue du Douric. Le cône de vue situé en portion Est du site présentera un caractère paysager, sans toutefois obstruer la perspective sur le littoral. Enfin, un cheminement d'orientation Nord-Sud permettra de connecter la rue du Douric à la rue de la Rive.
Densités urbaines	Densité brute de 25 logements minimum à l'hectare.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 50 logements.
Phasage et programmation		Le projet pourra comporter un phasage en fonction de la maîtrise foncière, tout en respectant les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation.



Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le

ID : 029-200067072-20221123-CC_2022_11_N106-DE

h) Le site 1Aub de Saint Pierre

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le secteur 1Aub de Saint Pierre d'une superficie de 1,78 hectare s'établit à l'Est de l'agglomération de SAINT POL DE LEON à l'interface entre la rue du Port et la vallée de Pempoul. Le site est situé au sein des espaces proches durivage. Le site est situé dans un périmètre des Monuments Historiques.	Le parti d'aménagement vise à boucler l'urbanisation de ce secteur de l'agglomération, de manière à renforcer les liens entre la ville haute et le littoral. Il importe également d'assurer la préservation du vallon de Pempoul, en tant que poumon vert au cœur de l'agglomération, d'où une urbanisation maîtrisée sur ses franges.
Topographie et paysage	Le site est localisé sur un versant dominant le littoral. Ce site présente une légère pente depuis le point haut au niveau de la rue Saint Pierre jusqu'au vallon de Pempoul. Cet espace se caractérise par une occupation à dominante agricole avec un parcellaire relativement ouvert. Le site offre des perspectives paysagères sur la baie de Morlaix.	La préservation d'une vaste entité naturelle et agricole, en appui sur le vallon de Pempoul constitue un élément majeur du projet. L'aménagement de la vallée de Pempoul pour les loisirs pourrait être une piste de réflexion dans la perspective d'une ouverture au public du site. Il convient également de promouvoir une greffe urbaine bien connectée au centre ville et au littoral. La sauvegarde de la perspective monumentale sur la baie de Morlaix et la vallée de Pempoul depuis la rue Saint Pierre a conduit à la réduction des emprises foncières constructibles et l'élargissement de la zone naturelle.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur sa frange Ouest par la rue Saint Pierre, tandis que la partie Est se trouve en prise directe avec la voie desservant la résidence des Roches. L'environnement bâti est marqué par la présence d'un tissu urbain relativement dense en bordure de la rue Saint Pierre. Dans la partie haute de la rue du Port, l'opération résidentielle des Roches constitue elle une entité urbaine autonome formée d'un habitat dense.	La desserte du site sera assurée par une voirie structurante d'orientation Est-Ouest depuis la place Saint Pierre à l'Ouest jusqu'à la voie distribuant la résidence des Roches. A partir de cet axe structurant, plusieurs antennes se déploieront de manière à favoriser la desserte du site.
Propriétés foncières	Le site est composé de 4 parcelles, dont une partie est en cours d'acquisition par la commune.	L'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Plusieurs chemins agricoles jalonnent aujourd'hui le site.	Le chemin servant aujourd'hui de desserte agricole présentera un caractère piétonnier permettant ainsi de rejoindre le vallon de Pempoul. Un cheminement piéton périphérique, situé au Nord de l'opération assurera également une transition paysagère entre le futur quartier et le vallon. Un espace public de type placette se déploiera également à l'interface entre les résidences des Roches et le futur quartier.
Densités urbaines programmées	Densité brute de 18 logements minimum à l'hectare.	Etant donné le positionnement du site à proximité de la ville et du littoral, une vocation mixte habitat et structures hôtelières est préconisée.

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

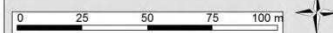
Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le

ID : 029-200067072-20221123-CC_2022_11_N106-DE

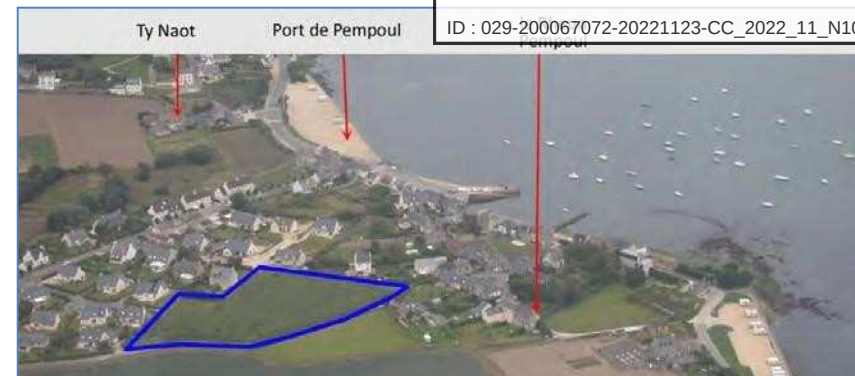
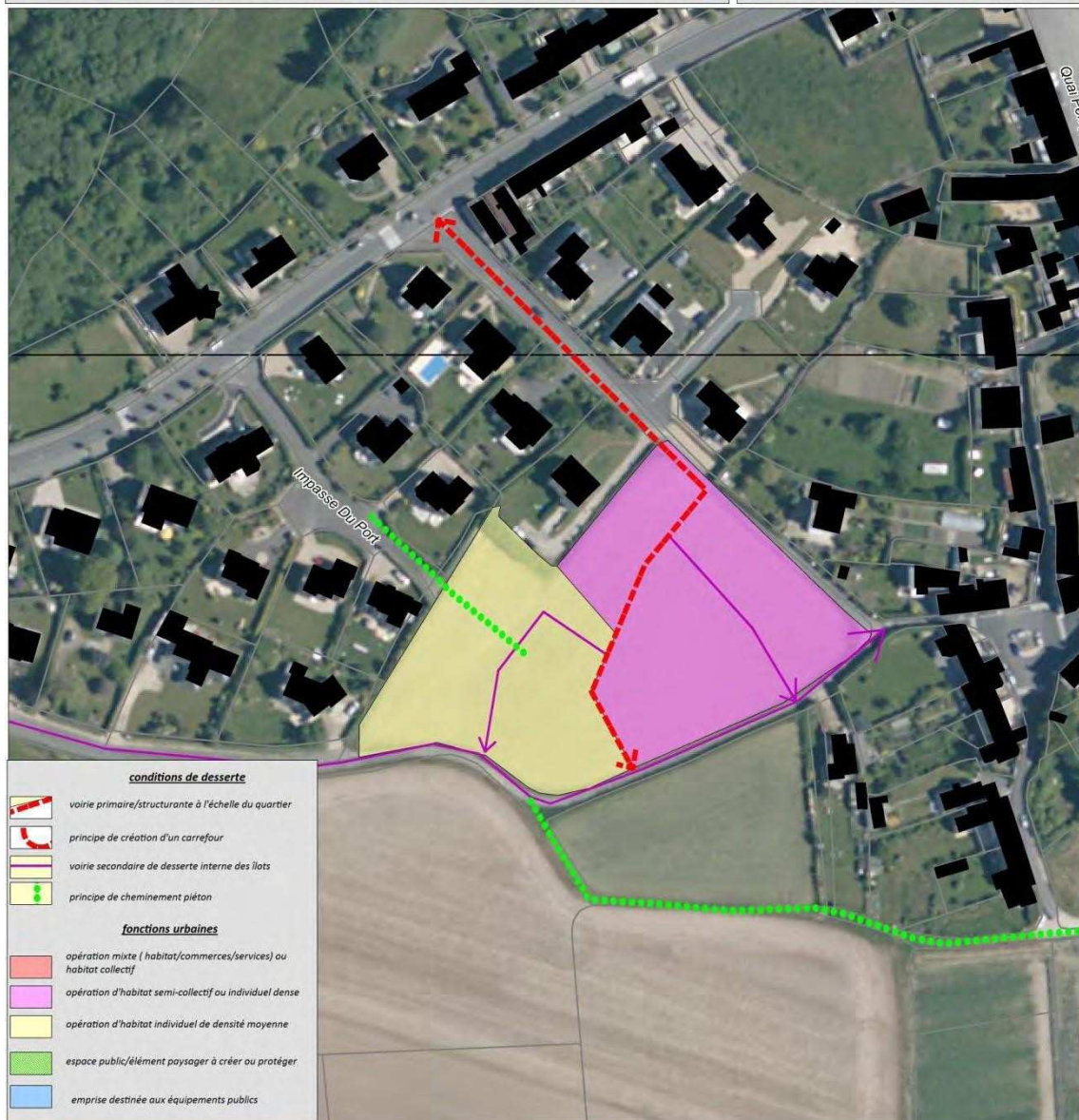
Commune de SAINT POL DE LEON - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Les orientations d'aménagement et de programmation: site de saint Pierre



i) Le site 1Aub de Pempoul

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le site 1Aub de Pempoul s'inscrit en arrière du tissu urbain du Rheun Pempoul à l'interface entre le noyau ancien et un habitat pavillonnaire. Cette entité couvrant une superficie de 0,90 hectare est localisée dans les espaces proches du rivage. Le site est situé dans un périmètre des Monuments Historiques.	Le parti d'aménagement vise à concevoir une greffe urbaine à partir du noyau urbain du port de Pempoul.
Topographie et paysage	Le site présente une topographie plane caractéristique de cette frange littorale du bord de mer de SAINT POL DE LEON. Il se caractérise par un espace à dominante agricole formé par des cultures.	Le projet d'aménagement consiste à renforcer les interfaces paysagères par la création de talus périphériques. Il convient également de proposer dans les clôtures, des éléments de l'identité littorale et rurale du site : talus muretés, ...
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est ceinturé par un réseau de voies, aux emprises relativement modestes. L'environnement urbain présente une double structure, d'une part, un noyau urbain ancien lié au port de Pempoul, et d'autre part, un habitat pavillonnaire.	Le projet d'aménagement s'appuiera sur le réseau viaire existant qui sera renforcé, notamment la liaison entre la rue du Port et le noyau urbain ancien de Pempoul. Les voies périphériques seront principalement traitées en voie piétonne, de manière à assurer une transition avec l'espace rural. Des densités urbaines différenciées seront proposées depuis le noyau urbain de Pempoul vers les espaces périphériques. Aussi, la partie Est, en appui sur l'habitat dense de Pempoul, accueillera un habitat resserré et groupé tandis que la partie Ouest donnera lieu à une urbanisation à dominante pavillonnaire.
Propriétés foncières	Le site se compose d'une parcelle d'un seul tenant.	L'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par l'assainissement collectif.	Les voies périphériques seront principalement traitées en voie piétonne, de manière à assurer une transition avec l'espace rural.
Densités urbaines programmées	Sur la partie Nord en 1Aub : Densité brute de 15 logements minimum à l'hectare. Il s'agit d'un secteur de sensibilité en extension urbaine.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 15 logements.
Phasage et programmation		L'urbanisation du site devra s'opérer depuis le noyau ancien de Pempoul vers la périphérie.



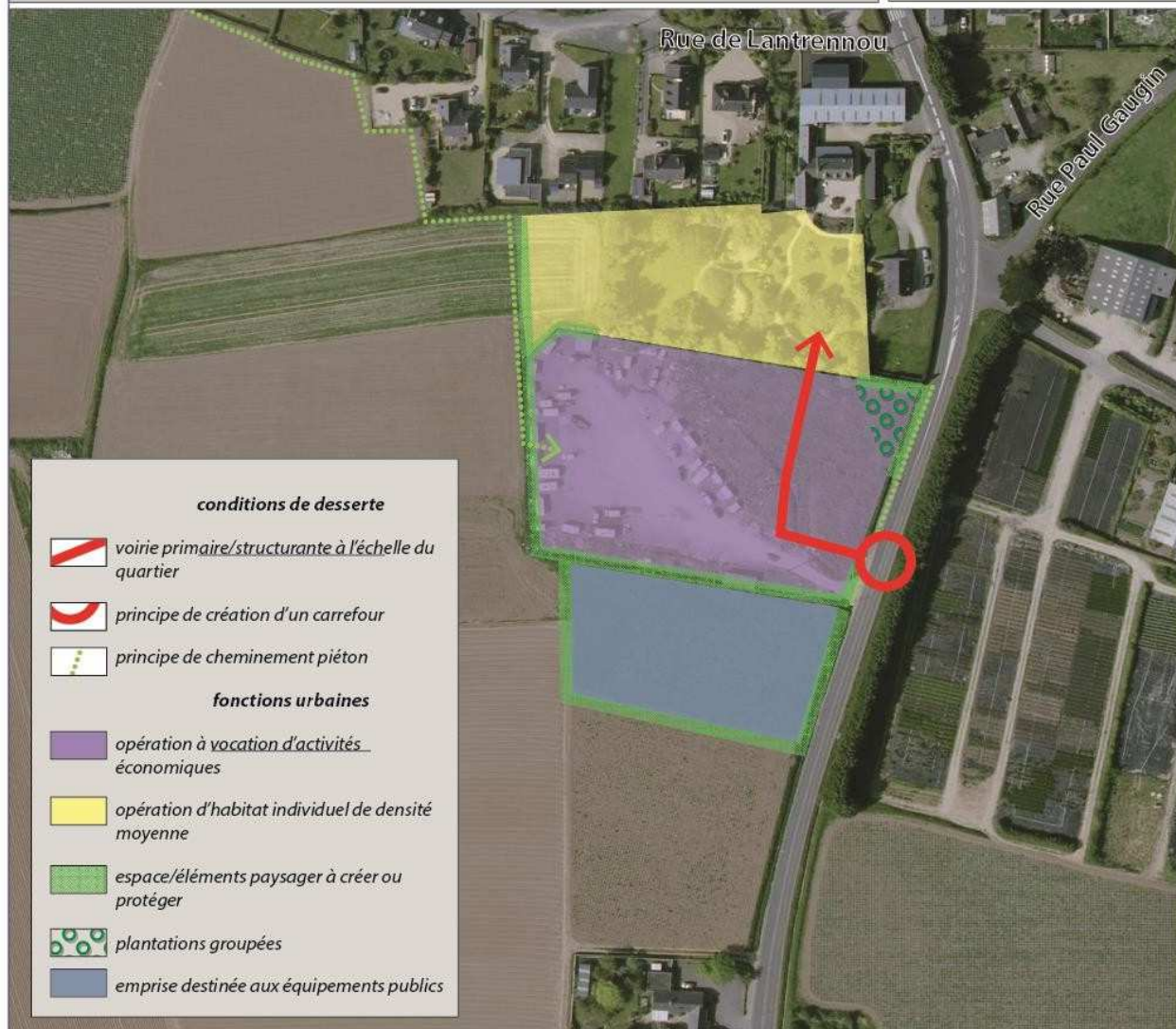
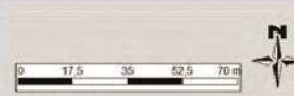
j) Le site 1AUB et le site 1AUic de la route de Plouénan

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le site de la route de Plouénan est constitué d'une zone 1AUB et d'une zone 1AUic (suite à la modification simplifiée n°1 du PLU) ; il s'inscrit en portion Sud de l'agglomération, en bordure de la route départementale n°75. Ces entités couvrant une superficie de 1,51 hectare sont localisées en dehors des espaces proches du rivage. Le site n'est pas situé dans un périmètre des Monuments Historiques.	Le parti d'aménagement vise à concevoir une extension d'urbanisation, à partir d'installations sportives communales devenues aujourd'hui sous exploitées. La partie Nord (parcelle AR130), qui jouxte le quartier d'habitat de Lanvallou, est prévue en zonage 1AUB (zone à urbaniser à court et moyen terme, de densité moyenne avec une mixité des fonctions urbaines), et la partie Sud (parcelle AR339) est prévue en 1AUic car elle est destinée à accueillir un projet de moyenne surface commerciale.
Topographie et paysage	Le site est caractérisé par une topographie peu marquée. Cette entité est occupée par un terrain de football et d'un vaste jardin lié à une propriété.	Le projet d'aménagement consiste à assurer une structuration de cette entrée de ville, par une façade urbaine cohérente depuis la route départementale n°75.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur sa frange Est par la route de Plouénan, cette dernière constituant l'une des entrées de ville de l'agglomération. La portion Nord du site est occupée par un habitat pavillonnaire de densité moyenne tandis que la partie Sud est marquée par un caractère agricole et rural.	Le projet d'aménagement du site comprend la réalisation d'un accès unique à partir de la route de Plouénan. A cet effet, un dispositif de sécurité devra être réalisé (création d'un giratoire au niveau de la zone 1AUic). La voirie interne devra prévoir de pouvoir desservir la future zone d'habitat 1AUB, à partir de la zone 1AUic. Une ceinture paysagère de l'ensemble du site devra être réalisée, de façon à assurer une transition avec l'espace rural environnant. <u>Sur la partie Sud, en 1AUic :</u> Le projet devra prévoir des espaces verts ainsi que des plantations renforcées au Nord-Est de la parcelle afin d'adoucir la transition avec le quartier d'habitat. Une ceinture paysagère sera ainsi créée, notamment en transition avec l'espace rural par des plantations mais également en front de rue sur la départementale ; cette ceinture paysagère sera composée de haies arborées et arbustives d'essences locales. La présence de persistants dans ces haies assurera un écran paysager tout au long de l'année. Des plantations plus horticoles ou exotiques pourront être utilisées à proximité du bâti et pour des bosquets au nord-est, nord-ouest, et sud-ouest. Des arbres de haute tige seront plantés, afin que ceux-ci

		jouent un réel rôle d'insertion paysagère dans le paysage. Des lignes arborées au niveau des espaces de stationnement apporteront une ombre agréable à celui-ci. Afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement, la hauteur maximale des constructions devra être limitée (9 mètres maximum au faîtage). Les façades principales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative, et les façades techniques (façade arrière et quai de livraisons), bien que moins visibles, devront également être traitées avec soin. Les espaces de stationnements devront être traités sous forme de revêtement perméable, de façon à infiltrer les eaux de pluie.
Propriétés foncières	Le site se compose de deux parcelles, dont 1 (la parcelle AR339) appartenant à la commune.	Sur chacune des zones (1AUb au Nord, et 1AUic au Sud) l'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par l'assainissement collectif.	Afin que la zone 1AUic se connecte au mieux au tissu d'habitat actuel et futur, un cheminement piéton devra être prévu à l'Ouest en anticipation du développement du quartier. Le cheminement piéton existant le long de la RD75 sur le domaine public devra également être amélioré. La création d'une continuité douce est encouragée en portion Ouest du site de manière à favoriser une relation entre le futur quartier et le site voisin de Lantrennou.
Densités urbaines programmées	Sur la partie Nord, en 1AUb : Densité brute de 15 logements minimum à l'hectare. Il s'agit d'un secteur localisé en extension urbaine.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 8 logements.
Phasage et programmation		L'urbanisation du site pourra s'opérer, soit de manière globale, soit au travers d'un phasage (dans un premier temps, le terrain de football et dans un second temps, la parcelle privée).

**Commune de SAINT POL DE LEON - Modification simplifiée n°1
 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

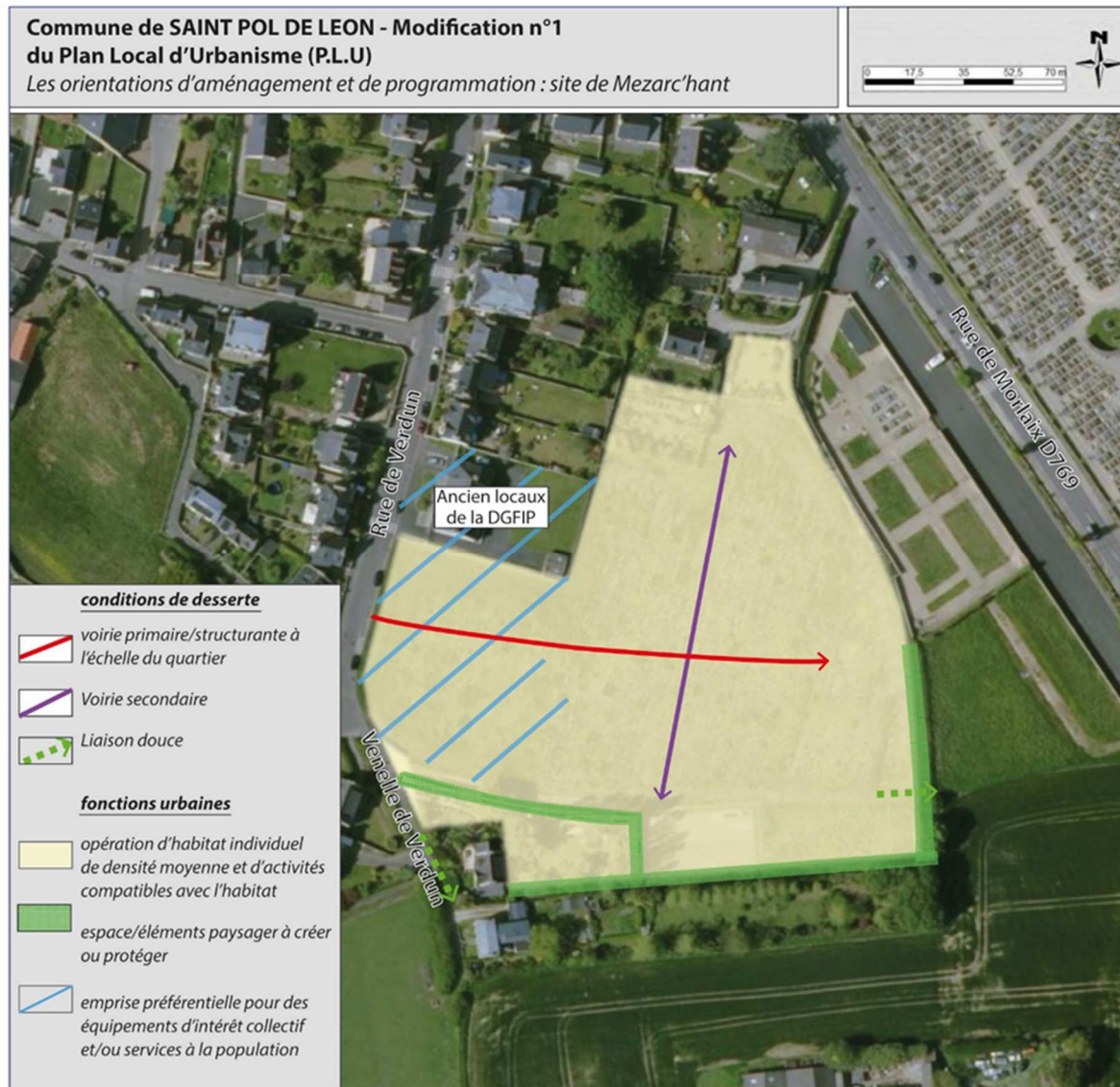
Les orientations d'aménagement et de programmation : site de la route de Plouénan



k) Le site 1Aub de Mezarc'hant

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Ce site 1Aub couvrant une superficie totale de 1,73 hectares s'inscrit en entrée de centre-ville Sud. Le site n'est pas situé au sein des espaces proches du rivage. Le site est situé dans les périmètres des Monuments historiques.	Le parti d'aménagement consiste à concevoir une opération d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et/ ou des services à la population.
Topographie et paysage	Le site constitue une enclave agricole ceinturée par une urbanisation de densité moyenne en entrée de ville. La parcelle présente une topographie plane. Le Sud-Est du site est marqué par un bocage de qualité.	Le projet devra porter une attention particulière sur l'intégration urbaine et paysagère du site en entrée de ville notamment à travers la réalisation d'espaces publics de qualité accompagnés d'un traitement végétal. Les linéaires boisés en frange sud et Est du site seront conservés afin de réaliser une zone tampon avec les espaces naturels au Sud, et notamment la zone humide classée Nzh qui devra garder son caractère naturel. Le talus existant sera conservé en limite Est du site.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est desservi par la rue de Verdun voie structurante du quartier permettant de rejoindre le centre-ville et la venelle de Verdun au Sud.	A partir de la rue de Verdun, un accès sécurisé assurant une bonne visibilité sera créé. Une voie principale avec trottoir (type voie « verte ») et des voies de desserte seront conçues avec un gabarit limité et une circulation à sens unique. Un accès et une desserte secondaires sont prévus pour la desserte de la gendarmerie maritime (bureaux et logements).
Propriétés foncières	Le site présente 6 parcelles, dont la commune est propriétaire majoritaire.	Le contexte foncier favorise la réalisation d'une opération groupée de type lotissement sur la propriété communale. L'emplacement réservé 22 destiné à la continuité du trottoir a été défini, au bénéfice de la commune.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est desservi par la rue de Verdun à l'Ouest et par la venelle de Verdun au Sud-Ouest. Plusieurs emplacements réservés afin d'aménager des cheminements doux sont identifiés (ER22 et ER 9).	Un réseau de voies intérieures prenant en compte les circulations douces sera créé. Le traitement des espaces publics devra être de qualité et prévoir un accompagnement paysager. Des espaces de stationnements sont prévus pour la gendarmerie et pour les logements. La réalisation d'une liaison piétonne vers le square Saint Roch depuis la venelle de Verdun sera recherchée en bordure de la prairie (zone Nzh). Une liaison piétonne sera prévue via l'extension du cimetière, permettant de relier la rue de Morlaix et également le parking du cimetière.

Densités urbaines programmées	Densité de minimum 25 logements à l'hectare.	Le projet permettra la réalisation d'une trentaine de logements (le nombre sera calculé au prorata de la surface destinée à l'habitat).
Phasage et programmation		L'urbanisation du site pourra s'opérer au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Au moins 50% des logements devront être des logements locatifs sociaux.
Eaux pluviales		L'urbanisation devra faire l'objet d'une gestion 'intégrée' des eaux pluviales, par une infiltration à la parcelle, la création de noues et/ou chaussée réservoir, afin de limiter les débits de fuite au réseau.



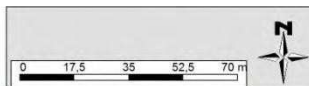
Vues d'ambiance (à titre informatif) Source : Finistère Habitat

I) Le site 1AUia de Kerranou

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	Le site 1AUia s'établit en continuité immédiate de l'agglomération à vocation d'activité de Kerranou, sur une emprise foncière de près de 3,67 hectares. Cette extension de l'urbanisation est située en portion Nord-Est de l'agglomération de Kerranou. Le site n'est pas situé dans les espaces proches du rivage. Le site n'est pas situé dans un périmètre des Monuments Historiques.	Le projet d'aménagement consiste à étendre la zone d'activité de Kerranou de manière à renforcer l'offre foncière à vocation économique sur le territoire communautaire.
Topographie et paysage	Le site s'établit au sein du plateau léonard caractérisé par une topographie relativement plane. Le site jouxte sur sa frange Est le vallon de Kerenec, ce dernier offrant une légère dépression topographique. Il s'agit d'un espace agricole ouvert offrant peu d'éléments paysagers d'intérêt.	Le parti d'aménagement vise à limiter l'impact visuel des futurs bâtiments au sein du grand paysage. Aussi, il conviendra de concevoir une ceinture paysagère périphérique formée de talus arborés, de manière à accompagner l'urbanisation future. Il conviendra également de créer une zone tampon paysagère entre le vallon de Kerenec et la future zone d'activités.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé par la voie de desserte interne de la zone d'activité de Kerranou. Le site s'insère dans un site à dominante d'activité, avec la présence de bâtiments relativement imposants.	Le projet s'articule autour de la création d'une voie de desserte interne permettant de la distribution de l'ensemble des lots. En fonction des entreprises susceptibles de s'implanter, il s'agira de permettre un découpage foncier adapté et varié en taille.
Propriétés foncières	Le site est composé de plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires.	L'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble, de type lotissement.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Le site est inscrit dans la zone d'assainissement collectif. Le site est dépourvu de liaisons piétonnes.	
Densités urbaines programmées		Une attention particulière devra être portée sur une mutualisation éventuelle des emprises de stationnement au sein de la future zone, de manière à optimiser le foncier.
Phasage et programmation		L'opération pourrait voir le jour à court terme (échéance 1 à 5 ans).

Commune de SAINT POL DE LEON - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Les orientations d'aménagement et de programmation: site d'activités de Kerranou



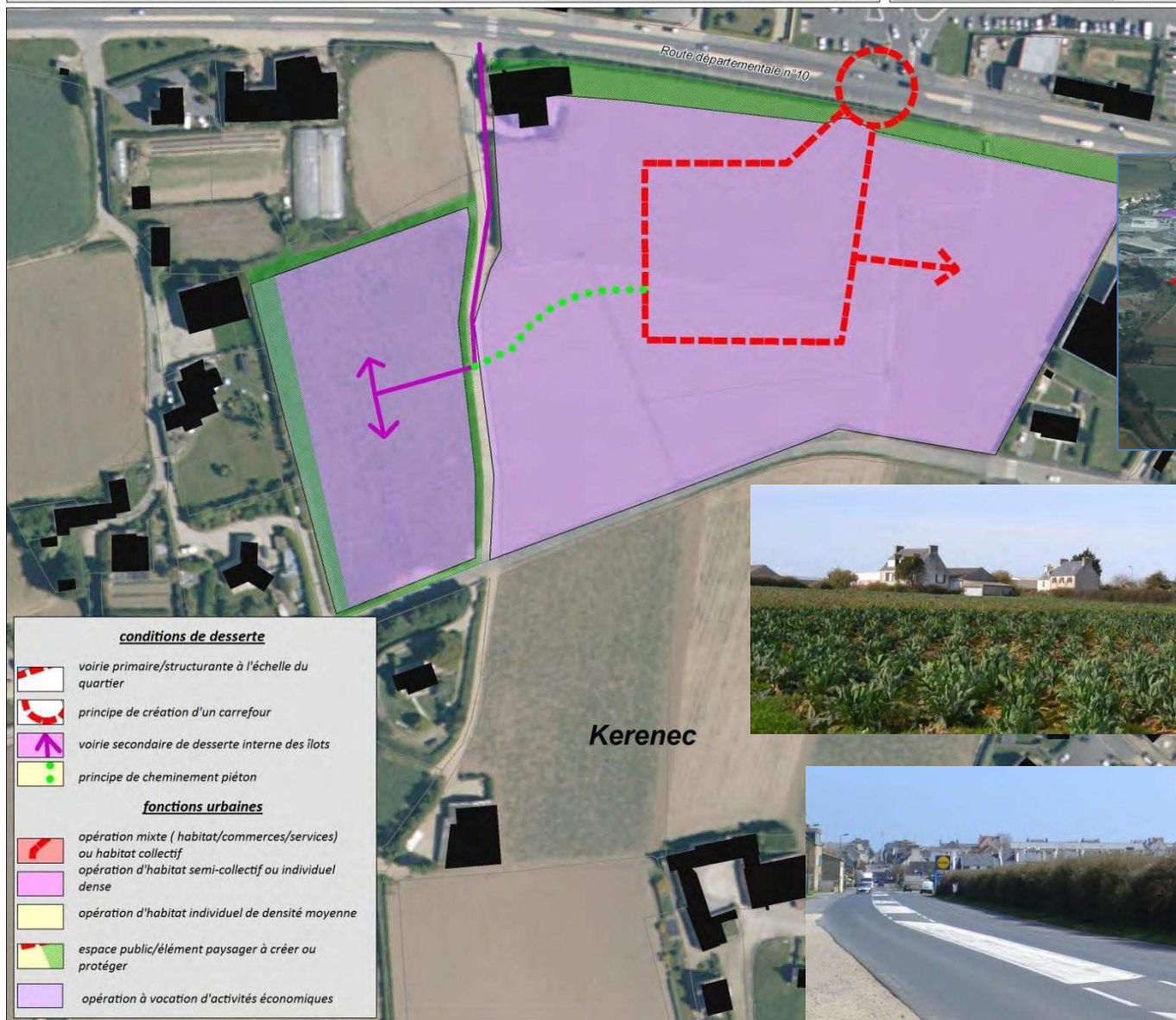
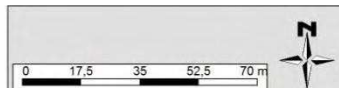
- conditions de desserte**
- voirie primaire/structurante à l'échelle du quartier
 - principe de création d'un carrefour
 - voirie secondaire de desserte interne des îlots
 - principe de cheminement piéton
- fonctions urbaines**
- opération mixte (habitat/commerces/services) ou habitat collectif
 - opération d'habitat semi-collectif ou individuel dense
 - opération d'habitat individuel de densité moyenne
 - espace public/élément paysager à créer ou protéger
 - opération à vocation d'activités économiques

urbanisation en cours



m) Le site 1AUi de Kervent

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	La zone 1AUi de Kervent se situe en périphérie Sud de l'agglomération, à l'interface entre la zone d'activité de Kervent au Nord et l'espace agricole au Sud. Cette zone couvrant une emprise foncière de 3,10 hectares n'est pas située dans les espaces proches du rivage. Ce site est localisé dans le périmètre des monuments historiques.	Dans le cadre d'un aménagement cohérent des pôles d'activités sur le territoire de SAINT POL DE LEON, il convient de permettre le développement de la zone commerciale de Kervent, sur sa frange Sud, au-delà de la route de Brest. Cette orientation paraît d'autant plus pertinente que l'on note déjà la présence d'une activité commerciale en portion Est du site. La proximité des zones d'habitat et du centre ville constituent également des atouts pour la localisation de ce pôle commercial.
Topographie et paysage	Le site présente une topographie relativement plane. Ce site est occupé par des parcelles agricoles dépourvues de talus. Il s'agit d'un paysage agricole ouvert caractéristique du Pays Léonard.	Le parti d'aménagement vise à améliorer la qualité de cette entrée de ville par la mise en œuvre d'un aménagement paysager en bordure de la route de Brest. Aussi, un recul paysager d'une emprise de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique de la route de Brest sera exigé, de manière à assurer un traitement paysager de qualité.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé au Nord par la route de Brest au Nord, au Sud par l'ancienne voie ferrée reconverte en voie mixte et enfin à l'Ouest par une urbanisation à dominante pavillonnaire Ce site s'apparente à une entrée de ville marquée par un développement commercial important. A noter également la présence d'une exploitation agricole située au Nord-Ouest du site.	La création d'un carrefour sur la route de Brest permettra de mieux identifier le pôle commercial et d'assurer une sécurisation de la voie. La distribution interne de la zone sera garantie par une voie de desserte interne qui se prolongera en portion Est du site. La portion Ouest du site sera desservie par la voie communale. En dehors de ces deux accès, aucun accès nouveau ne sera autorisé, sur la route de Brest.
Propriétés foncières	Le site est occupé par plusieurs propriétés foncières.	A déterminer selon le projet.
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	Ce site est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le site borde l'ancienne voie ferrée, voie mixte associant déplacements doux et automobiles.	Dans le cadre du projet d'aménagement, il conviendra d'assurer une liaison piétonne d'une part en bordure de la route de Brest et d'autre part en lien avec l'ancienne voie ferrée. Il conviendra également d'assurer entre les franges Ouest et Est du site, de part et d'autre de la voie communale.
Densités urbaines programmées		
Phasage et programmation	Le site a fait l'objet d'un projet d'aménagement pour la réalisation d'une opération commerciale.	L'opération pourrait voir le jour à court terme (échéance 1 à 5 ans).



conditions de desserte

- voirie primaire/structurante à l'échelle du quartier
- principe de création d'un carrefour
- voirie secondaire de desserte interne des îlots
- principe de cheminement piéton

fonctions urbaines

- opération mixte (habitat/commerces/services) ou habitat collectif
- opération d'habitat semi-collectif ou individuel dense
- opération d'habitat individuel de densité moyenne
- espace public/élément paysager à créer ou protéger
- opération à vocation d'activités économiques

n) Le site 1AUt de Vilargrenn

	Eléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	La zone 1AUt de Vilargrenn s'établit en portion Sud-Ouest du territoire sur une emprise foncière de 17,86 hectares. Localisé à environ 3 kilomètres de l'agglomération et bordé par la RD n°788, ce site est destiné à accueillir des installations et constructions liées à l'activité agricole incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette zone n'est pas située dans les espaces proches du rivage. Cette zone n'est pas concernée par un périmètre monument historique.	Le projet d'aménagement vise à accueillir des installations et des équipements spécifiques liés à l'activité agricole, dans le secteur de Vilargrenn. Etant donné la superficie du site et la nature des constructions susceptibles d'être édifiées, il convient de proposer des mesures visant à limiter l'impact du projet dans ce site à dominante agricole.
Topographie et paysage	Le site présente une topographie relativement plane caractéristique du plateau Léonard. Il s'agit d'un espace à dominante agricole formé de parcelles en friches et de champs cultivés.	Les mesures visant à l'intégration paysagère du projet consistent notamment à : ▪ Réserver une bande paysagère de 25 mètres inconstructible à partir de l'axe de la RD n°788, ▪ Limiter l'emprise au sol des constructions à 60% de l'assiette foncière de l'opération, ▪ Limiter la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel, à 15 mètres et à 19 mètres pour certains éléments, ▪ Exiger une surface de pleine terre d'au moins 20% de l'assiette foncière de l'opération. ▪ Etablir un talus périphérique planté en limite de la zone 1AUt.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur ses franges Sud et Nord par la RD n°788, axe structurant reliant la commune de SAINT POL DE LEON à la RN 12, via LANDIVISIAU. Une voie d'accès débouchant sur la RD n°788 permet d'assurer la desserte interne de l'ancienne ferme de Vilargrenn. Les caractéristiques urbaines du site s'apparentent à une typologie de bâti agricole ; On note également en dehors du périmètre la présence d'un ensemble manorial de qualité, au lieu dit Kermorus.	Les mesures visant à l'intégration architecturale du projet consistent notamment à : ▪ Traiter de manière homogène les façades, ▪ Porter une attention particulière sur les matériaux et les couleurs. En matière de desserte, le projet d'aménagement prévoit la création d'un accès unique à partir de la RD n°788, à partir d'un giratoire. La desserte interne du site sera conditionnée par la nature des bâtiments et leur distribution.
Propriétés foncières	Le site appartient à un seul propriétaire.	-
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	La zone 1AUt est incluse dans le périmètre d'assainissement collectif. La zone est desservie par l'ensemble des réseaux (gaz, électricité, eau et fibre optique).	-

