

Envoyé en préfecture le 11/05/2020

Reçu en préfecture le 11/05/2020

Affiché le

SLOW

ID : 029-200067247-20200310-AI1_2020-AI

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE CHÂTEAULIN

Département du Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 11 juillet 2016

Approuvé le : 30 mars 2017

Rendu exécutoire le : 11 avril 2017

Modification n°1 approuvée le : 10 mars 2020

SOMMAIRE

LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	3
Typologie et densité	3
Composition d'ensemble et implantation	3
bâtie	3
Voies et desserte	4
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux	
énergétiques	4
Végétation	5
Environnement et économie d'énergie	5
Gestion des eaux pluviales	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES	7
FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES	8
Des densités minimales à respecter	9
UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR	11
Les secteurs et leurs OAP détaillées	12
1- site de Bellevue	12
2- site de la Gare	14
3- site de Pennarun	16
4- site de la rue de Rolzac'h	18
5- site de Rostomic	20
6- site de Kerjean	22
7- site de la rue de Coatigrac'h	24
8- site de la rue Paul Gauguin	26
9- site de Rhunez	28
10- - site de Penfeunten Ouest	30
11- - site de Park Bihan	32
12- site du Run Ar Puns	34
13- site de Ty Nevez Pouillot	36
14- site de Kroas Hent	38
15- site de Coatiborn	40
16- site de Lospars-Coatiborn	42

1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité,

permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Dans le PLU de CHATEAULIN, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les secteurs classés en zone 1AUh, 1AUe et 1AUi.

Le secteur de la Gare classé en Uhb, en raison de son intérêt stratégique a fait également l'objet d'une OAP.

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées** et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.



COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varié la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale, comme cela est prescrit par le PADD.
- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Planter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux.
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle** : une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**



Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Source : CAUE 56

Au sud, habitation au contact de la rue

VOIES ET DESSERTE

- **Hierarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.**



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des**



matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...



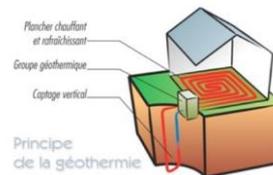
VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant**, en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer sur la typologie des essences végétales existantes sur le site** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.

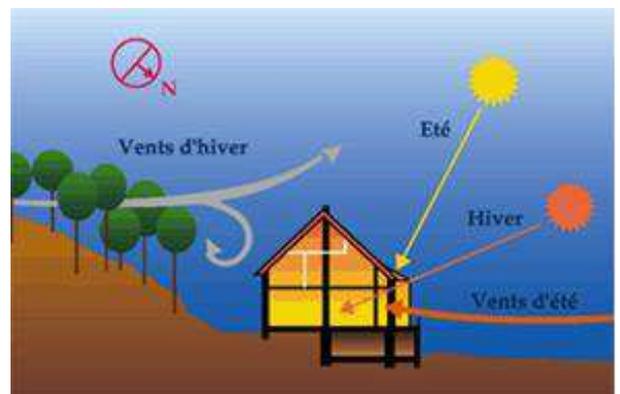


ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager l'utilisation de matériaux recyclables, non polluants**, comme par exemple la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tenant compte par exemple :
 - * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
 - * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
 - * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
 - * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques), ...



GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**.
- Mettre en oeuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.
- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP). Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives.

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU) et est basé sur des débits de fuite de 3l/s conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets.



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES

FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

- **La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse** seront recherchées.
- **Les volumes seront différenciés afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage** les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...



La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, sera compensée de préférence, par un ou des volumes en extension du bâti principal. Les volumes secondaires seront conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.



Architecture en inox, La Colline, 42000
 Crédit photographique Benjamin Renoux

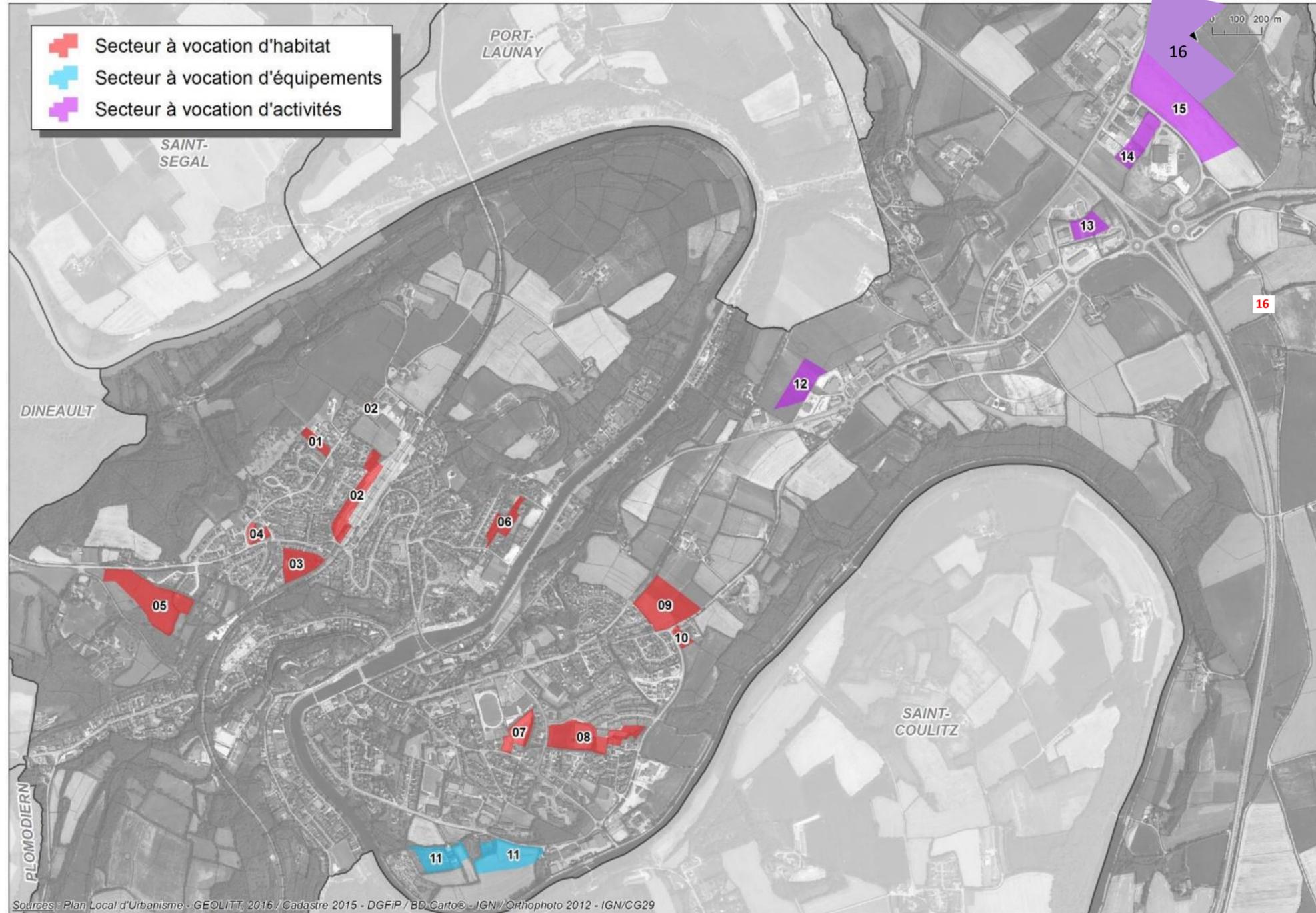


ZA Sirognon, Marnes

- **Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné.** Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

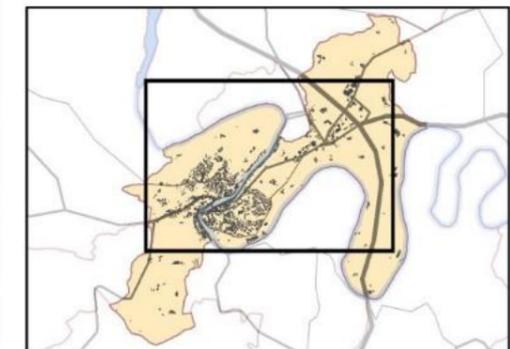


4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES



Localisation des secteurs soumis à O.A.P.

- 01- Bellevue
- 02- La Gare
- 03- Pennarun
- 04- Rue de Rolzac'h
- 05- Rostomic
- 06- Kerjean
- 07- Rue de Coatigrac'h
- 08- Rue Gauguin
- 09- Rhunez
- 10- Penfeunten Ouest
- 11- Parc Bihan Bras
- 12- Run Ar Puns
- 13- Ty Nevez Pouillot
- 14- Kroas Hent
- 15- Coatiborn
- 16- Lospars-Coatiborn



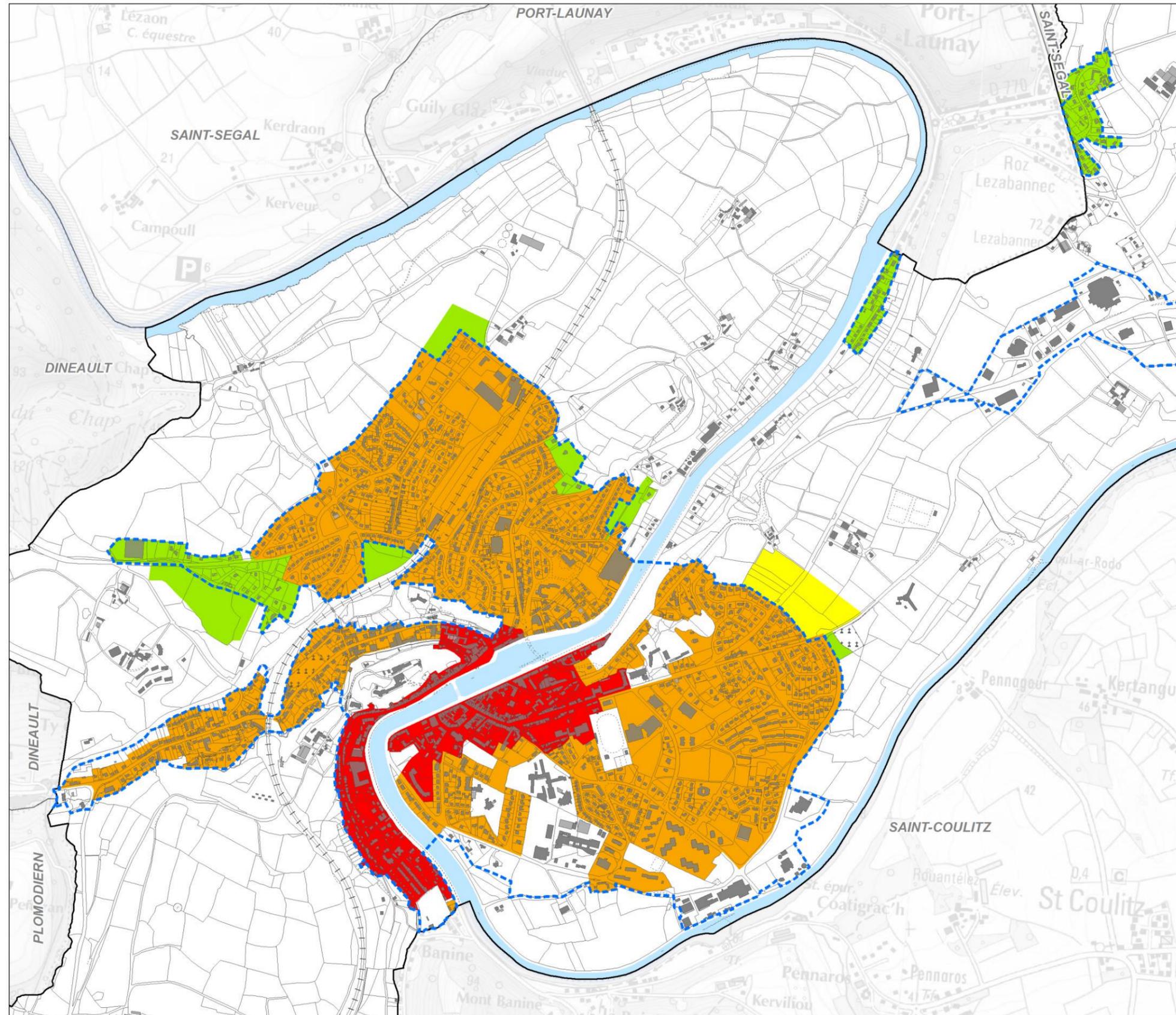
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD_Carto© - IGN / Orthophoto 2012 - IGN/CG29

DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

- A- Pour **chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, est définie une **densité minimale** de logements par hectare à respecter et ainsi un **nombre minimum de logements à réaliser**.
- B- **Cette densité par secteur d'aménagement est fonction du tissu urbain environnant, des caractéristiques morphologiques des sites et de la proximité des équipements et services.**
- C- **Cette densité brute se décline de la manière suivante :**
- 30 logts/ha minimum en moyenne pour le centre-ville de Châteaulin,
 - 22 logts/ha minimum en moyenne pour les secteurs péricentraux de l'agglomération de Châteaulin,
 - 19 logts/ha minimum en moyenne pour le secteur en extension de la rive droite, à Rhunez,
 - 16 logts/ha minimum en moyenne pour les secteurs périphériques et les extensions de l'agglomération de Châteaulin

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

- D- Pour toutes les constructions qui seront réalisées en dents creuses la **densité minimale de 16 logements par hectare sera également à respecter, sauf si la nature du sol, la configuration de la parcelle ne le permet pas.**



CHÂTEAULIN

LES DENSITÉS

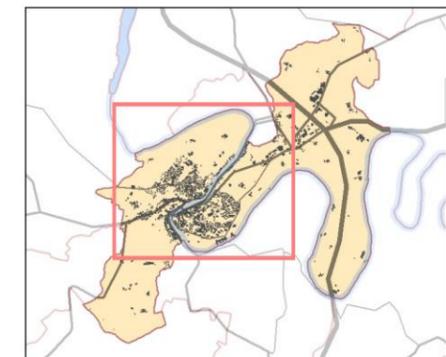
Révision du Plan Local d'Urbanisme

 Enveloppe urbaine

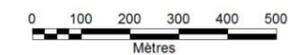
Zonage des densités

en lgts/ha

-  30
-  22
-  19
-  16



Sources :
 - Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016
 - Cadastre 2015 - DGFIP
 - BD Carto® et Scan25® - IGN



21/03/2017

UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Servitude de Mixité Sociale = SMS), dans certaines zones à vocation d'habitat délimitées au règlement graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude s'applique en secteurs Uha, Uhb et 1AUhb, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

secteurs	Programme de logements*
Uha Uhb et 1AUhb	Offre de logements: 33%

* On entend logements « aidés » l'ensemble des logements locatifs publics ainsi que les logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

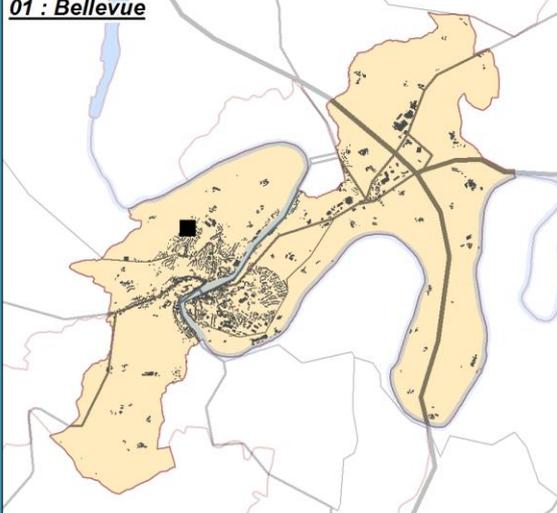
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES

1 - site de Bellevue		
ZONAGE - SURFACE	Secteur 1AUhb – 0,50 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	22 logements / ha , soit au minimum 11 logements à réaliser. 3 logements aidés minimum à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
SITUATION	Localisé sur la rive gauche de l'Aulne, le secteur de Bellevue s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, à l'interface entre la résidence Bellevue à l'Ouest et un habitat de densité moyenne à aérée à l'Est. Cette parcelle, composée d'une friche et de massifs boisés, n'a pas de vocation agricole.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le secteur sera desservi par la voie d'accès existante débouchant sur la rue du Laezron. Un élargissement de cette voie d'accès est prévu, au travers d'un emplacement réservé. Desserte piétonne : aménagement d'un trottoir en bordure de la voie de desserte.	
PAYSAGE	Maintenir en limite de la résidence Bellevue le talus arboré. Préserver en limite Nord du site, le talus arboré, de manière à assurer une transition avec l'espace agricole attenant.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



01 : Bellevue



- Secteur à vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Placette à créer
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Liaison douce existante à conserver (L.151-38)

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



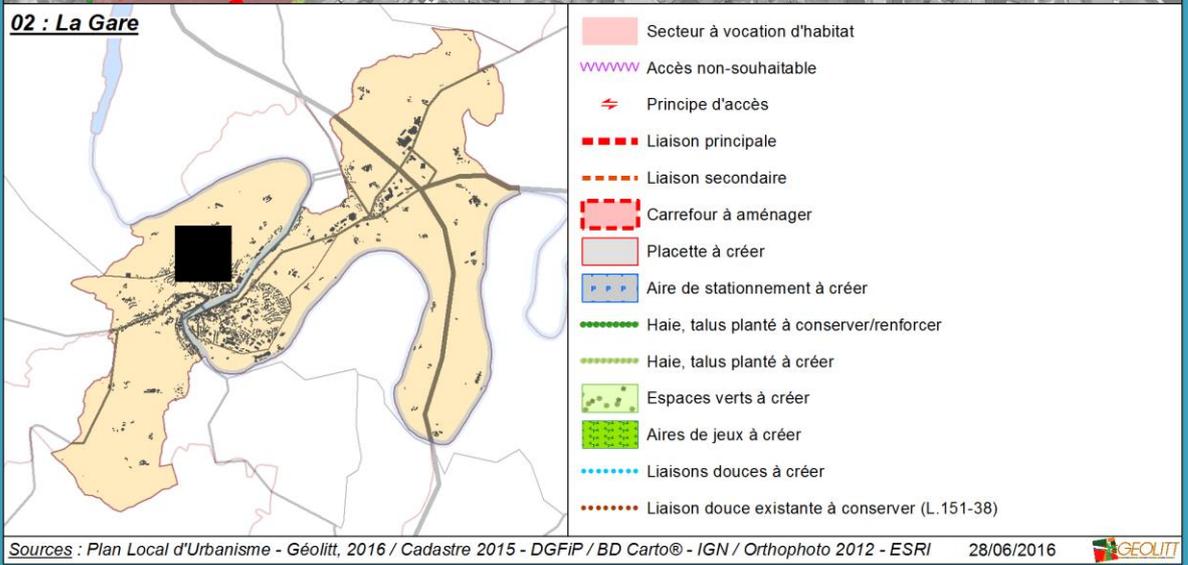
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

2- site de la Gare

ZONAGE - SURFACE	Zone Uhb – 2,18 ha OAP multisites	 
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont activités.	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	22 logements / ha , soit au minimum 45 logements à réaliser 14 logements aidés minimum à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur Uhb n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.	
SITUATION	<p>Localisé sur la rive gauche de l'agglomération de Châteaulin, le site de la Gare constitue un secteur stratégique de développement urbain, en matière de déplacement, d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.</p> <p>La mise en place d'un pôle d'échange multimodal et le renforcement des fonctions résidentielles, économiques et d'équipements doivent contribuer à la redynamisation de ce quartier.</p> <p>Une étude de faisabilité a été menée sur le plateau de la Gare, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Régional afin d'identifier les potentialités.</p> <p>Ce plateau de la Gare comprend plusieurs emprises foncières et immobilières anciennement ferroviaires.</p>	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : le projet d'aménagement vise à créer une voirie routière entre l'emprise ferroviaire existante et la résidence Angela Duval, de manière à désenclaver le site. Cette voirie se connectera à l'Ouest à la rue de Pennarun et à l'Est à la rue de Laéron, vis le site d'activités de Coatigoff. Une voirie secondaire se déploiera également en direction de la résidence Angela Duval</p> <p>Liaisons douces : le projet d'aménagement comporte un maillage piétonnier dense, structuré autour de la venelle du Laéron. Plusieurs antennes sont programmées en direction du terrain de rugby et des résidences les Hermines et Angela Duval.</p>	
PAYSAGE	Le projet d'aménagement prévoit la réalisation ou la valorisation de plusieurs espaces publics, notamment en bordure de la venelle de Laéron. Une plaine de jeux est également programmée en portion Sud du terrain de rugby.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



02 : La Gare



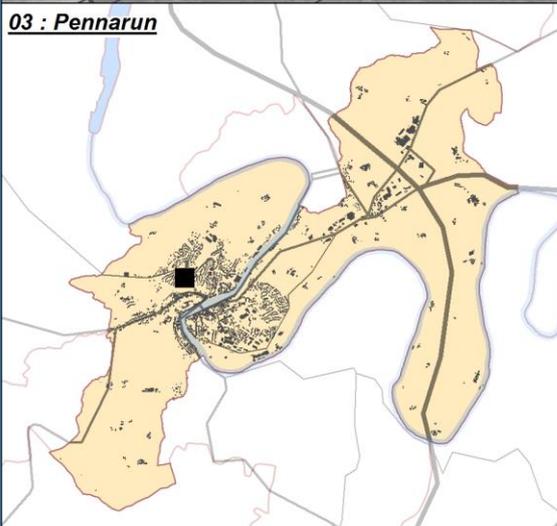
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

3- site de Pennarun

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb –1,51 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	16 logements / ha, soit au minimum 24 logements à réaliser 7 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb de Pennarun est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de la Chapelle Notre Dame, l'arc de Triomphe, la croix et l'ossuaire.	
SITUATION	Localisé sur la rive gauche de l'agglomération de Châteaulin, le secteur 1AUhb de Pennarun s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante à environ 200 mètres de la Gare. Ce secteur présente une topographie relativement marquée, sur le versant dominant la vallée de l'Aulne. Cette parcelle appartenant à la commune, est caractérisée par une occupation du sol agricole.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Respecter les pentes.	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par un accès unique à partir de la rue Jakes Riou.</p> <p>La distribution interne du site sera assurée par un réseau de voirie hiéarchisé et adapté à la circulation automobile.</p> <p>Liaisons douces : une continuité piétonne est en frange Sud de l'opération, en lien avec les espaces naturels bordant la voie ferrée.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage existant au Sud du site à conserver et conforter.</p> <p>Talutage à créer en limite Ouest du secteur de manière à assurer une transition avec l'espace agricole attenant.</p> <p>Espace public et/ou stationnement à créer à l'entrée du secteur, en bordure de la rue Jakes Riou.</p>	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



03 : Pennarun



- Secteur à vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Carrefour à aménager
- Aire de stationnement à créer
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Espaces verts à créer

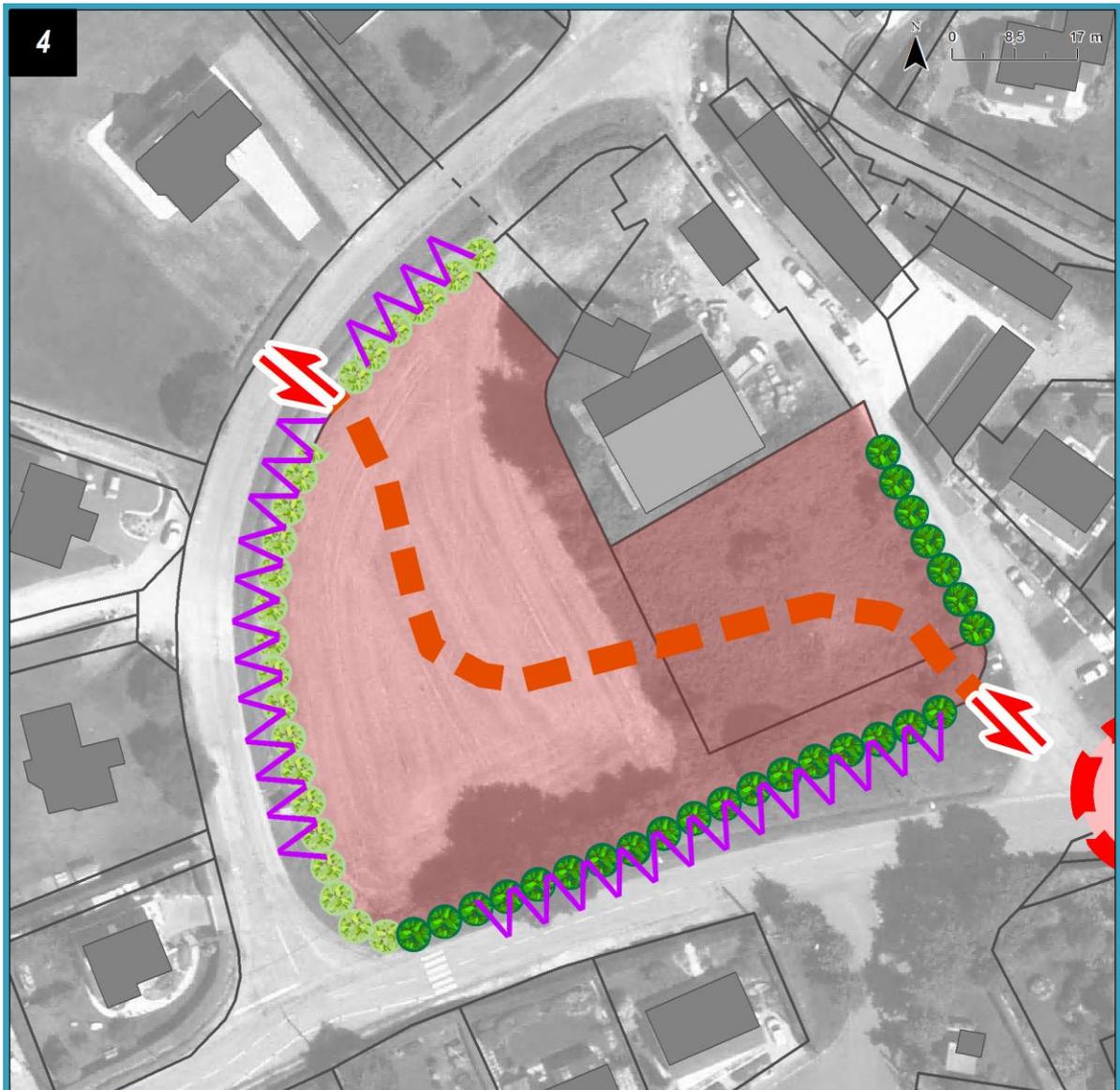
Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



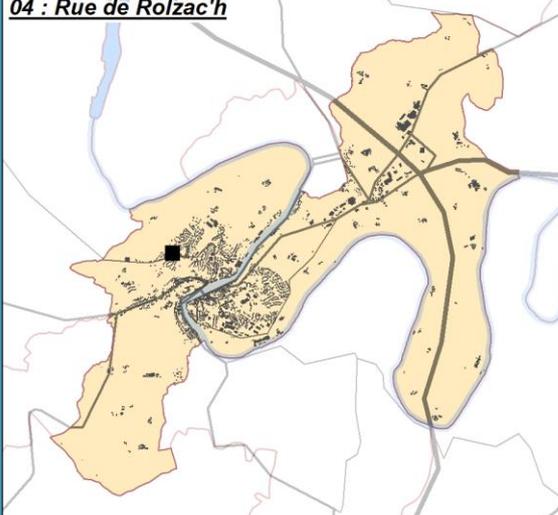
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

4- site de la rue de Rozalc'h

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0,72 ha dont 0,51 ha mobilisable	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	22 logements / ha , soit au minimum 11 logements à réaliser 3 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
SITUATION	Etabli sur la rive gauche de l'agglomération de Châteaulin, le site de la rue de Rozalc'h, s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine. Composé de parcelles agricoles, ce secteur est délimité au Nord et à l'Ouest par la rue de Rozalc'h et au Sud par la route de Dinéault.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par 2 accès principaux, l'un à partir de la rue de Rozalc'h au Nord, le second à partir de la route de Dinéault au Sud. La distribution interne du secteur sera assurée par une voirie traversante.</p> <p>Liaisons douces : aménagement en périphérie du site de trottoirs, de manière à favoriser des déplacements doux sécurisés.</p>	
PAYSAGE	Talutage existant au Sud du site à conserver et conforter. Talutage à créer en limite Ouest du secteur.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



04 : Rue de Rolzac'h



- Secteur à vocation d'habitat
- Accès non-souhaitable
- Principe d'accès
- Liaison secondaire
- Carrefour à aménager
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer

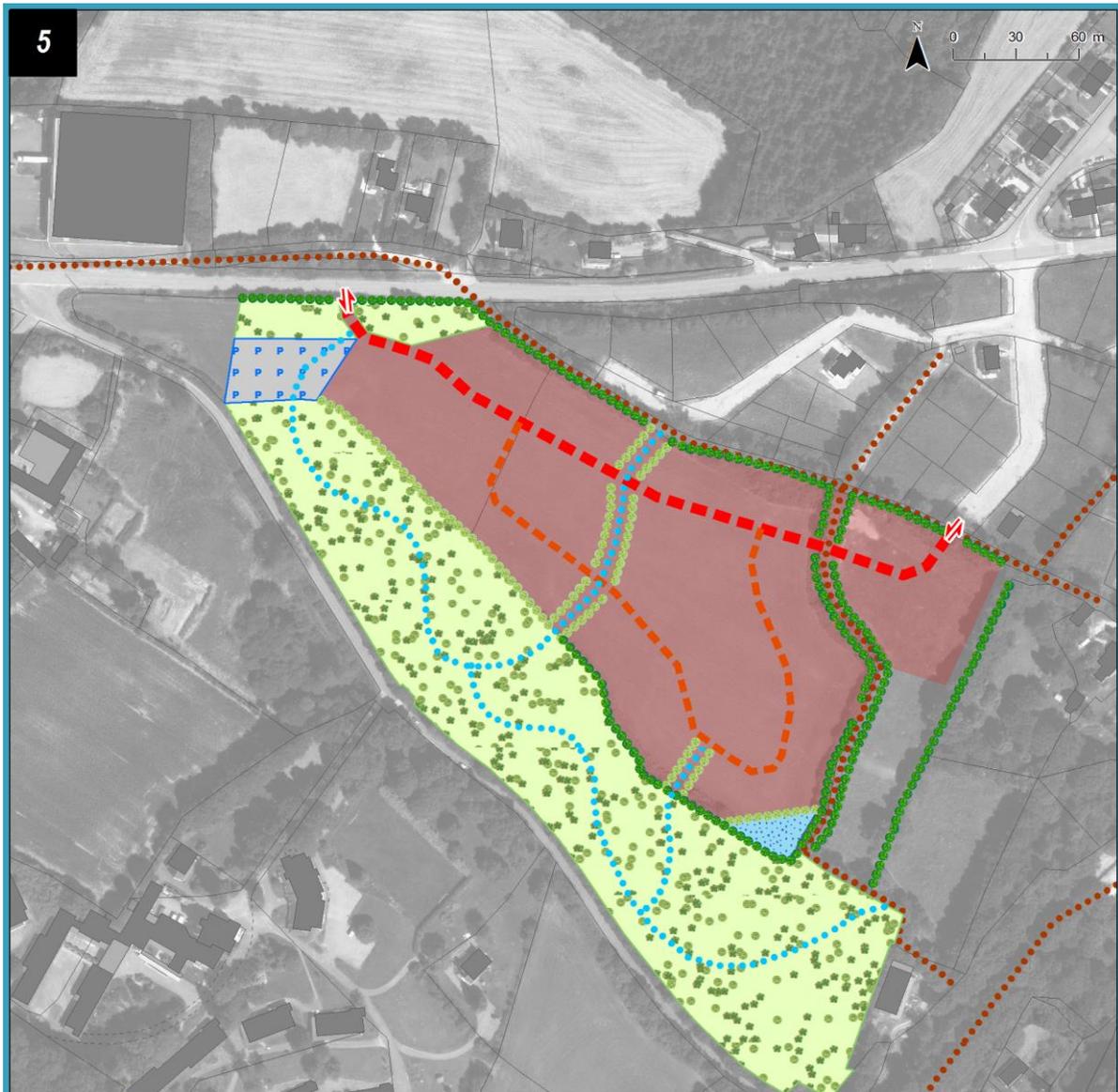
Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



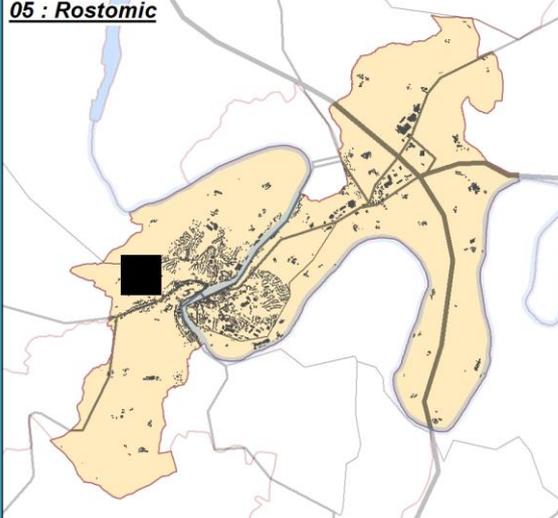
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

5- site de Rostomic

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 4,16 ha	  
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	16 logements / ha , soit au minimum 64 logements à réaliser 21 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb de Rostomic est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de la Chapelle Notre Dame, l'arc de Triomphe, la croix et l'ossuaire.	
SITUATION	Localisé sur la rive gauche de l'agglomération de Châteaulin, le secteur 1AUhb de Rostomic s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de Châteaulin. Ce secteur est limité au Nord par la route de Dinéault, à l'Est par un lotissement d'habitation de densité moyenne à aérée (lotissement Kerfriden) et au Sud et à l'Ouest par des espaces à dominante naturelle (zones humides et boisements). Ce secteur, dont les pentes sont relativement prononcées, constitue la principale extension à vocation d'habitat, sur la rive gauche de l'agglomération de Châteaulin	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Respecter le sens de la pente et éviter des remblais/déblais trop importants.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par 2 accès principaux, l'un à partir de la route de Dinéault au Nord, le second dans le prolongement du lotissement Kerfriden à l'Est. Une voirie interne circulaire permettra d'assurer la distribution des futurs logements. Une voirie secondaire se déploiera également en partie Sud du secteur de façon à permettre la desserte de l'ensemble du secteur. Liaisons douces : maintien du caractère piétonnier de la route de Rostomic Braz. Aménager une circulation douce, en portion Sud du site, en lien avec les espaces naturels et le parcours de BMX.	
PAYSAGE	Talutage à préserver en limite Nord-Est du site (talus bordant la route de Rostomic Bras). Création d'un talus boisé en limite Ouest du site, de manière à préserver la zone humide. Aménagement d'un espace paysager en bordure de la route de Dinéault, de façon à valoriser cette entrée de ville. Création d'un stationnement à l'entrée du site, en lien avec l'opération et l'accès à la zone humide aménagée.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



05 : Rostomic



- Secteur à vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Aire de stationnement à créer
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Espaces verts à créer
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante à conserver (L. 151-38)
- Ouvrages de gestion pluviale

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



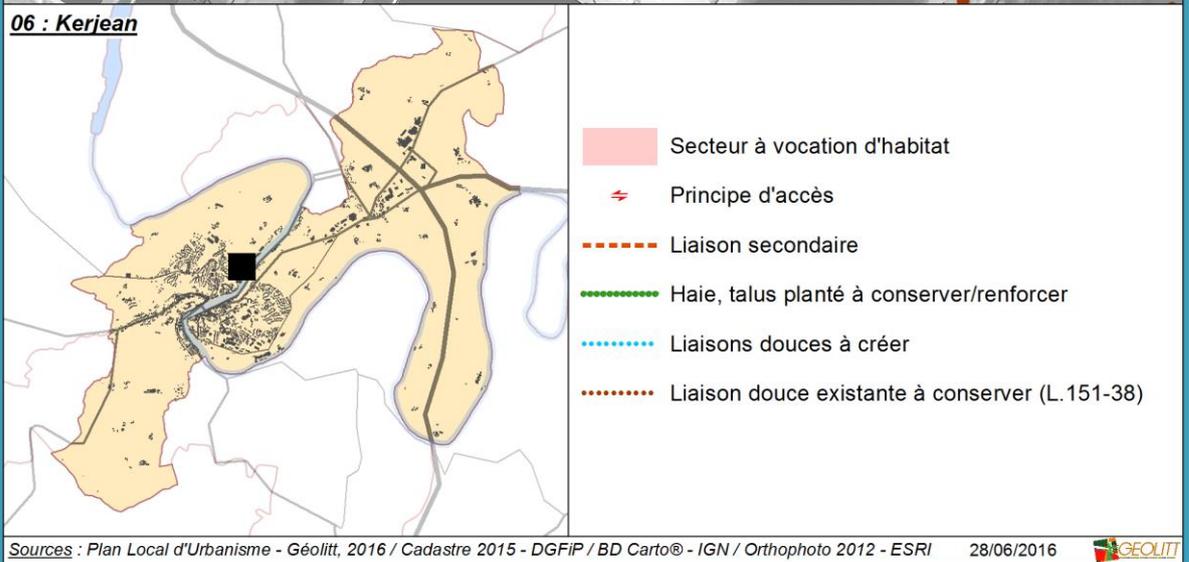
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

6- site de Kerjean

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 1,18 ha dont 0,99 ha mobilisable
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	16 logements / ha , soit au minimum 15 logements à réaliser 5 logements aidés minimum à réaliser
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb de Kerjean n'est pas concerné par des contraintes réglementaires. Il borde néanmoins « la zone rouge » du Plan de Prévention des Risques Inondation (aléa fort).
SITUATION	Localisé sur la rive gauche de l'agglomération de Châteaulin, le secteur 1AUhb de Kerjean s'établit au sein de l'enveloppe urbaine de Châteaulin. Ce secteur est limité à l'Ouest par un tissu pavillonnaire relativement dense, au Nord des espaces naturels et au Sud par un habitat diffus bordant le canal. Ce secteur, formé par des friches agricoles, est bordé par l'allée de Kerjean.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Respecter le sens de la pente.
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par 2 accès, l'un à partir de l'allée de Kerjean, le second au niveau de la voie de desserte de Lostang. La distribution interne du secteur sera assurée par une voirie traversant d'orientation Nord-Sud. Liaisons douces : aménager une liaison douce en direction du Canal.
PAYSAGE	Talutage à préserver en limite Est du site. Maintien des sujets arborés d'intérêt paysager dans le projet d'aménagement.
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.



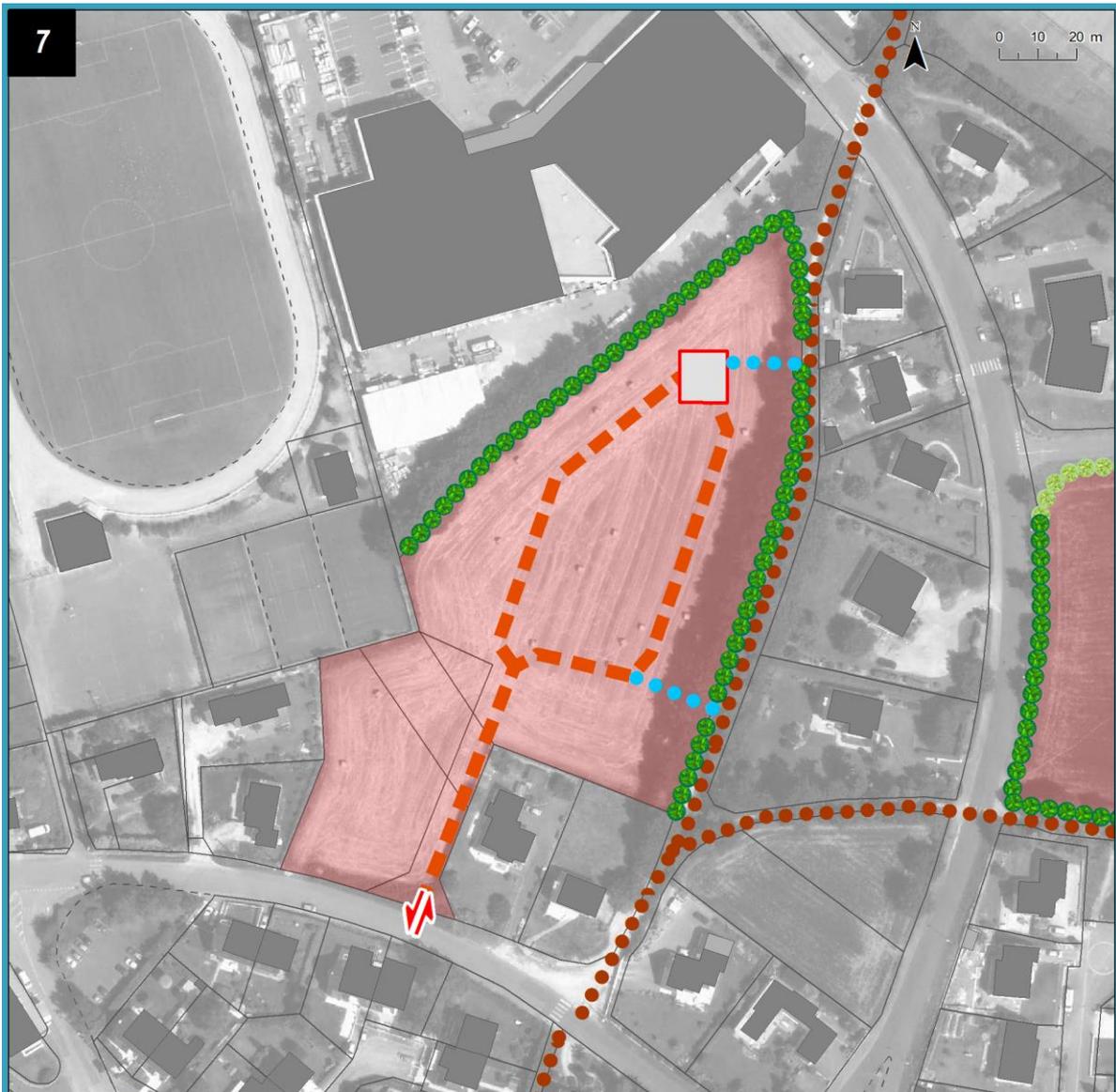
06 : Kerjean



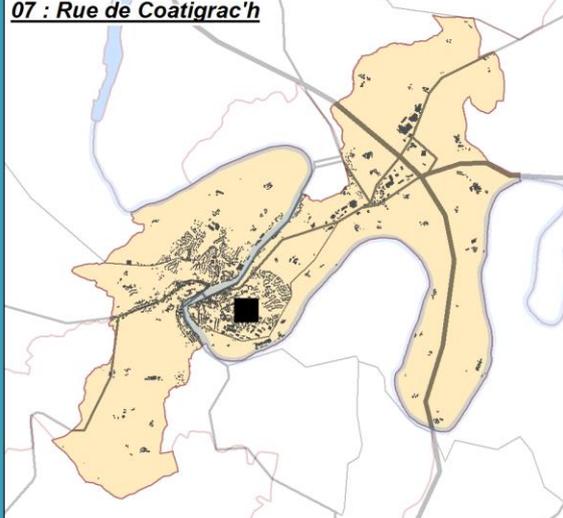
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

7- site de la rue de Coatigrac'h

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 1,16 ha	 
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	22 logements / ha , soit au minimum 25 logements à réaliser 8 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb de la rue de Coatigrac'h n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
SITUATION	Localisé sur la rive droite de l'agglomération de Châteaulin, le secteur 1AUhb de la rue de Coatigrac'h s'établit au sein de l'enveloppe urbaine de Châteaulin, à proximité immédiate des équipements publics (scolaires, sportifs) et du cœur de ville. Ce site occupé par l'activité agricole, est limité à l'Ouest par un équipement sportif, au Nord par des activités commerciales et au Sud et à l'Est par un habitat pavillonnaire de densité aérée. Ce site est desservi par la rue de Coatigrac'h au Sud et par un chemin de randonnée à l'Est.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par un accès unique à partir de la rue de Coatigrac'h. Une voirie principale desservira l'ensemble des lots, selon le principe de boucle. Liaisons douces : Une liaison douce devra être créée en portion Est du site, de manière à assurer une continuité entre la future opération et le chemin de randonnée.	
PAYSAGE	Les talus arborés bordant les franges Est et Nord-Ouest du site devra être maintenus et préservés dans le cadre de l'aménagement du futur quartier. Seules les ouvertures liées aux continuités douces pourront être aménagées.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



07 : Rue de Coatigrac'h



- Secteur à vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Liaison secondaire
- Placette à créer
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante à conserver (L.151-38)

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



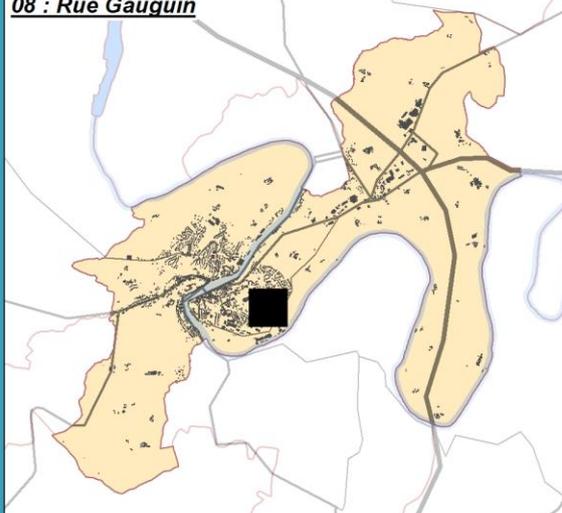
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

8- site de la rue Paul Gauguin

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 3,09 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	22 logements / ha, soit au minimum 68 logements à réaliser 22 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb de la rue Paul Gauguin n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.	
SITUATION	<p>Localisé sur la rive droite de l'agglomération de Châteaulin, le secteur 1AUhb de la rue Paul Gauguin s'établit au sein de l'enveloppe urbaine de Châteaulin, à l'interface entre les équipements publics (scolaires, sportifs, culturels...) et la rocade de Quimill.</p> <p>Ce secteur occupé par quelques parcelles agricoles et des friches, forme une vaste enclave non bâtie au cœur de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Ce secteur est bordé par une voie structurante en portion Ouest, la rue Paul Gauguin à l'Ouest. Il communique également avec plusieurs voies ou amorces de voiries : la résidence Louise Michel au Sud et les rues Maryse Bastié, Jacqueline Auriol et Anita Conti au Nord.</p> <p>Le site est également bordé au Sud par la venelle de Quimill (chemin de randonnée inscrit au PDIPR).</p>	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p> <p>Respecter la pente.</p>	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par les rues Bastié au Nord et Louise Michel Au Sud. Un système de voirie interne permettra d'assurer la desserte de l'ensemble de l'opération.</p> <p>Liaisons douces : la venelle de Quimill conservera son caractère piétonnier. Plusieurs liaisons douces seront à aménager en direction des rues Bastié et Auriol.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage à préserver en limite Sud du site</p> <p>Talutage à renforcer en bordure de la rue Paul Gauguin.</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	



08 : Rue Gauguin



- Secteur à vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Placette à créer
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Espaces verts à créer
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante à conserver (L.151-38)

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



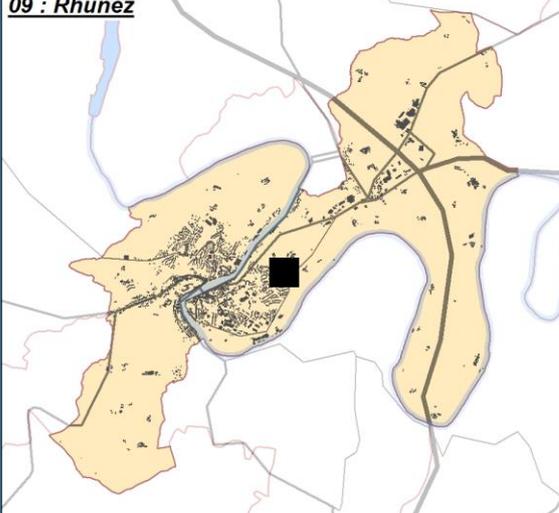
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

9- site de Rhunez

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 3,35 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	19 logements / ha , soit au minimum 63 logements à réaliser 20 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb de Rhunez borde le périmètre de protection rapproché 2 de la prise d'eau de Coatigrac'h et dont l'arrêté préfectoral du figure dans les annexes sanitaires. Le secteur 1AUhb de Rhunez est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.	
SITUATION	Localisé sur la rive droite de l'agglomération de Châteaulin, le secteur 1AUhb de Rhunez s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de Châteaulin, à l'interface entre un habitat pavillonnaire de densité moyenne, l'espace rural et des équipements d'intérêt général (nouveau cimetière et centre du Juvenat). Ce secteur est principalement occupé par un espace agricole ouvert. Ce secteur est bordé la voie communale n°6 qui permet de relier l'Est de l'agglomération aux zones d'activités du plateau et au-delà l'échangeur du Pouillot. Le secteur est également limité au Nord par l'allée Verte (chemin de randonnée desservant une exploitation agricole).	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la voie communale n°6, face à la rocade de Quimill. Ce carrefour devra être aménagé de manière à favoriser une distribution sécurisée du site. Cette voirie structurante devra se connecter à l'allée Verte en portion Nord du site. La desserte interne de l'opération devra comporter un réseau de voirie hiérarchisé et adapté aux différents flux de circulation, en évitant dans la mesure du possible les impasses. Liaisons douces : l'allée verte devra conserver son caractère piétonnier. En bordure de la voie communale n°6, une continuité piétonne devra être assurée.	
PAYSAGE	Talutage arboré à préserver en bordure de la l'allée verte et en portion Sud-Est de la zone. Talus à renforcer et étoffer en bordure de la voie communale n°6.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



09 : Rhunez



- Secteur à vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Carrefour à aménager
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Espaces verts à créer
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante à conserver (L.151-38)

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



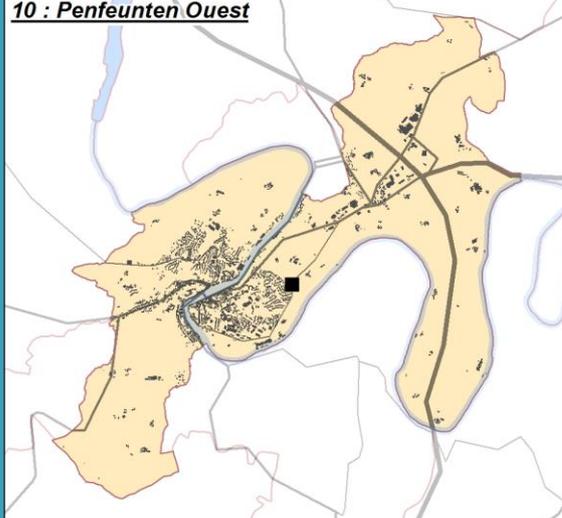
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

10 - site de Penfeuten Ouest

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0,37 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	16 logements / ha , soit au minimum 5 logements à réaliser 0 logement aidé minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb de Penfeuten Ouest est intégralement situé dans le périmètre rapproché (P2) de la prise d'eau de Coatigrac'h (arrêté préfectoral du 19/03/2013). Ce secteur est également concerné par une zone de présomption de prescriptions archéologiques.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération entre le nouveau cimetière, la rocade de Quimill et la voie communale n°6, cette parcelle appartenant à la commune est occupée par l'agriculture. Initialement prévu pour accueillir l'extension du cimetière, cette parcelle est aujourd'hui destinée à l'habitat (en raison des dispositions règlementaire résultant de la prise d'eau de Coatigrac'h. Cette parcelle occupe un terrain relativement plat.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : l'accès du secteur sera assuré par un dispositif de sécurité positionné sur la voie communale n°6. Une voirie de desserte interne assurera la distribution de l'opération. Circulation douce : il n'est pas prévu la réalisation de circulations douces.	
PAYSAGE	Cette entrée de ville devra être qualitativement soignée d'un point de vue paysager, au travers notamment d'un maintien des essences boisées le cimetière. En bordure de la rocade de Quimill, il conviendra de réaliser un talutage arboré de manière à limiter l'impact des futures constructions depuis cet axe routier. En dernier lieu, le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation d'un talus arboré en limite Sud du secteur, de façon à assurer une transition de qualité avec l'espace rural environnant (proximité du Canal).	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



10 : Penfeunten Ouest



- Secteur à vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Carrefour à aménager
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante à conserver (L.151-38)

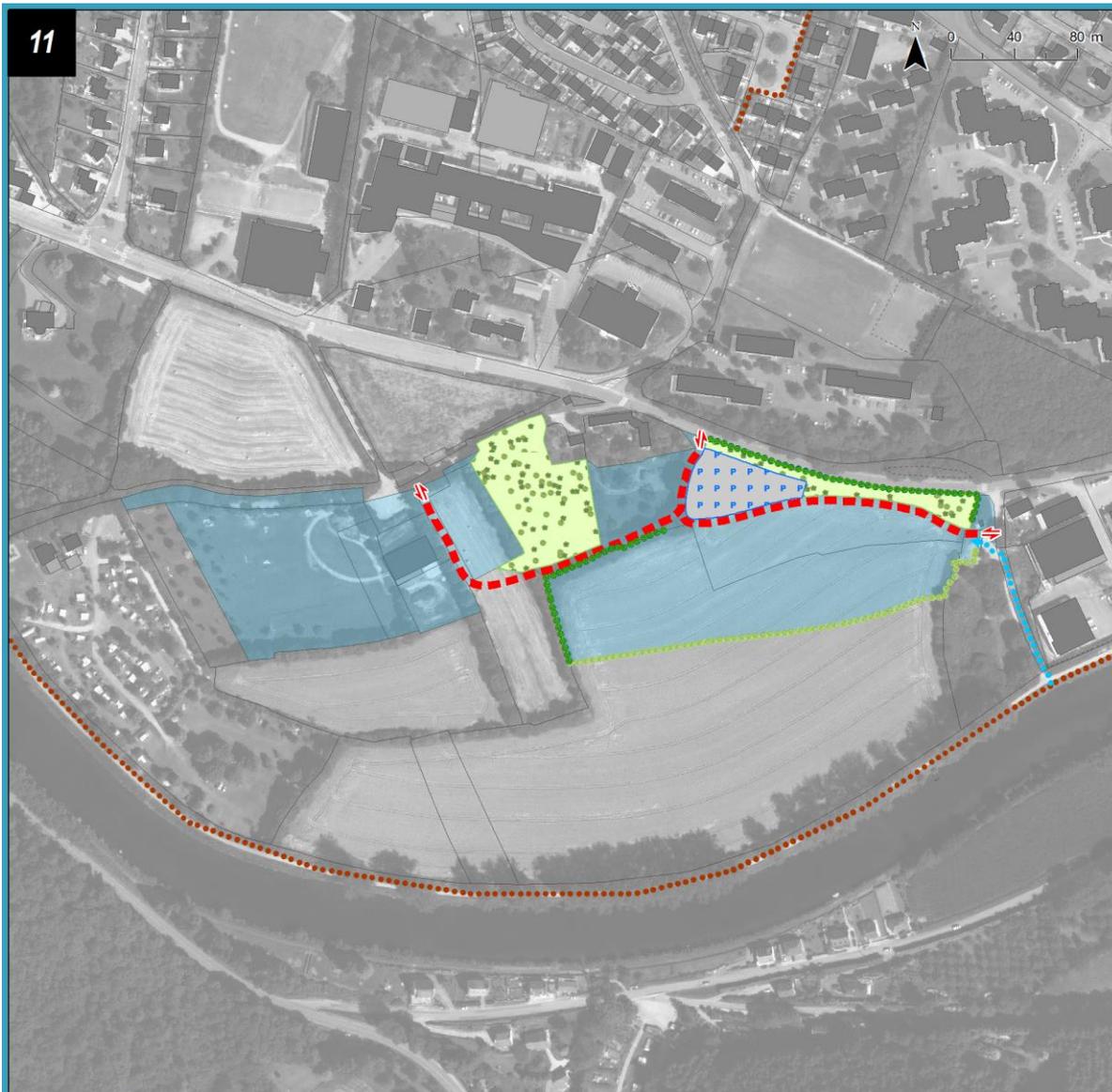
Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



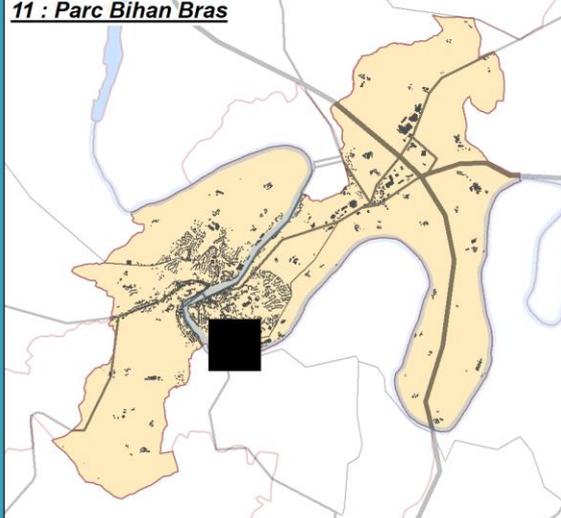
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

11 - site de Park Bihan

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUe – 6,02 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux constructions à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUe est en partie soumis au secteur bleu du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRI). Les informations relatives à ces dispositions figurent dans les annexes du présent PLU.	
SITUATION	Localisé sur la rive droite de l'agglomération de Châteaulin, le secteur 1AUe de Park Bihan s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine, à l'interface entre la rocade de Quimill et le Canal. Ce secteur destiné aux équipements constitue un pôle d'équipements majeur à l'échelle de la Communauté de Communes, en raison de plusieurs projets en cours (piscine intercommunale, EHPAD en cours de construction).	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale parallèle à la rocade de Quimill et aux courbes de niveau.	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de plusieurs voies d'accès à partir de la rocade de Quimill. La réalisation d'une voirie d'orientation Est-Ouest permettra d'assurer la bonne distribution interne des différents équipements. Un espace de stationnement sera réalisé en portion Est de la zone, pour les utilisateurs de l'espace aquatique.</p> <p>Circulation douce : une circulation douce pourrait être envisagée en direction du Canal.</p>	
PAYSAGE	<p>Un aménagement paysager devra être réalisé en bordure de la rocade de Quimill.</p> <p>De la même manière, il conviendra de réaliser un talus arboré en portion Sud du site de façon à limiter d'une part l'impact des constructions depuis la rive opposée du Canal et d'autre part de lutter contre l'érosion des sols.</p> <p>A noter que la commune envisage la réalisation d'un espace public intergénérationnel (emprise foncière classée en NL au projet de PLU).</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	



11 : Parc Bihan Bras



- Secteur à vocation d'équipements
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Aire de stationnement à créer
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Espaces verts à créer
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante à conserver (L.151-38)

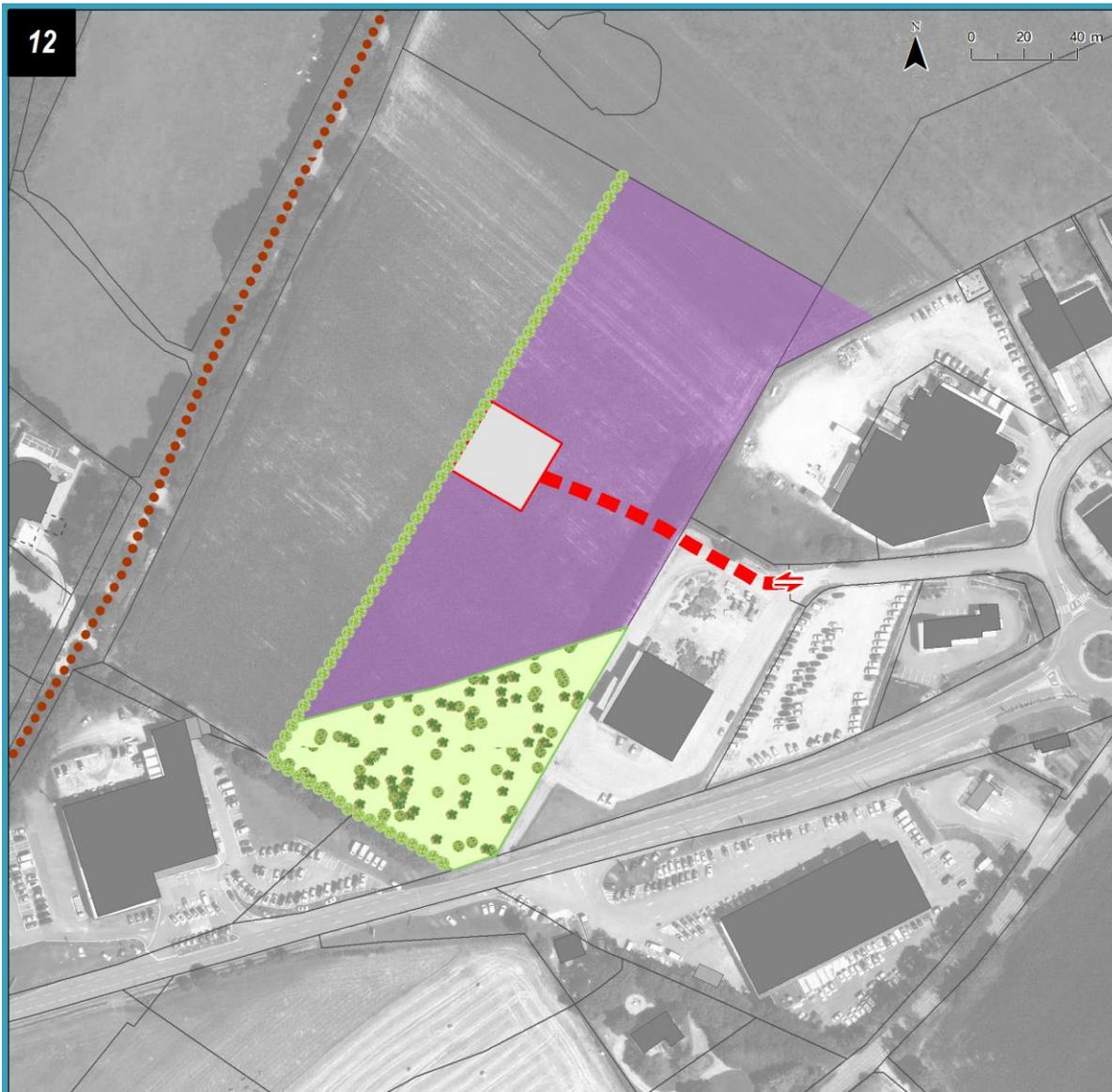
Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



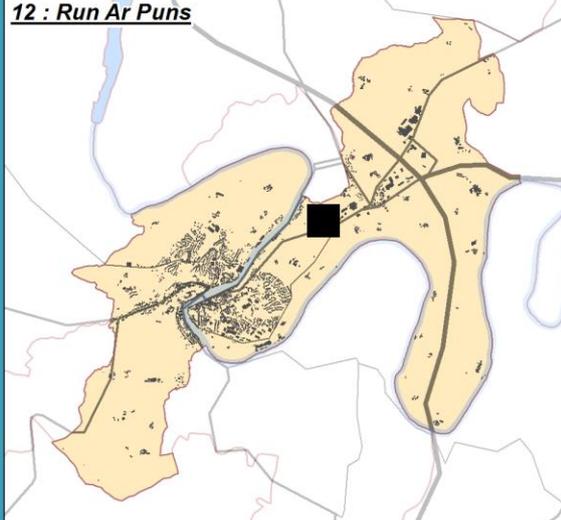
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

12- site du Run Ar Puns

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUi – 2,36 ha dont 1,78 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques : industrielles, artisanales, de services et commerciales	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUi est concerné en grande partie par une zone de présomption de prescription archéologique.	
SITUATION	Localisé sur la rive droite de Châteaulin, le site du Run Ar Puns s'inscrit en extension du pôle d'activités du plateau qui regroupe la majeure partie des activités économiques du territoire. Positionné à l'interface entre la zone d'activités de Run Ar Puns au Sud et un espace à dominante agricole ouvert au Nord, ce secteur est composé de plusieurs parcelles agricoles.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Recul de 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD n°887, route classé à grande circulation.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le parti d'aménagement consiste à créer un accès à partir de la zone d'activités existante en partie Ouest du site. Une voirie de desserte interne, s'achevant par une aire de retournement, permettra une distribution cohérente du site. Aucun accès ne pourra être autorisé à partir de la RD n°887. Circulations douces : une circulation douce pourra être aménagée en direction du chemin rural n°9 de Lezabannec (chemin de randonnée).	
PAYSAGE	Talutage à créer en limite Ouest et Nord de la future zone d'activités, de manière à limiter l'impact des futures constructions dans le grand paysage et limiter contre le ruissellement des eaux. Aménagement paysager à prévoir dans la marge de recul inconstructible de 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD n°887. Cette marge de recul inconstructible ne devra pas comporter des aménagements de type stationnement ou site d'exposition.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



12 : Run Ar Puns



- Secteur à vocation d'activités
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Placette à créer
- Haie, talus planté à créer
- Espaces verts à créer
- Liaison douce existante à conserver (L.151-38)

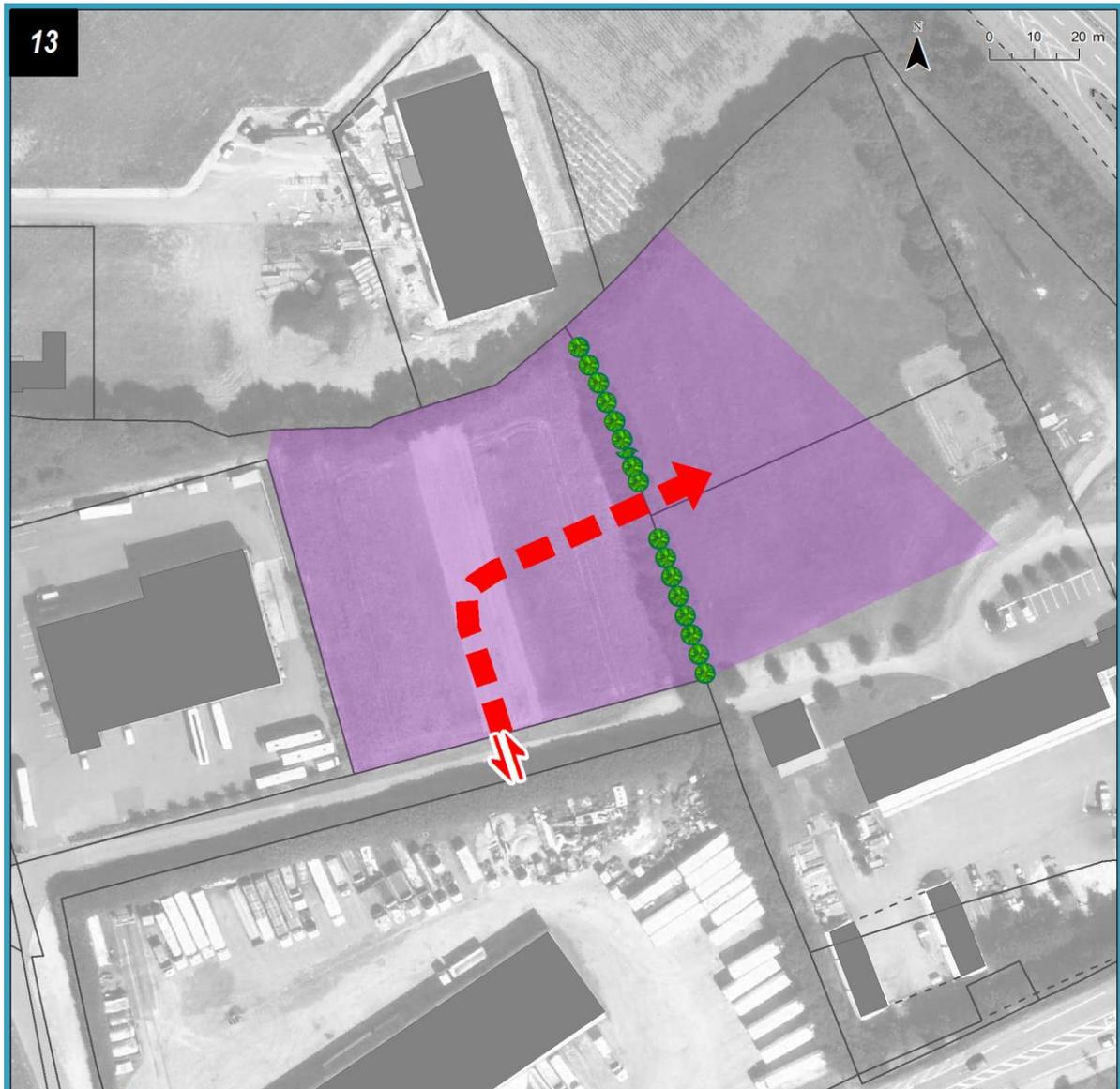
Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



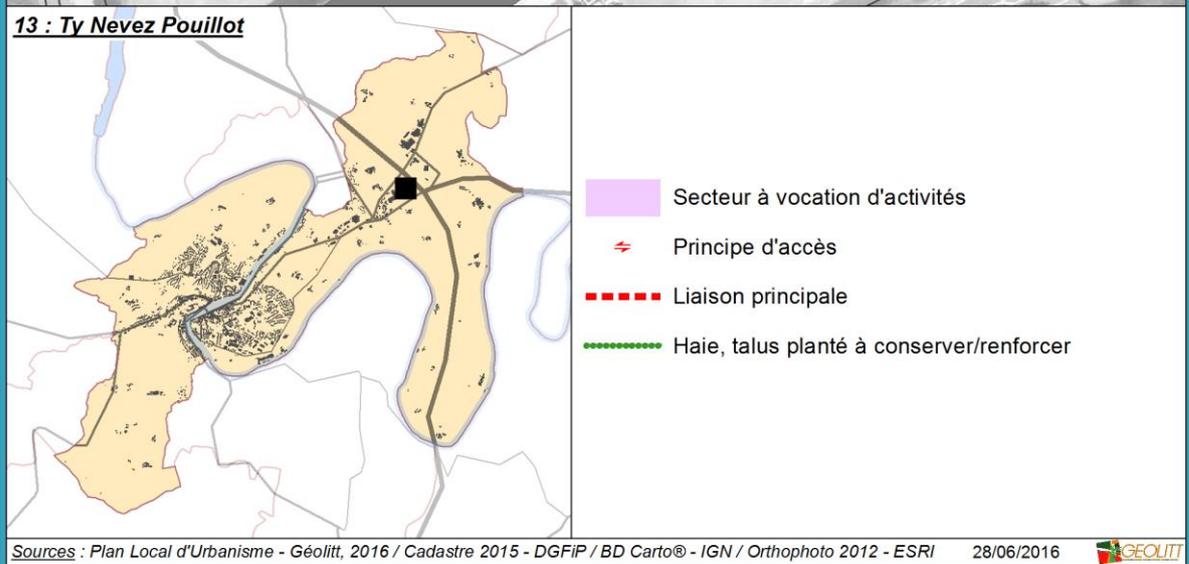
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

13- site de Ty Nevez Pouillot

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUi – 1,10 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques : industrielles, artisanales, de services et commerciales	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUi est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.	
SITUATION	Localisé sur la rive droite de Châteaulin, le site de Ty Nevez Pouillot s'inscrit en extension du pôle d'activités du plateau qui regroupe la majeure partie des activités économiques du territoire. Positionné à l'interface entre la zone d'activités du Pouillot et la RN n°165, ce secteur est actuellement occupé par l'activité agricole.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Recul inconstructible de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de la RN n°165.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le parti d'aménagement consiste à créer un accès à partir de la voie de desserte existante localisé au Sud du secteur, de façon à distribuer l'ensemble des futures constructions. Circulations douces : il n'est pas envisagé la réalisation de circulations douces.	
PAYSAGE	Talutage à préserver en limite Nord du site. Le talus arboré identifié au centre du secteur devra être préservé dans le cadre de l'aménagement du site.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



13 : Ty Nevez Pouillot



Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



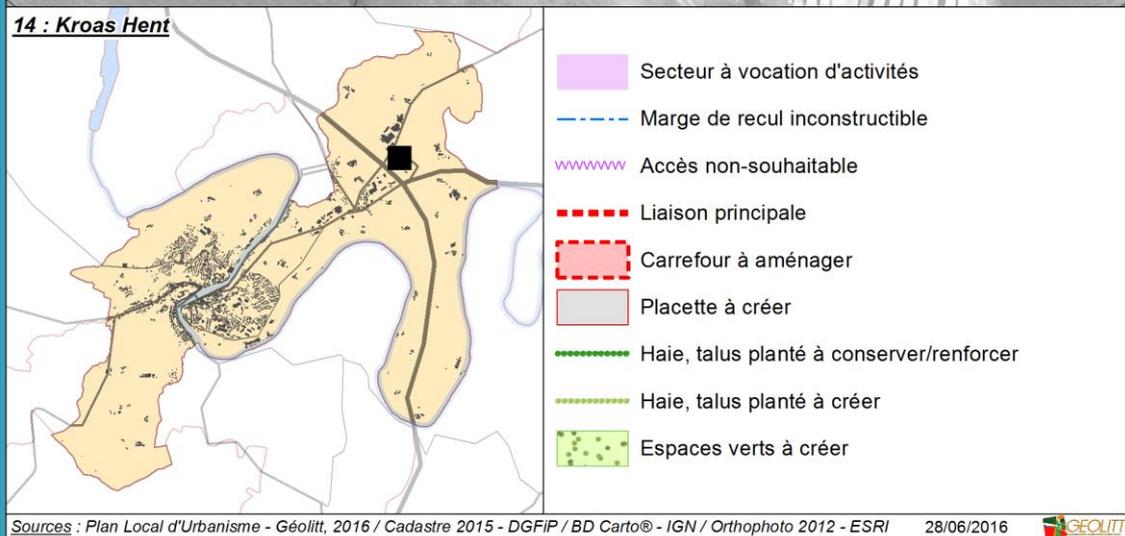
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

14- site de Kroas Hent

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUi – 1,66 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques : industrielles, artisanales, de services et commerciales	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUi est en partie concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.	
SITUATION	<p>Localisé sur la rive droite de Châteaulin, le site de Kroas Hent s'établit à proximité immédiate de l'échangeur du Pouillot au sein de l'enveloppe urbaine à dominante d'activités économiques.</p> <p>Ce secteur formé de parcelles agricoles et d'espaces aménagés, constitue un espace à densifier dans le cadre d'une optimisation des ressources foncières pour les activités.</p> <p>Ce secteur est bordé à l'Est par la RD n°88 et à l'Ouest par la RN n°165. Ce secteur s'établit en surplomb vis-à-vis de la RN n°165.</p>	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p> <p>Recul de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de la RN n°165.</p>	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : le parti d'aménagement consiste à créer un accès unique à partir de la RD n°88 de manière à assurer la desserte de l'ensemble du secteur. Un aménagement de carrefour devra être réalisé à l'intersection entre la future voie de desserte (inscription d'un emplacement réservé) et la RD n°88.</p> <p>Cette voirie de desserte se terminera par une aire de retournement en partie Sud.</p> <p>Un emplacement réservé est d'ailleurs identifié au document graphique du PLU, en vue de la réalisation de cette voirie.</p> <p>Circulations douces : il n'est pas envisagé la réalisation de circulations douces.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage à préserver en limite Nord du site.</p> <p>Talutage à créer en limite Sud du site, de manière à limiter l'impact des futures constructions à vocation d'activités dans le grand paysage.</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	



14 : Kroas Hent



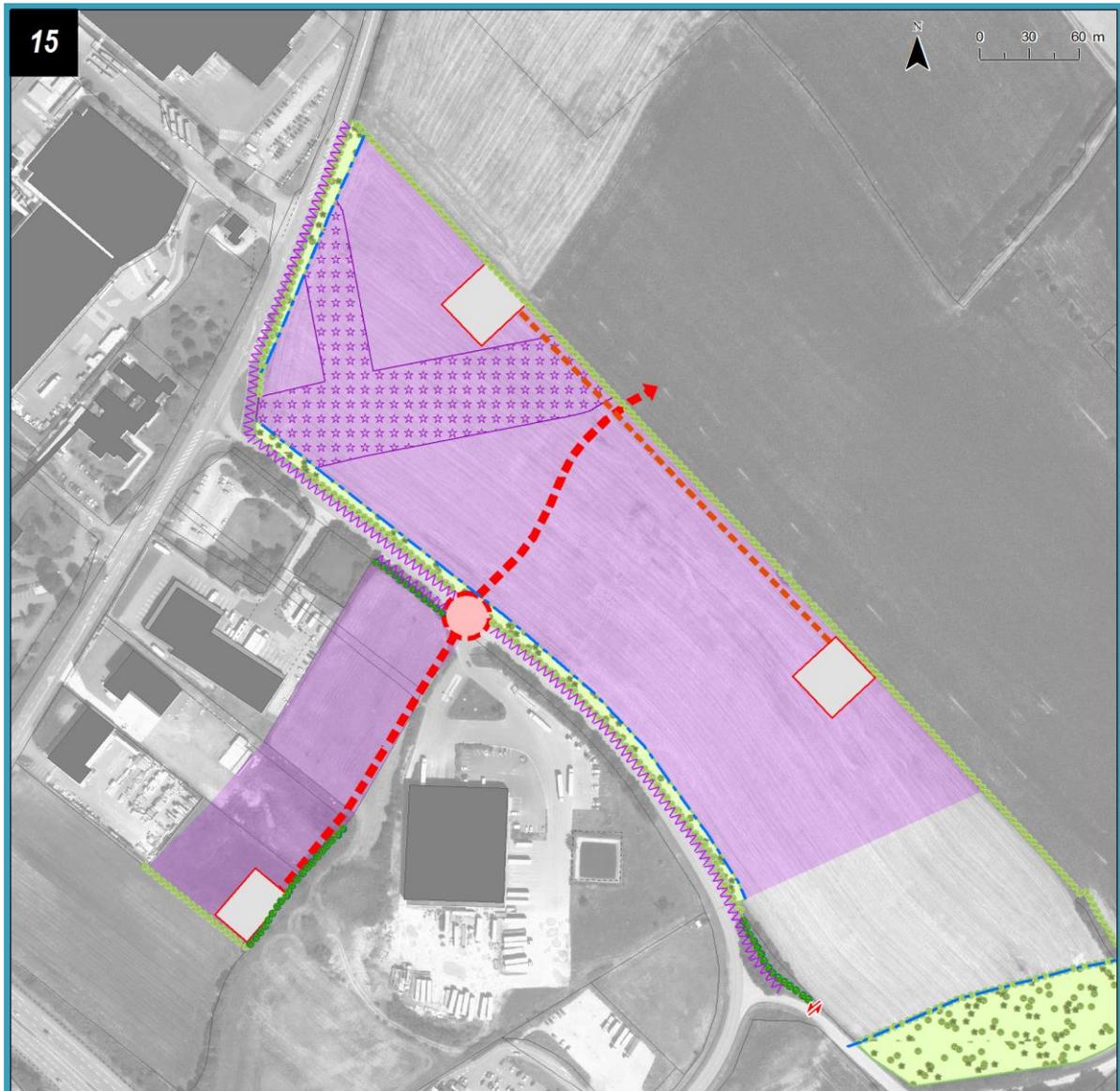
Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFiP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



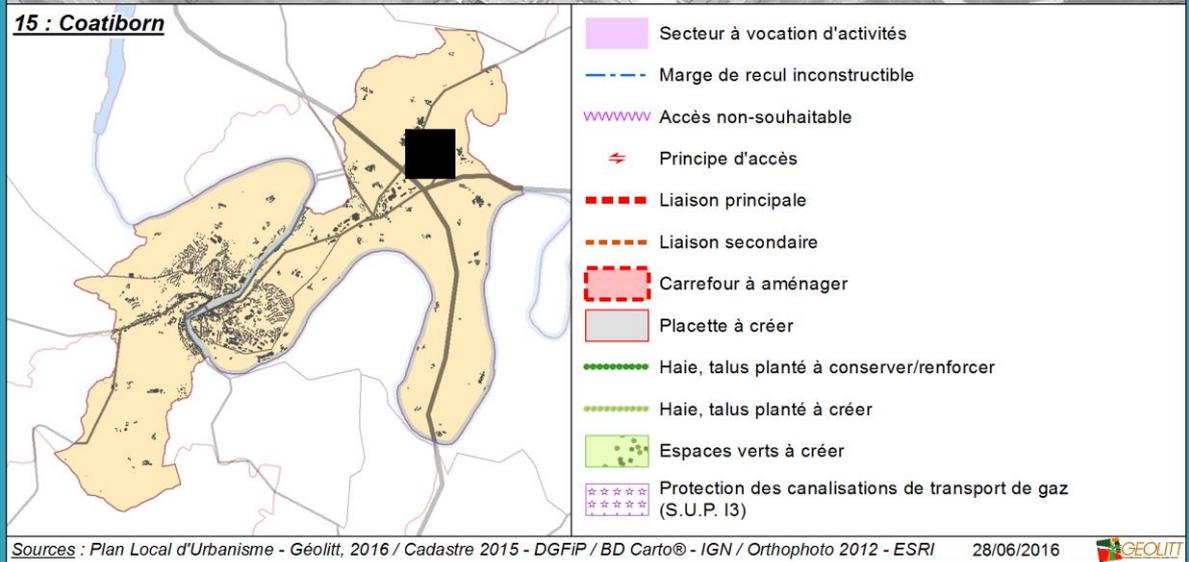
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

15- site de Coatiborn

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUi – 10,90 ha dont 7,57 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques de taille importante à vocation industrielle et artisanale.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	<p>Le secteur 1AUi est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.</p> <p>Le secteur 1AUi est traversé par une servitude d'utilité publique liée à une canalisation de transport de gaz (branchement de Châteaulin DN 100), dans la partie Nord du site. Les occupations et utilisations du sol des emprises foncières concernées par cette canalisation devront répondre aux prescriptions de cette servitude d'utilité publique.</p>	
SITUATION	<p>Localisé sur la rive droite de Châteaulin sur le plateau à vocation d'activités, le site de Coatiborn s'établit à proximité immédiate de l'échangeur du Pouillot en extension de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Ce secteur formé d'une vaste parcelle agricole ouverte, se caractérise par une topographie relativement prononcée d'orientation Nord-Sud.</p> <p>Ce secteur est bordé à l'Ouest par la RD n°88, au Sud par la RN n°164 et au Nord par la RD n°48.</p>	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p> <p>Recul de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de la RN n°164.</p> <p>Recul de 15 mètres vis-à-vis des limites d'emprises des RD n°48 et 88.</p>	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : le parti d'aménagement consiste à créer un accès à partir de la RD n°88 de manière à assurer la desserte de l'ensemble du secteur. Un aménagement de carrefour devra être réalisé à l'intersection entre la future voie de desserte et la RD n°88. Une voirie interne permettra de distribuer l'ensemble des lots. Une proposition alternative consistant à desservir le secteur à partir de plusieurs accès donnant directement sur la RD n°88 pourra être envisagée, à la condition que ces accès présentent une visibilité suffisante.</p> <p>La desserte de la partie basse du site pourra être assurée par la voie assurant l'accès à l'exploitation agricole. Une amorce de voirie devra être prévue pour permettre l'accès à la parcelle agricole attenante.</p> <p>Circulations douces : il n'est pas envisagé la réalisation de circulations douces.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage à créer et/ou renforcer sur l'ensemble des abords des RD n°48 et 88. Un talutage devra être réalisé en limite Est du secteur, de manière à limiter l'impact des futures constructions dans le grand paysage.</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	



15 : Coatiborn



Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - ESRI 28/06/2016



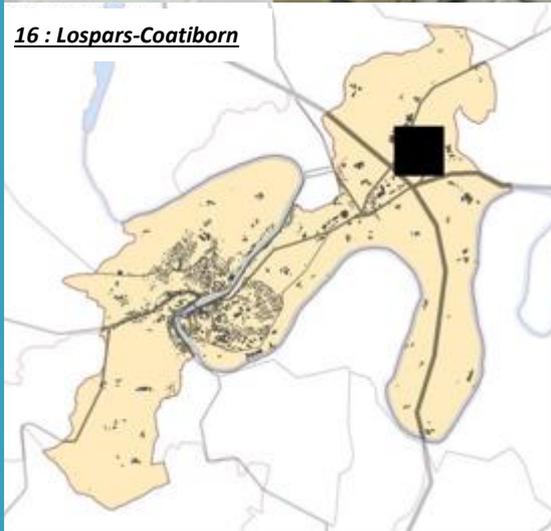
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

16- site de Lospars-Coatiborn

ZONAGE SURFACE	Zone 1AU_i – 10,4 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques de taille importante à vocation industrielle et artisanale.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	<p>Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.</p> <p>Le site est traversé par une servitude d'utilité publique liée à une canalisation de transport de gaz (branchement de Châteaulin DN 100), dans la partie Sud-Est du site. Les occupations et utilisations du sol des emprises foncières concernées par cette canalisation devront répondre aux prescriptions de cette servitude d'utilité publique.</p>	
SITUATION	Localisé sur la rive droite de Châteaulin sur le plateau à vocation d'activités, le site de Lospars-Coatiborn s'établit le long de la RD n°48 dans la continuité urbaine existante de la zone d'activité de Lospars-Coatiborn	
IMPLANTATION DU BATI	Recul de 15 mètres vis-à-vis des limites d'emprise de la RD n°48	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : le parti d'aménagement consiste à créer deux accès à partir de la RD n°48 (1 Nord et 1 Sud) de manière à assurer le bon fonctionnement du site industriel. Tout accès supplémentaire nécessitera l'accord préalable du gestionnaire de voirie</p> <p>Circulations douces : il n'est pas envisagé la réalisation de circulations douces.</p>	
PAYSAGE	Le talus bocager en limite Nord de la zone est à préserver. Des talus plantés ou haies bocagères sont à créer en limite est et sud du site. Le long de la RD n°48, l'interface est à paysager.	
RESEAUX	<p>Les effluents seront traités par la station d'épuration industrielle</p> <p>Une étude loi sur l'eau sera nécessaire compte tenu de la surface du bassin versant intercepté</p>	



16 : Lospars-Coatiborn



-  Secteur à vocation d'activités
-  Marge de recul des constructions/axe de la RD 48 (15m)
-  Accès à la zone
-  Talus bocager à préserver
-  Haie/talus bocager à créer
-  Aménagement paysager de l'interface RD/zone d'activités
-  Protection des canalisations de transport de gaz (servitudeI3)

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés