

24 06 2016

Commune
de Rosnoën

Etude de faisabilité et de programmation du centre-bourg



Phase 1

Faisabilité secteur 01

Amorce phase 2

Concertation et premiers éléments pour l'établissement du schéma directeur

Maîtrise d'ouvrage

Mairie de la ville de Rosnoën
5 place de l'église
29590 ROSNOEN
Tél. 02 98 81 91 97
Fax. 02 98 810141
Courriel: mairiederosnoen@wanadoo.fr



Maître d'œuvre

B3i Urbanisme, bureau d'études
VRD

105, rue de Siam
29200 BREST
Tél. : 02.98.44.12.08
Courriel : b3i.brest@b3i.fr



Maître d'œuvre

A3 ARCHITECTES

72 rue de Amiral Troude
29200 BREST



Maître d'œuvre

A3 PAYSAGE
Architecte Paysagiste DPLG
8 quater rue de Kervezennec
29200 BREST
Tél. 02 98 38 03 03

Courriel : s.cariou@a3-paysage.fr
www.a3paysage.com



SOMMAIRE

Etat d'avancement de la mission	5
Contexte et périmètres d'études	6
1.Phase 1	7
1.1. Situation secteur 1	7
1.2. Les abords	8
1.3. plan contexte	9
1.4. photos contexte	10
1.5. maquette contexte	12
1.6. maquette repereage	13
1.7. Photos repereage	14
1.8. reglementation	15
1.9. Réseaux	17
1.10. Contraintes et avantages secteur 1	18
1.11. Exemple projet 01	19
1.12. Exemple projet 02	20
2.Amorce Phase 2	21
2.1. La concertation	22
2.2. Rosnoen : services et commerces	40
2.3. Foncier communal	41

Réunion de démarrage

11 mai 2016

Phase 1 : Faisabilité secteur 1

Phase 2 : Elaboration du schéma directeur

Concertation
Premier éléments d'analyse

Copil 1 Phase 1 rendu intermédiaire et amorce phase 2

30 juin 2016

Phase 2 : Elaboration du schéma directeur
Eléments d'analyse
Diagnostic
Schéma directeur

Phase 3 : Programme secteur 1 et pré-programme autres secteurs

Fiches actions et chiffrages

CONTEXTE

PERIMETRES D'ETUDES

Etude PNRA

Grand paysage et développement du bourg
Identification secteurs

Etude CAUE

Pré-programme secteurs prioritaires

Etude faisabilité et programmation

Paysage et développement du bourg
Schéma directeur
Identification secteurs
Faisabilité



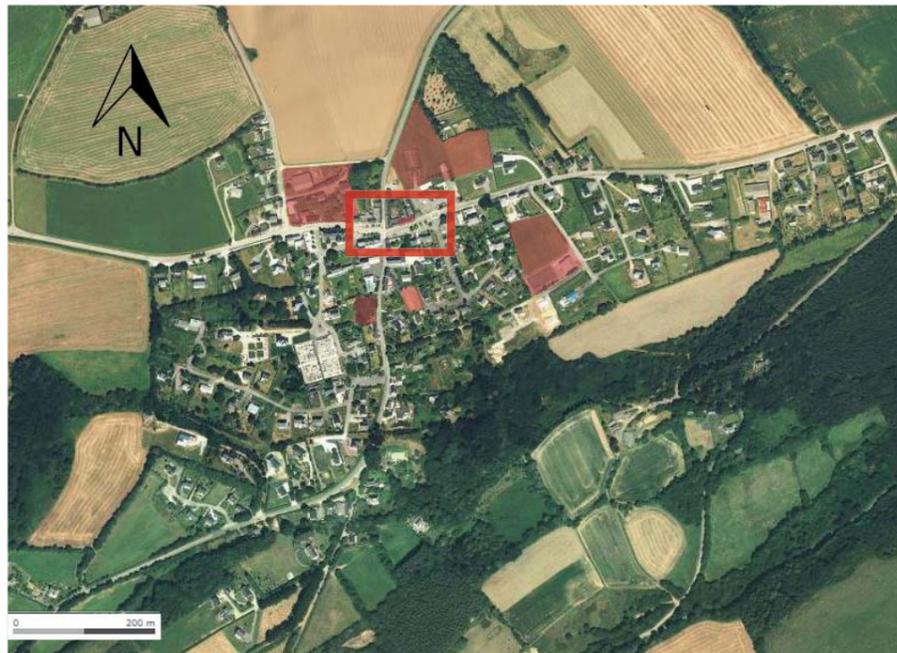
**Parallèlement
PLU en cour**

**A venir
PLUI**



Situation secteur 1

1.1. SITUATION SECTEUR 1



Façades des deux maisons



Une situation stratégique : carrefour d'axes principaux, façade du coeur de bourg, proximité des services, environnement
 Une situation contrainte : forte imbrication dans limites bâties, peu de stationnements sur parcelle



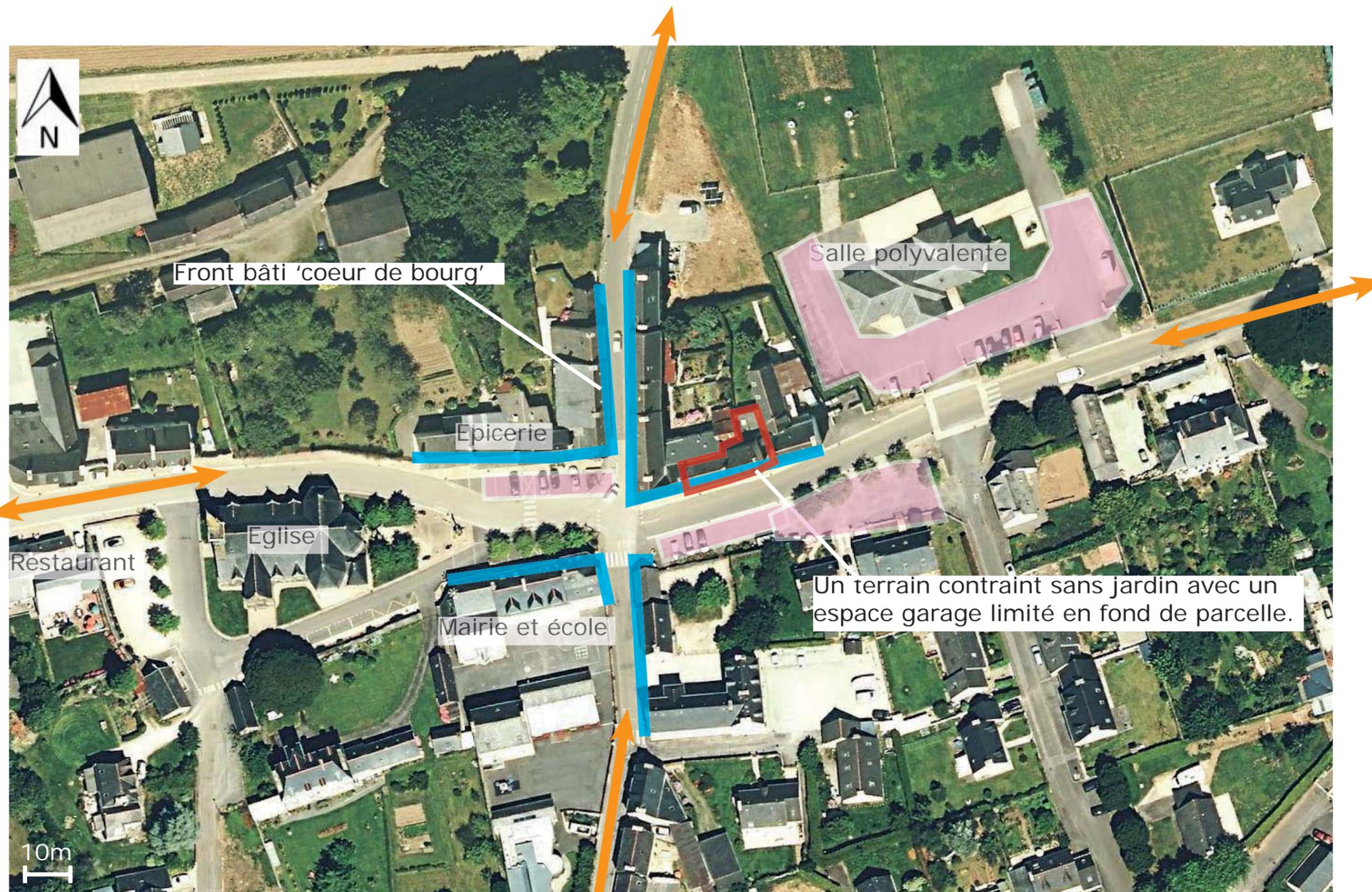
Les deux maisons et l'accès garage



Front bâti 'coeur de bourg' : bâtiments en façades sur rue qui structurent l'espace public. (Source googlestreetview)



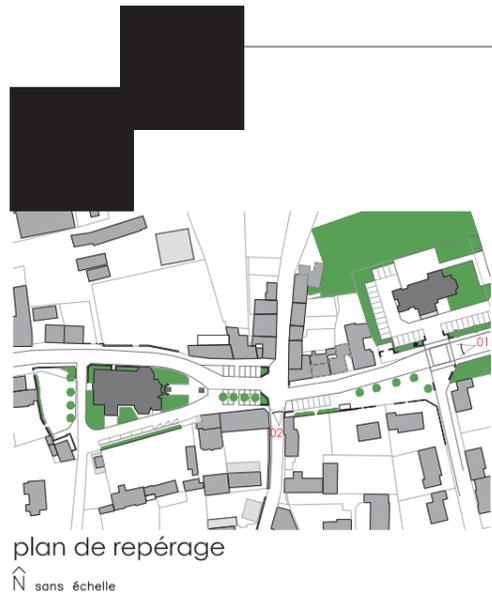
L'espace public à proximité : placette boisée et stationnements



- Stationnements publiques à proximité
- Axes principaux de circulation

1.3. PLAN CONTEXTE

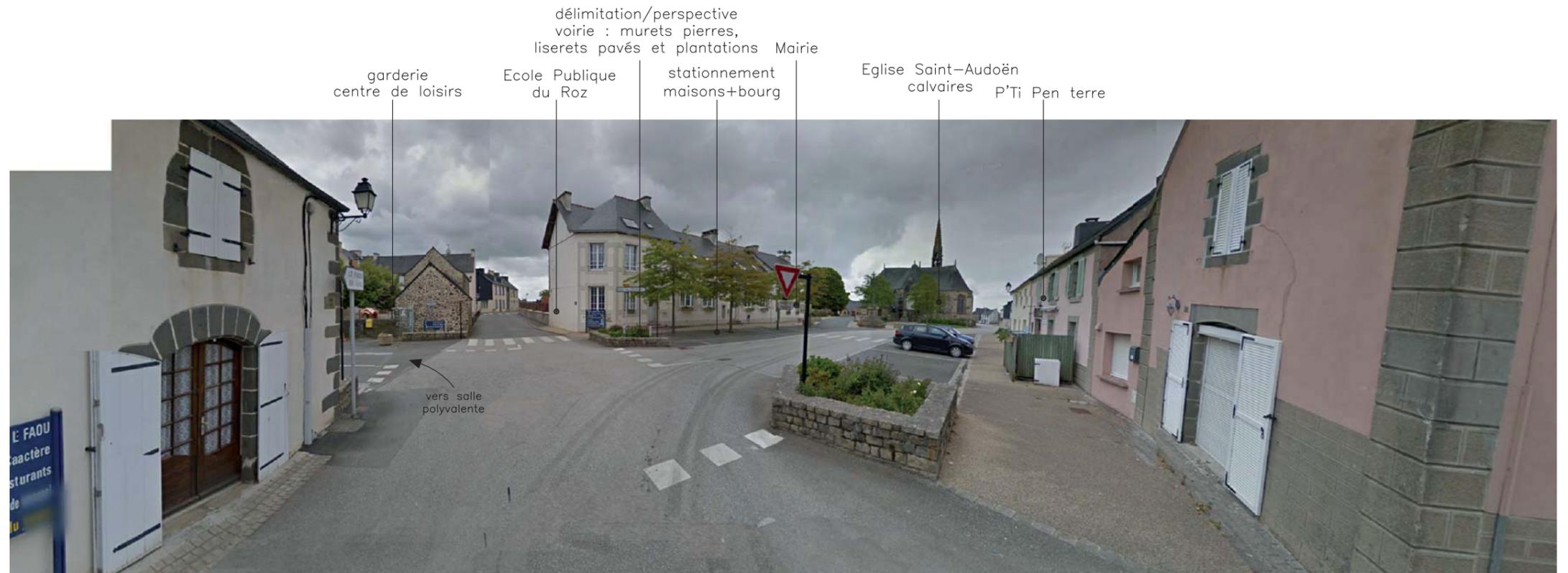
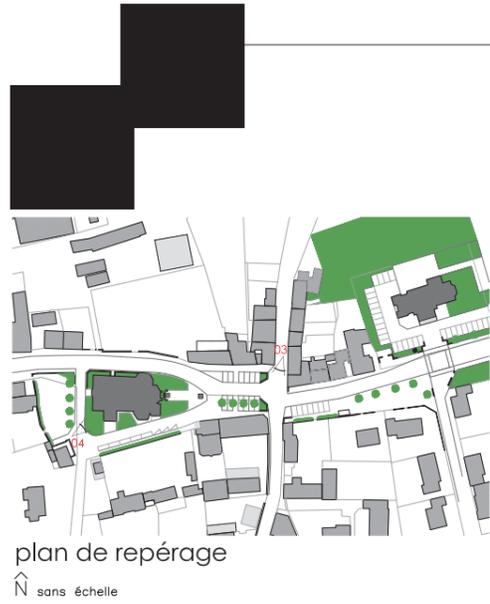




01 vue panoramique du croisement des rues de Guimerch et du Lôtissement an Duchen (arrivée Est au bourg)



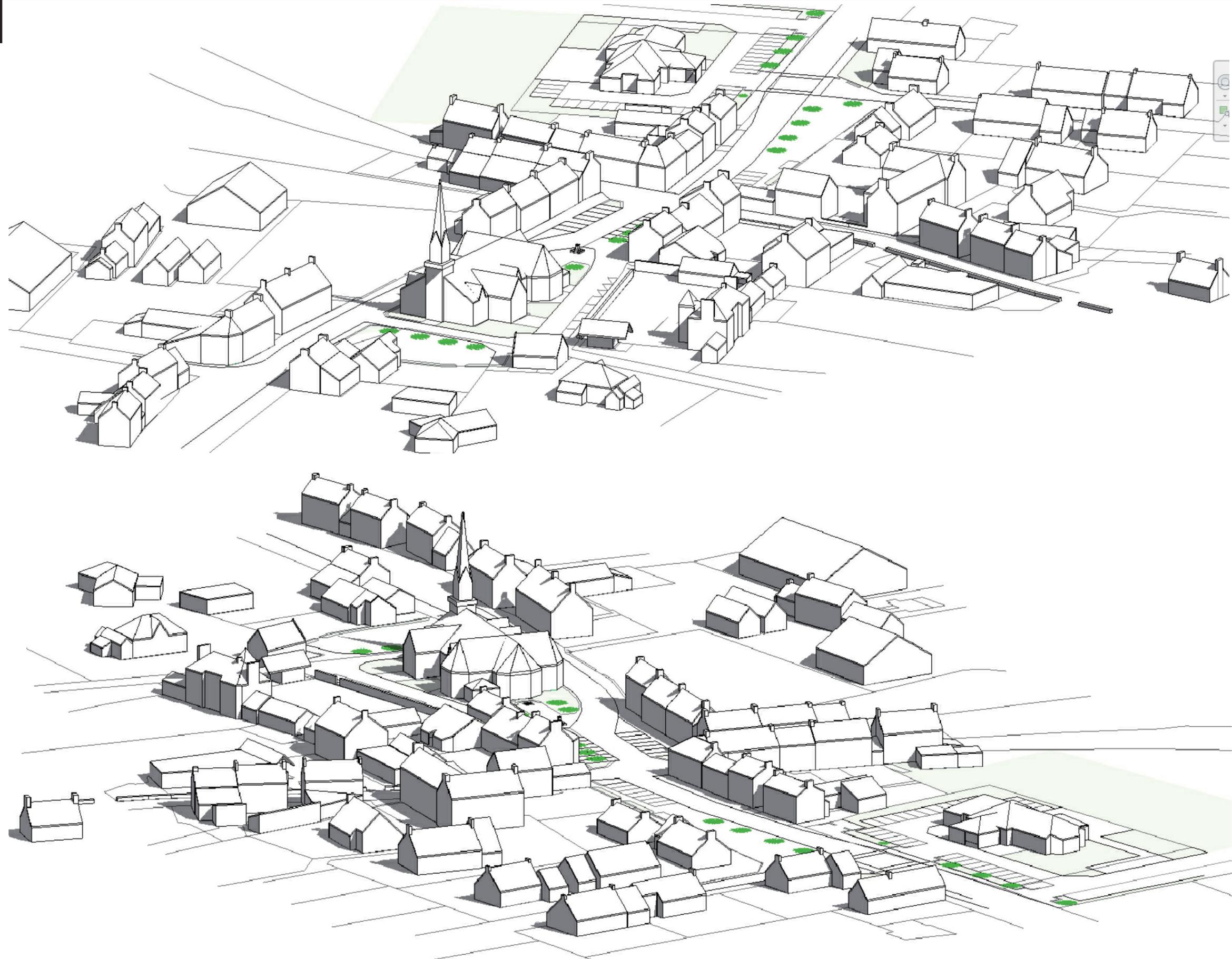
02 vue panoramique du croisement des rues de Guimerch et du Passage (arrivée Sud au bourg)

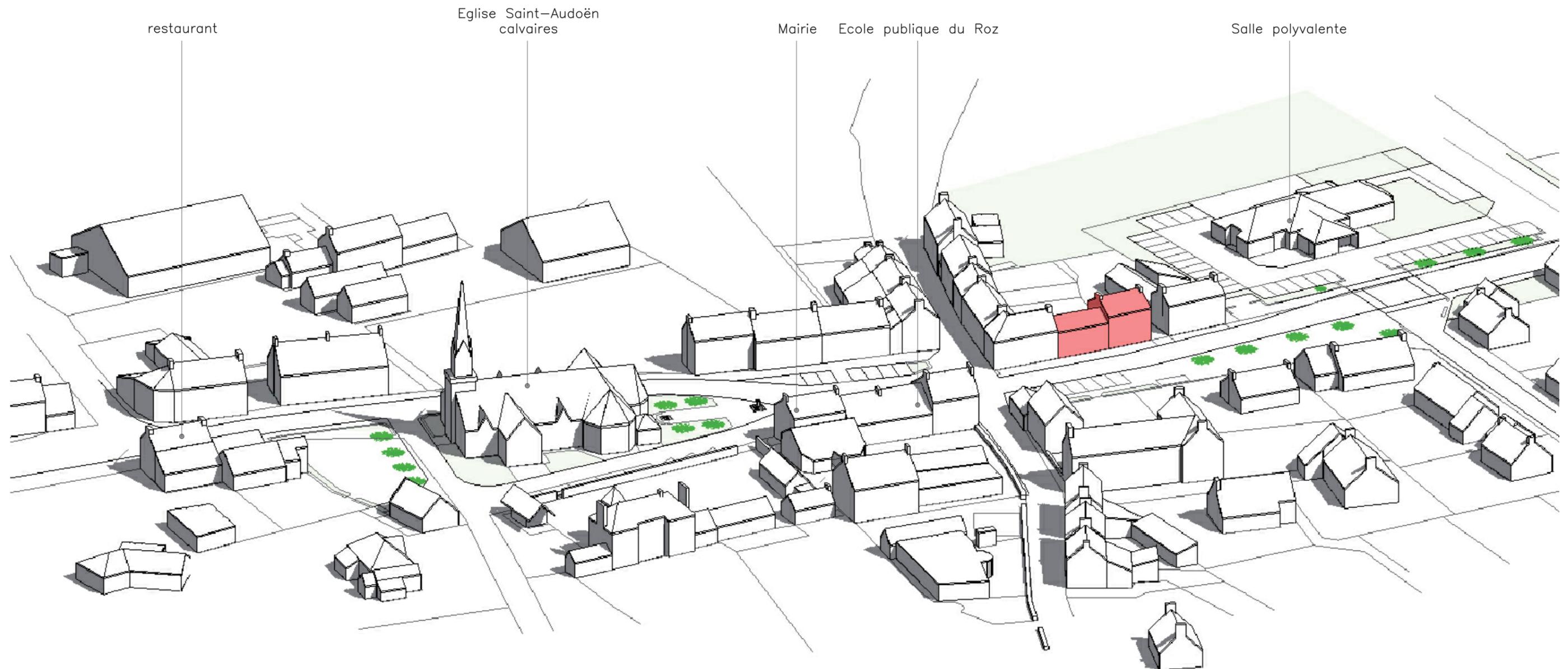


03 vue panoramique du croisement des rues de Guimerc'h et du Passage (arrivée Nord au bourg)



04 vue panoramique du la Place de l'Eglise (arrivée Sud/Ouest au bourg)







A vue de la Rue de Guimerc'h (côté N° impairs - îlot bâti entre l'église et la salle polyvalente)



B vue de la Rue de Guimerc'h (côté N° impairs)



C vue de la Rue de Guimerc'h (côté N° impairs - îlot bâti entre l'église et la salle polyvalente)
 NOTA/ entrées/accès piétons exclusivement : pas de garage / portail sur rue

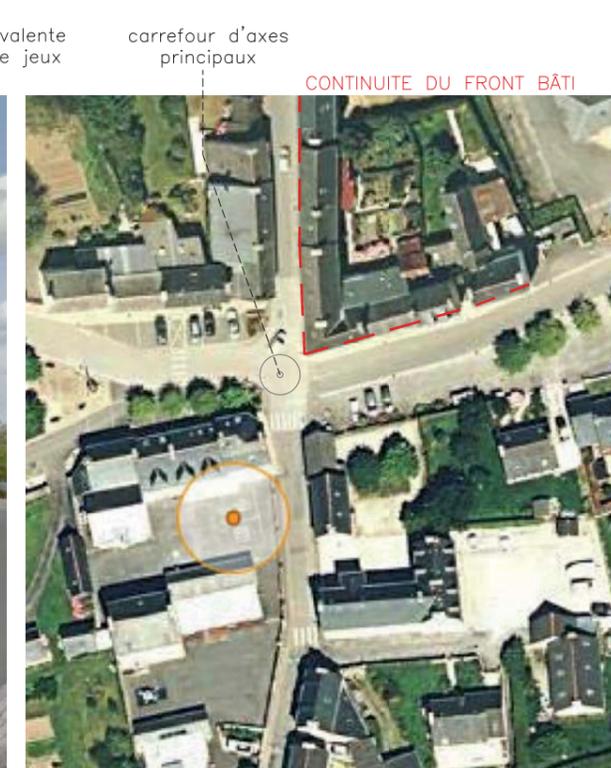
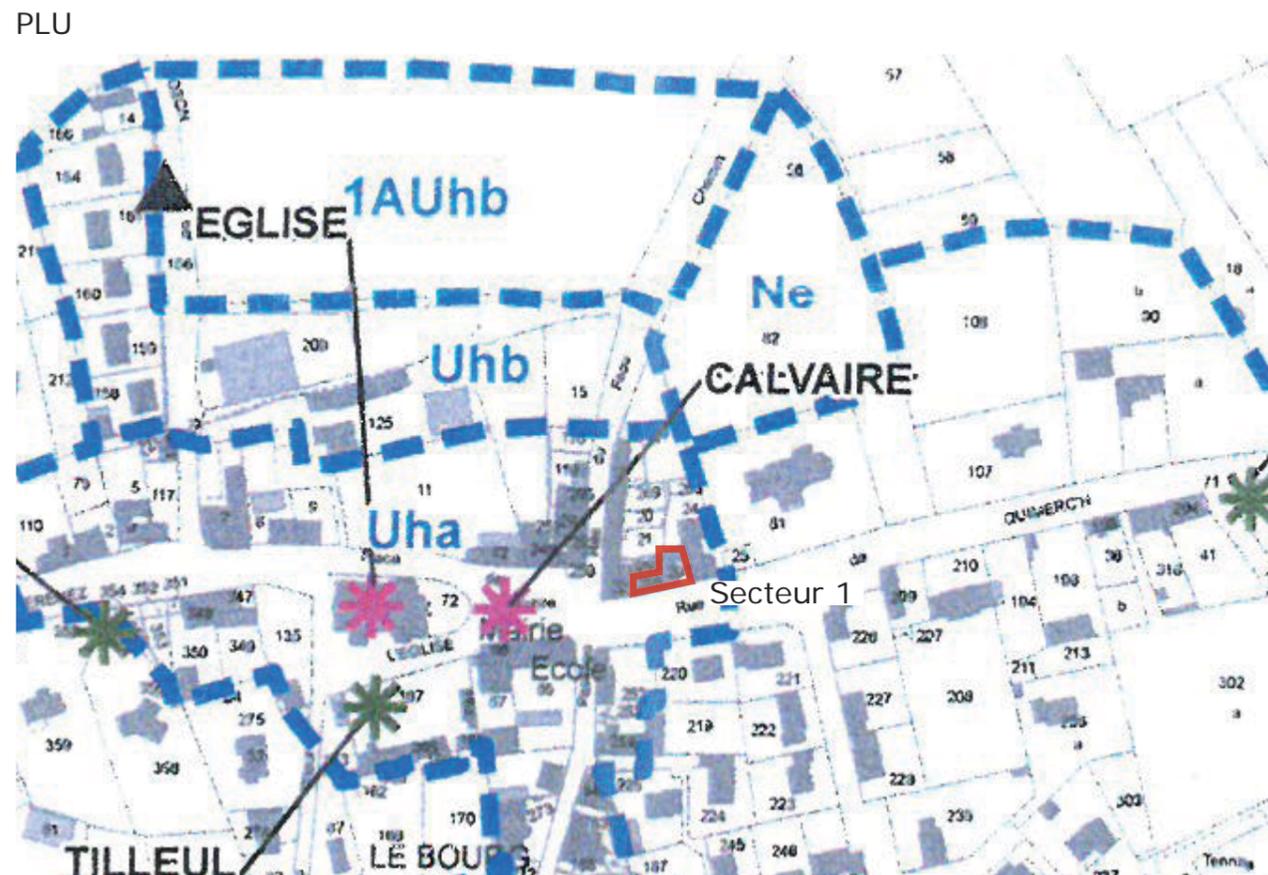


Photo aérienne Géoportail



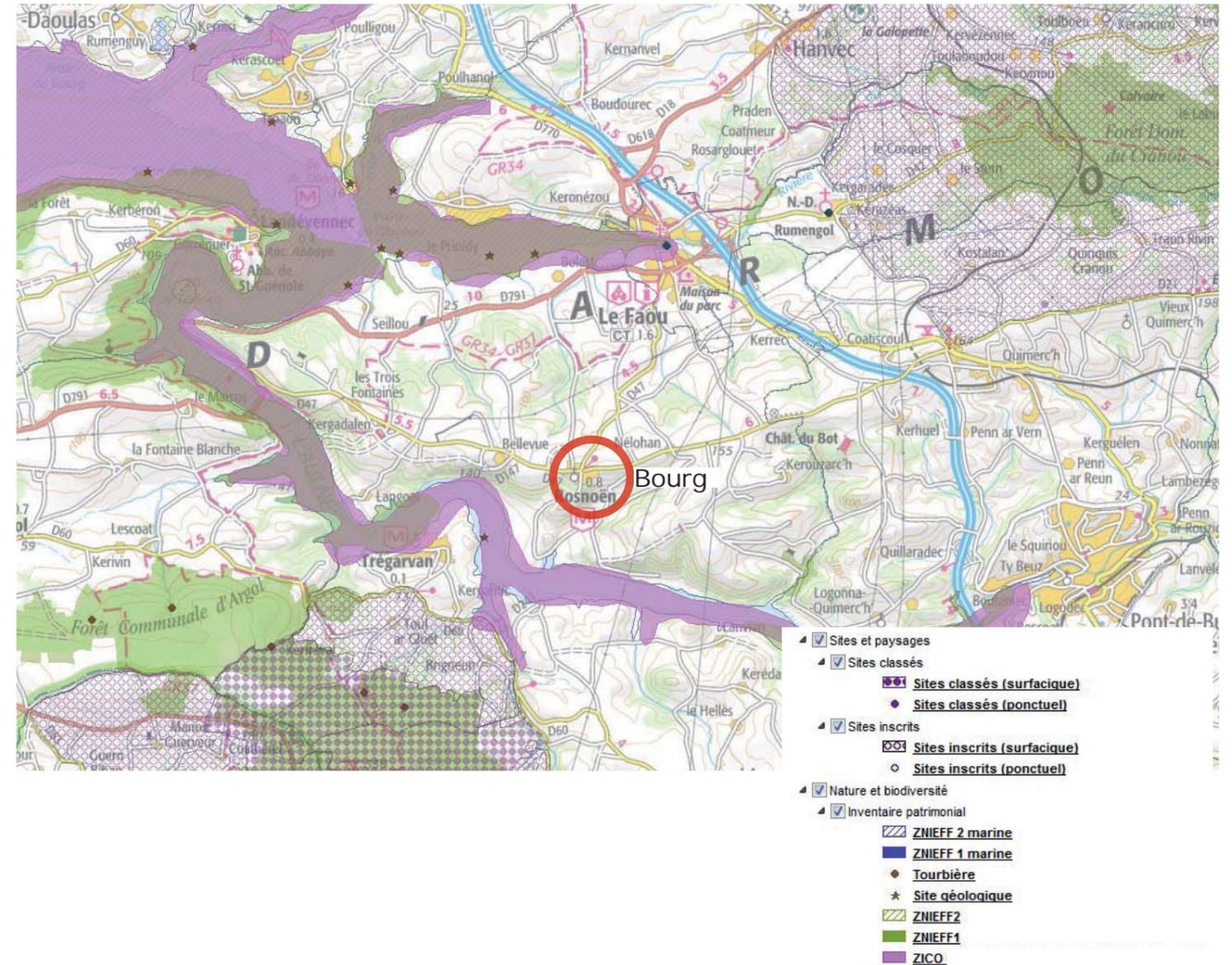
Parcelles : 296 et 297

Zonage PLU en cours : Uha Habitats et activités compatibles avec l'habitat.

Patrimoine :

- Toute la commune est comprise dans le périmètre du Parc Natruel Régional d'Armorique.
- Le patrimoine bâti à proximité du secteur n'est ni classé ni inscrit. Le secteur s'inscrit cependant dans l'enveloppe du bourg 'historique' de Rosnoën.
- Le patrimoine naturel protégé de la commune ne sétend pas au bourg.

Protection patrimoine naturel



Articles fondamentaux du P.L.U. du secteur 1 de projet

Géolitt / Urba-EPLU-02 092

zone Uh secteur @ = correspond au centre bourg et à son développement proche

article Uh.6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Uha : à l'alignement des voies ou des emprises publiques

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

article Uh.7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Uha : à moins que le bâtiment jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

$L = H/2 > 3$

article Uh.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S.O.

article Uh.9 emprise au sol des constructions

S.O.

article Uh.10 hauteur maximale des constructions (dans le respect de la hauteur moyenne des bâtiments avoisinants)

Uha : hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère si toiture terrasse 6 mètres
hauteur maximale au faîte 11 mètres

dépendances hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère si toiture terrasse 3 mètres
hauteur maximale au faîte 5 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut-être autorisée ou improvisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

article Uh.12 aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions et/ou installations à édifier/modifier et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.

Les surfaces de stationnement doivent rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique

logements 2 places / lgt

commerces/bureaux 1 place / 25m² de S.H.O.N.

parcelles du projet AB 297 115m²
AB 296 50m²

Etant donné la dimension des parcelles, il serait judicieux de déroger à cet article Uh.12. En effet, la mise en place d'espaces de stationnement sur la parcelle viendrait contredire la densification/dynamisation du centre et les effets d'alignement et de continuité du bâti souhaités.

article Uh.13 obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Les aires de jeux et de stationnement doivent être paysagées et entretenues.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux feront l'objet d'une intégration paysagère (citernes, réservoirs, remises, etc.)

Le remplacement des éléments naturels et des talus plantés existants par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigé.

article Uh.14 C.O.S.

S.O.





Limites cadastrales — parcelles projet
 parcelles voisines
 Murs aveugles = contraintes de mitoyenneté

Références de la parcelle 000 AB 297	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 297
Contenance cadastrale	115 mètres carrés
Références de la parcelle 000 AB 296	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 296
Contenance cadastrale	50 mètres carrés

AVANTAGES MAJEURS

parcelles situées dans l'hypercentre = attractivité / grande visibilité
 dans îlot bâti de qualité
 sur un terrain plat (pas de contraintes de nivellement)
 orientation idéale (plein Sud) et façades lisibles et dégagées depuis la rue

CONTRAINTES MAJEURES

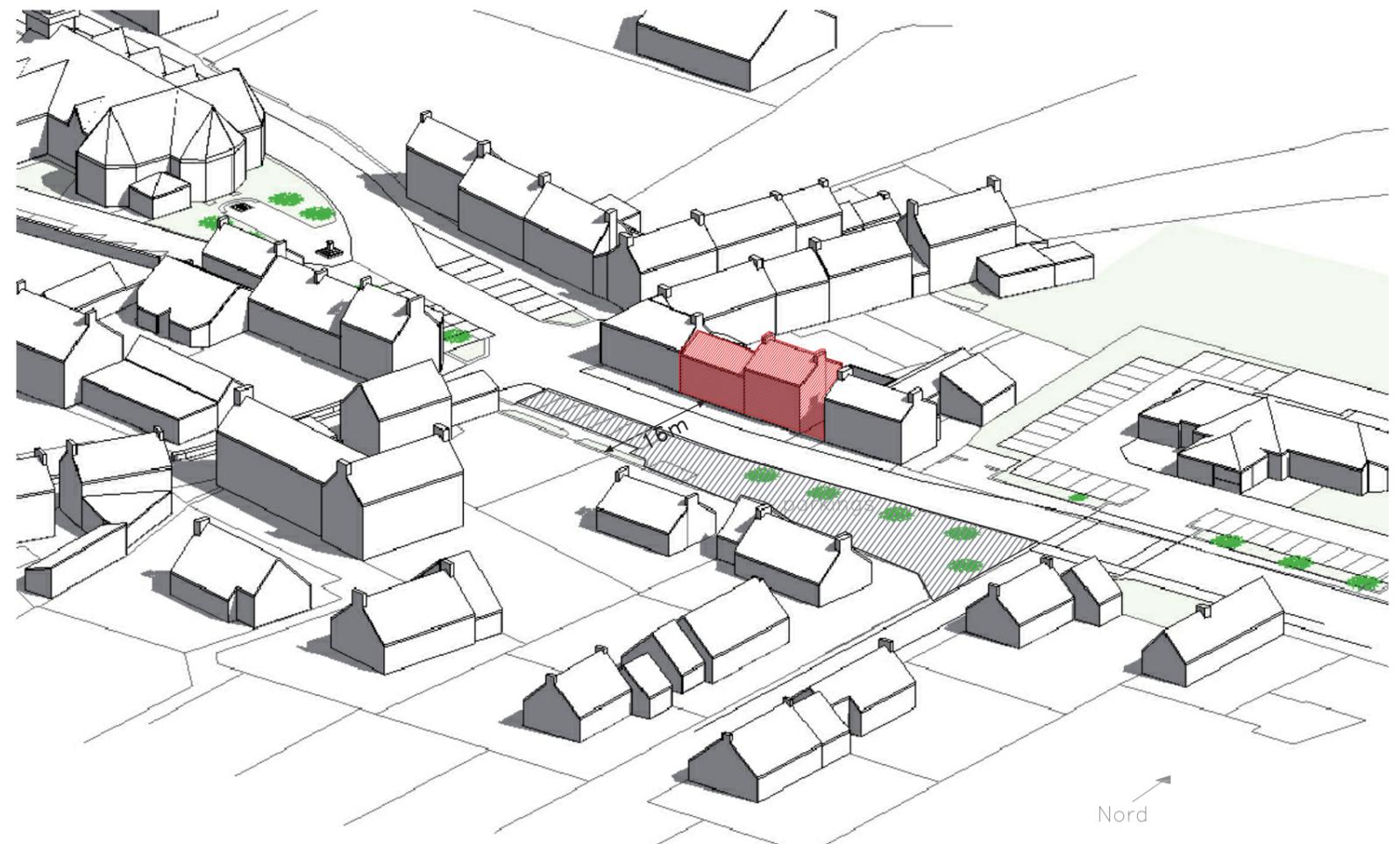
parcelles exiguës emprises au sol = 50+115 = 165m²
 profondeurs maximales parcelle AB296 = 5.70m
 parcelle AB297 = 12.60m
 Surfaces contraignantes dans le cadre de la création d'un ou plusieurs ERP (bureaux/commerces/...)

gestion -du stationnement (requis dans le PLU)
 > suppression de la contrainte du stationnement au profit des parkings publics environnants (comme les maisons avoisinantes)
 -de l'accessibilité des locaux
 aménagement d'un étage (voire de combles) accessibles -> mise en place d'un ascenseur
 -de la sécurité incendie
 UP / éléments de SSI nécessaires pour les ERP de 5ème catégorie

parcelles enclavées 3 côtés de construction aveugles
 1 seul linéaire de façade potentiellement "ouvrable" (sur Rue de Guimerç'h)



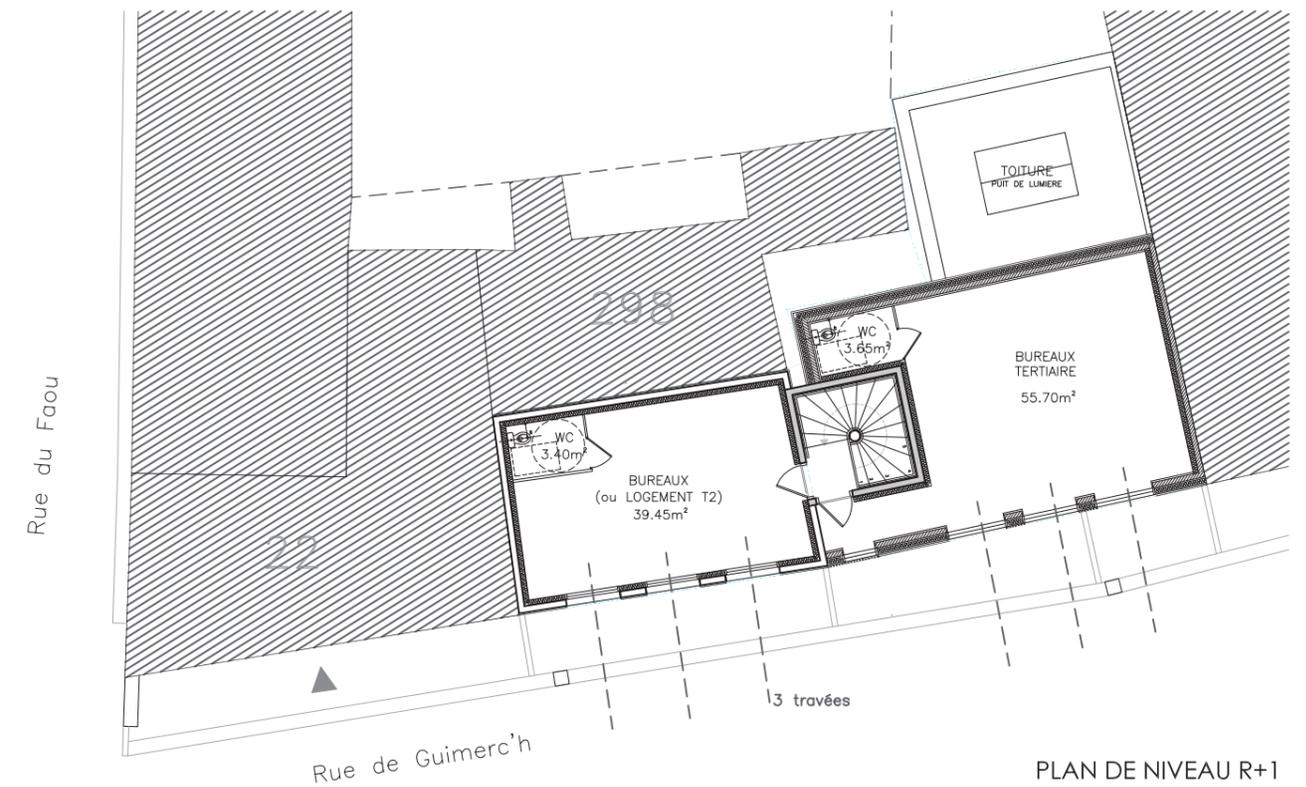
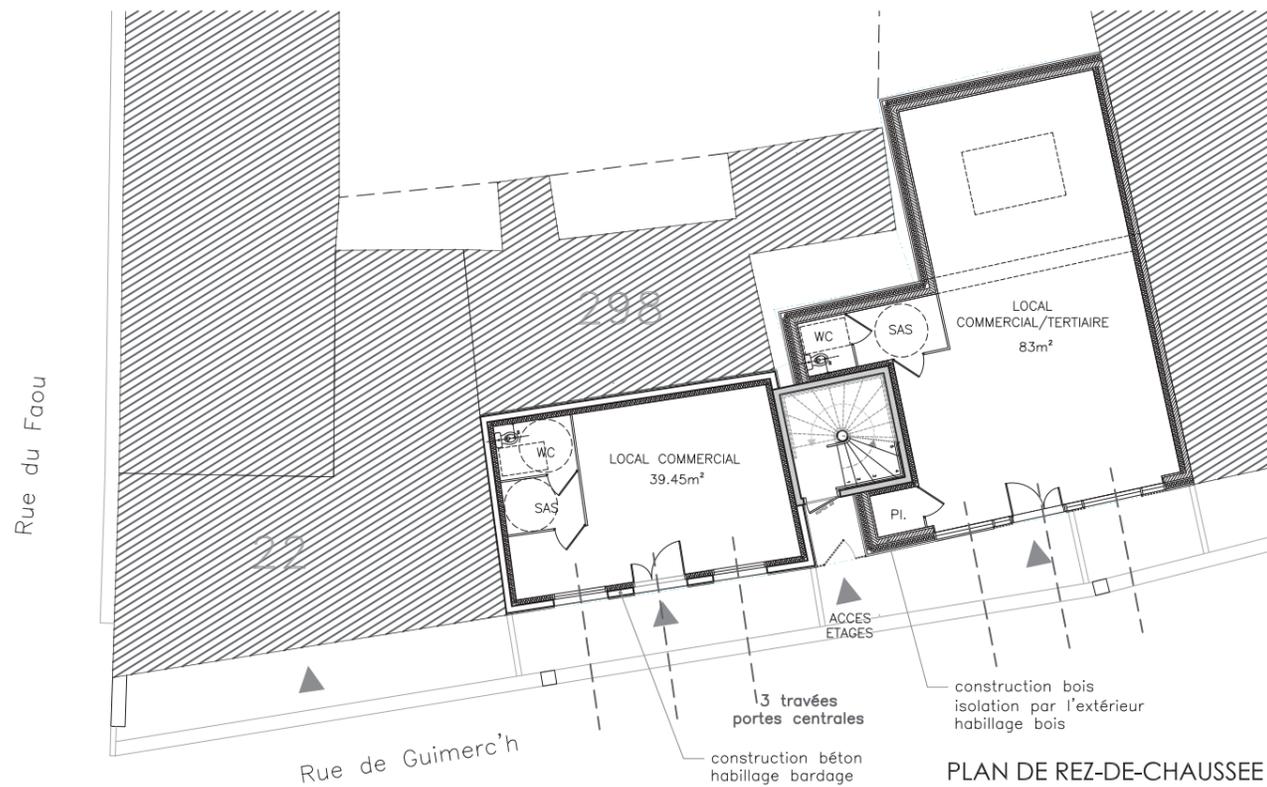
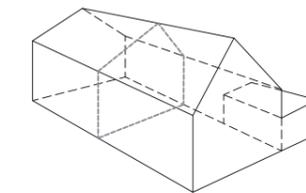
Façades lisibles et dégagées depuis la rue
 (L=16m d'espace public jusqu'aux propriétés voisines)



PISTE 01 4 entités différentes/organe de circulation vertical mutualisé

3 entrées sur rue : entrée directe dans les deux commerces/bureaux (n°5 et 7) et accès distingué aux étages.
 Lecture des deux entités bâties (ex: modes constructifs différents, bardages, percements...) et continuité des lignes d'égoût et de faîtage.
 Eclairage du fond de la parcelle 297 via un puit de lumière et volume arrière R+1. NOTA/ étage non accessible

Surfaces habitables RDC : $39.45 + 83 = 122.45m^2$
 $39.45 + 55.70 = 95.15m^2$ soit $217.60m^2$ (hors combles)



PISTE 02 2 entités différentes/organes de circulation verticaux distingués

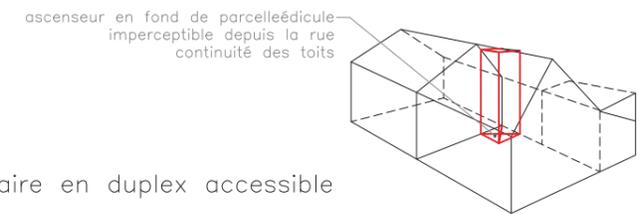
2 entrées sur rue : entrée directe dans chacun des deux volumes (aucune communication entre les deux entités)

Lecture des deux entités bâties (ex: modes constructifs différents, bardages, percements...) et continuité des lignes d'égoût et de faîtage.

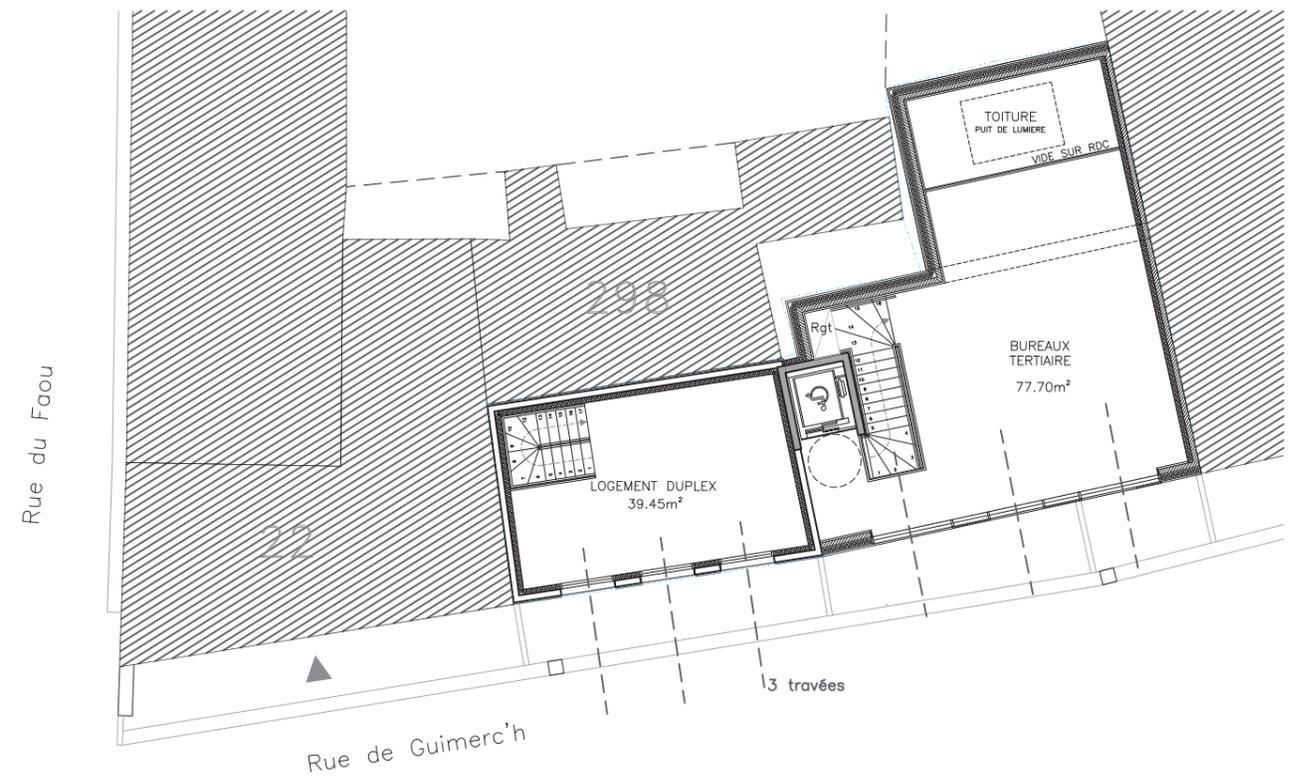
Eclairage du fond de la parcelle 297 via un vide sur RDC à l'étage et un puit de lumière en toiture

Surfaces habitables logement duplex $39.45 + 39.45 = 78.90m^2$
 bureaux $88.40 + 77.70 = 158.10m^2$ soit $237m^2$ (hors combles)

NOTA/ local commercial ou tertiaire en duplex accessible



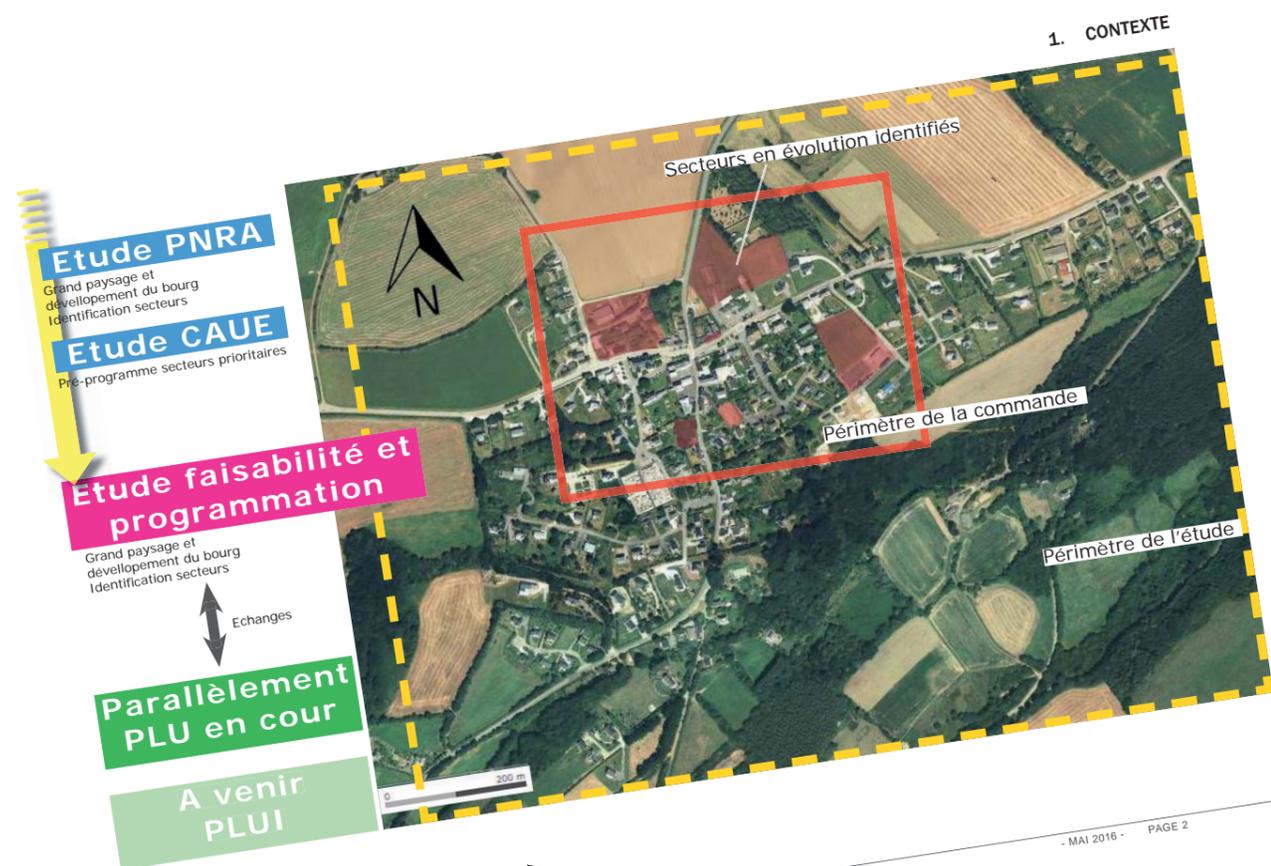
PLAN DE REZ-DE-CHAUSSEE



PLAN DE NIVEAU R+1



DEROULEMENT DE LA REUNION DE CONCERTATION



Déroulement de la réunion de concertation :

- Introduction de la réunion par monsieur le Maire
- Présentation par Gaëlle Barbeau du cabinet A3 Paysage :
Présentation du contexte de l'étude, du groupement, et du principe de la concertation.
En plus des ateliers un travail de questionnaire pour les enfants de l'école sera mis en place.
Le travail réalisé par les différents groupes et l'école fera l'objet d'une restitution le vendredi 10 juin, et d'échanges pour développer une vision partagée du projet.

- Travaux en groupe :

Atelier 01 : travail de photolangage
Restitution et commentaires

Atelier 02 : travail sur plan
Restitution et commentaires

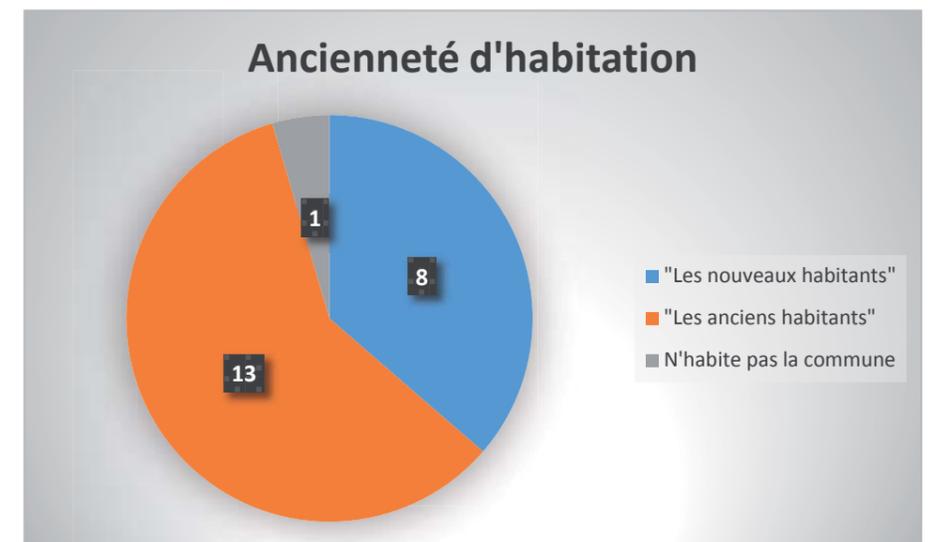
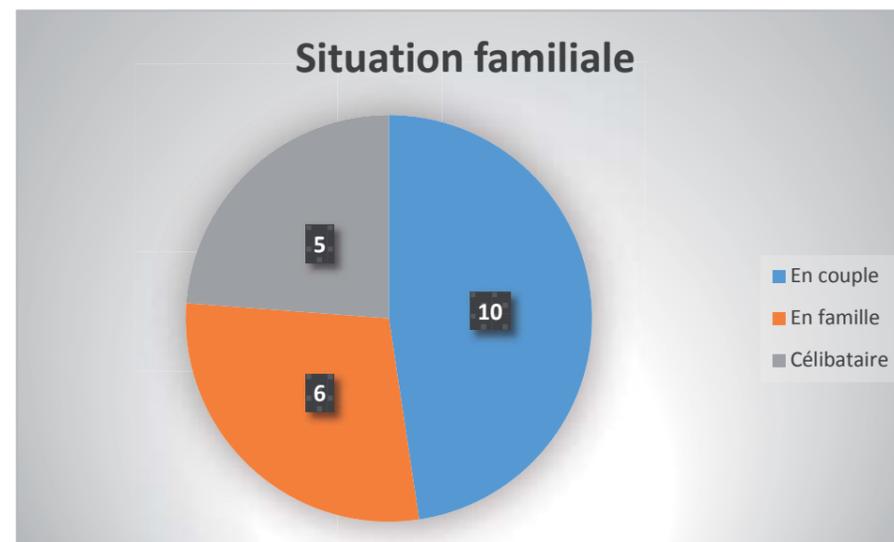
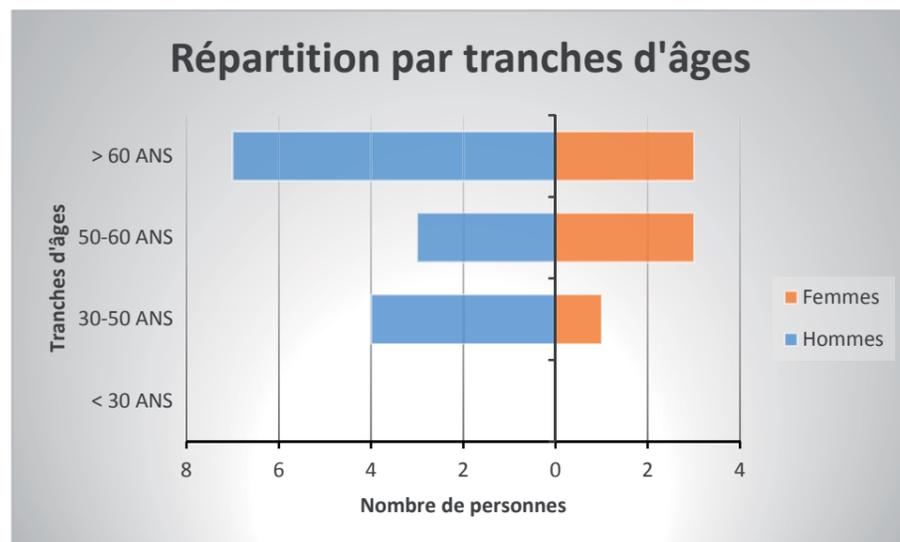
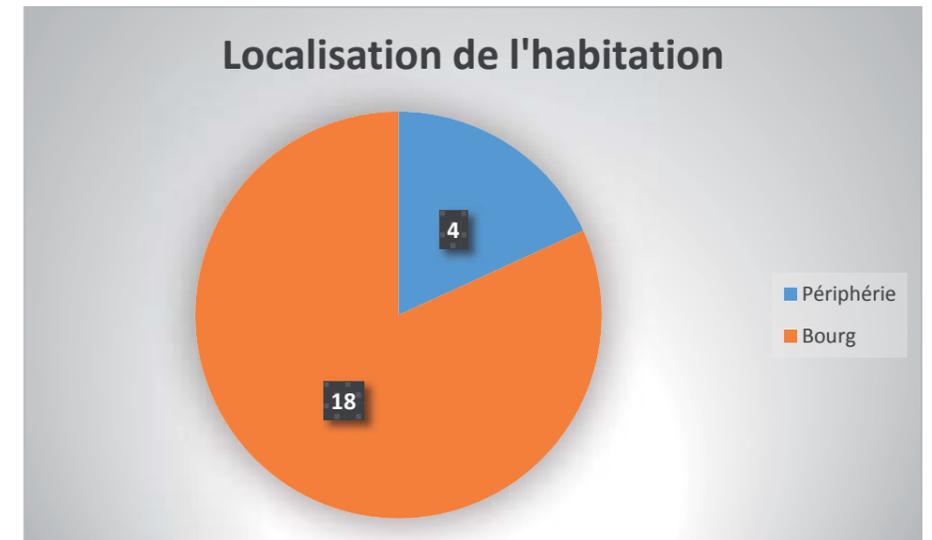
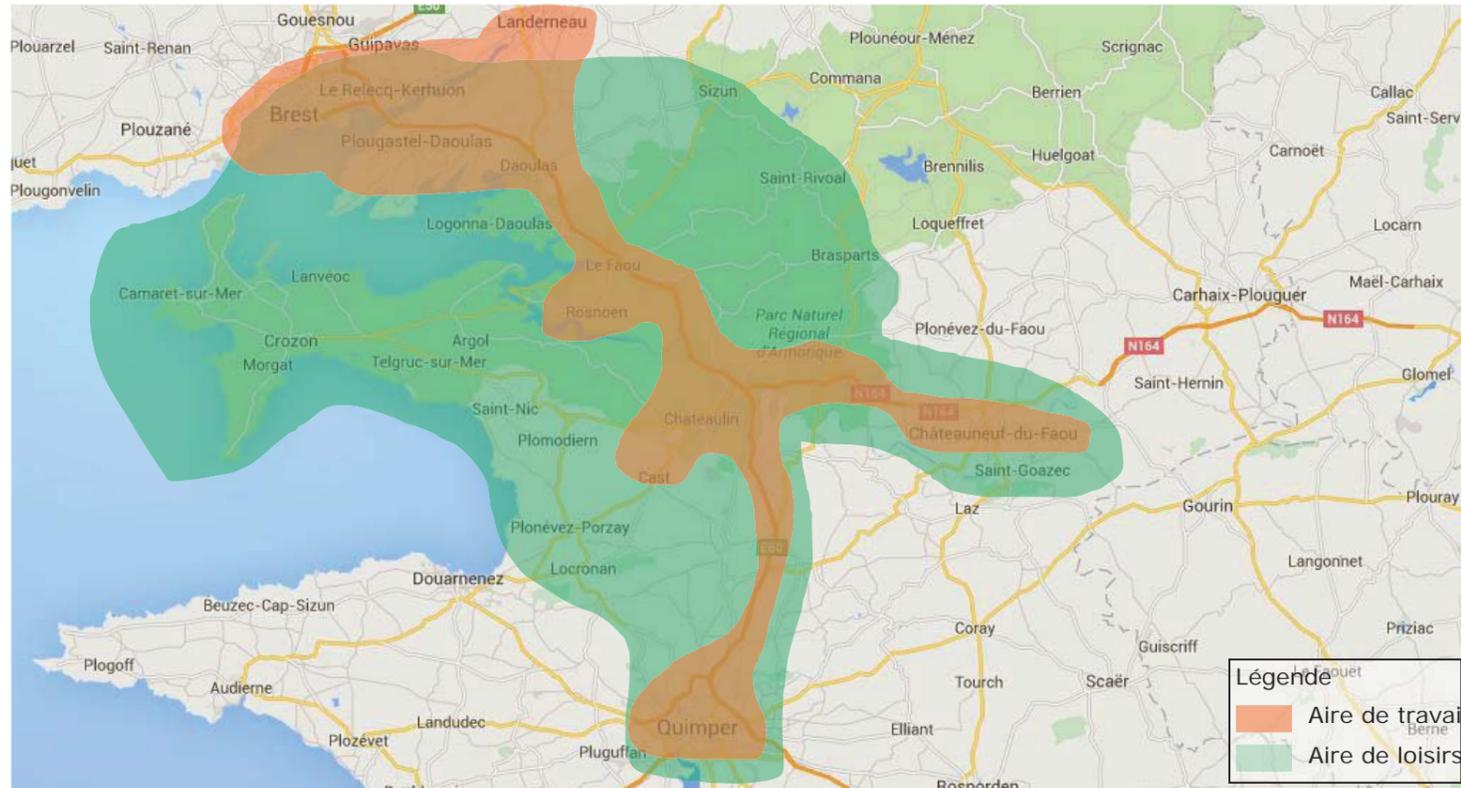
En plus des ateliers un questionnaire est distribué pour cerner le profil de participants et leur bassin de déplacements.



LES PARTICIPANTS A LA REUNION DE CONCERTATION

Résultats issus d'un questionnaire distribué aux participants.

Bassin de vie des participants



ATELIER 01 : Travail par photolangage - Deroulement

L'identité de la commune par ses habitants : ROSNOËN AUJOURD'HUI



Répartis en 4 groupes de 4/6 personnes, les habitants sont invités à sélectionner, parmi 17 photos de la commune, les 5 photos qui pour eux représentent le mieux son identité et de les hiérarchiser. Dans la phase de restitution ils expliquent leurs choix.



ATELIER 01 : Travail par photolangage - TRAVAIL DES GROUPES

Quelques remarques et échanges « en off » pendant la réflexion



«Le terrain de sport à conserver» «Il est occupé toute l'année, pas forcément par des personnes de Rosnoën» « File d'attente» «Les gosses y jouent»

«Attractivité touristique : l'église et le pont» «Le panneau stop est sur les photos de l'Eglise» «Le pont : pour nous il est chez nous» «(photo 9 : ancien presbythère) A valoriser, qu'est ce qu'il y a dedans?»

«Ce qu'il y a de pire : la station d'épuration et la maison grise»



«Pas de panneau attractif de Rosnoën» «Voie express : il y a Rosnoën d'indiquer à la sortie?» «Non pas sur la photo» «Alors de l'autre côté?» «Non plus, c'est indiqué avant la sortie mais pas aux sorties»

«Le transport scolaire c'est important» «L'école c'est bien, il n'y a rien à faire»

« Rosnoën c'est la grande couronne de Brest»

«On dit qu'on ne peut pas mettre un bar avec une épicerie mais c'est faux»



«Il manque la vue sur le bourg depuis la rue de Rozon, c'est une belle vue» «Belle vue sur le bourg depuis le Menez Hom» «Il n'y a pas de photos depuis le belvédère»

ATELIER 01 : Travail par photolangage - RESTITUTION GROUPE 01



- Le groupe a choisi le pont de pour la notoriété.
- L'école c'est très important.
- Le restaurant et l'épicerie pour le commerce.
- L'aire de jeux pour la jeunesse.

Réaction : selon les groupes les choix sont soit ceux de la notoriété, soit les infrastructures (les photos de tout les groupes sont affichés).

ATELIER 01 : Travail par photolangage - RESTITUTION GROUPE 02



Le groupe a choisi les éléments d'animation et les services du bourg :

L'école, le restaurant, l'épicerie, le transport scolaire et la salle polyvalente pour les activités.

Réaction A3P : L'arrêt de bus ne sert que pour les scolaires? Est-ce le bon emplacement? Ca fait traverser a la route.

Réactions : «Oui la ligne régulière passe au restaurant. Il faut appeler la veille pour qu'il s'arrête»
«Il y a méconnaissance du service». Certains pensent que le bus fait un détour» «Les horaires ne sont pas adaptés» «Au final on va plutôt jusqu'au Faou» «C'est dommage si on ne sert pas du service il ne sera pas pérennisé.»

ATELIER 01 : Travail par photolangage - RESTITUTION GROUPE 03



Photo : 17



PHOTO MANQUANTE

Le groupe a choisi plutôt ce qui attire à Rosnoën, ses centres d'intérêts :
 L'Eglise, le côté rustique, le Presbythère, la vue sur l'Eglise, NOTRE pont.
 Choix de ce qui peut donner envie de venir, ce qui justifie nos impôts locaux.

Plus : la photo manquante , photo depuis le belvédère

ATELIER 01 : Travail par photolangage - RESTITUTION GROUPE 04



Le groupe a choisi :

- les centres d'intérêt du bourg: l'église et l'environnement
- les enfants. Il ne faut pas lotir à coté du terrain de jeux! Si pas de terrain les enfants vont sous le porche de l'Eglise.
- Les lieux de vie et de rencontre : le commerce, la salle polyvalente et le restaurant.



Réaction A3P : Le commerce qui y va?

(10 personnes sur les 22 présentes) Réactions : «c'est à cause de l'amplitude à 8h30 le petit déjeuner est fini on n'a plus besoin d'acheter du pain» «Ce n'est pas une boulangerie!» «Il ne gagne rien sur le pain» «On voit des gens faire demi-tour s'il n'y a plus de baguette»

Réaction A3P : et le marché?

Réactions : «Ca n'a pas fonctionné»

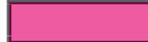
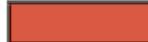
ATELIER 02 : Travail cartographique - Deroulement



DESSINEZ VOTRE BOURG 'IDEAL'

Répartis en 4 groupes de 4/6 personnes, les habitants sont invités à dessiner leur 'bourg idéal' sur photo aeriene avec une réflexion sur la mixité des usages, des déplacements, la place du végétal, l'usage des bâtiments... Une deuxième photo leur permet de noter les endroits problématique notamment pour les déplacements.



-  Cheminement doux : piéton, vélos...
-  Espace vert / naturel
-  Circulation motorisé et stationnement
-  Activité (commerce, tourisme, terrasse..)
-  Lieu problématique (sécurité, aspect, à supprimer...)
-  Autre

ATELIER 02 : Travail cartographique - TRAVAIL DES GROUPES

Quelques remarques et échanges « en off » pendant la réflexion

Inquiétude pour la circulation à cause du nouveau lotissement au sud du bourg. «Ca va casser le chemin de balade», «dur à desservir, un seul camion passe»

«Aménagement devant le bar pour attirer»

«Pourquoi lotir?» «Pour faire vivre l'école» «C'est un mauvais calcul ca fait cité dortoir» «On donne la priorité aux couples féconds» «On fait un test?»

«Pas besoin de faire venir un cabinet de Brest pour savoir que les gens se garent/conduisent mal»

«Problème de vitesse : pas de casse-vitesse!» «Danger pour les enfants en vélo»

«Terrains en pente, c'est un problème» «Mais il y a déjà des secteurs très en pente urbanisés»

«Terrain de sport : espace vert ou terrain de sport couvert» «Le terrain est protégé de la route»

«Le stationnement n'est pas un problème, sauf pour les camions le midi pour le resto.»

«Beaucoup de cul de sac» «Chemins piétons pas sécurisé et ne se rejoignent pas» «Manque de connaissance des chemins privés ou publiques»

«Le nord peut être urbanisé car ça caille»

«Lotissement derrière salle polyvalente : trop près, dérangement de la musique»

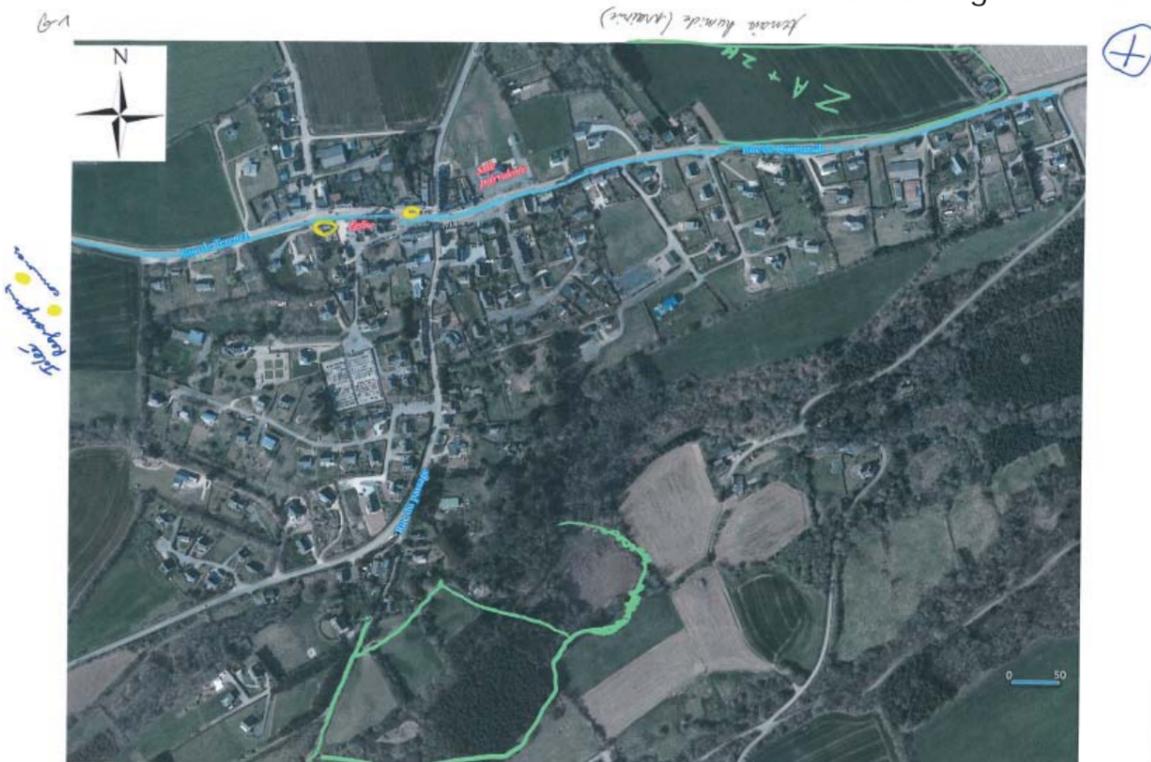
«Commerce : une boulangerie ca serait bien»

ATELIER 02 : Travail cartographique - RESTITUTION GROUPE 01

Carte des problèmes



Carte du 'Bourg idéal'



- Terrain au Nord-Est : ZA et zone humide à conserver.
- Sécuriser les déplacements vélos et piétons.
- Limiter la vitesse.
- Sortie de la salle polyvalente à aménager, la sortie est difficile.
- Rapprocher les deux commerces sur un seul site
Réactions : Non!! Si!!!
- Projet de lotissement du sud : problème d'accès à élargir en sacrifiant le patrimoine local (Four à pain). Il faut conserver le chemin, donc pas de lotissement ou on passe ailleurs.

ATELIER 02 : Travail cartographique - RESTITUTION GROUPE 02

G2

Carte des problèmes



Problèmes → Prévoir stationnement pour véhicules "grandes longueurs" pour le restaurant. Problème de stationnement et circulation - Carrefour dangereux

- Cheminement doux à prévoir au sud à partir de l'existant.
- Terrain de la maison en ruine rue du passage : pour l'école, les TAP.
Réaction : il y a une place de stationnement qui appartient à la personne en face sur ce terrain.
- Terrain de la station d'épuration : ne pas urbaniser, extension de la salle polyvalente car elle est trop petite.
Réaction A3 Paysage : quelles sont les salles pour les associations? «La salle polyvalente et une petite salle dans la maison des associations.»
- Terrain de sport : espace vert.
- Il manque une zone artisanale, à faire le long de la route au nord-ouest avec stationnement pour le restaurant (en prévoyant les camions!).
- Radar pédagogique pour limiter la vitesse.
- Manque de cheminement pour faire le tour du bourg.

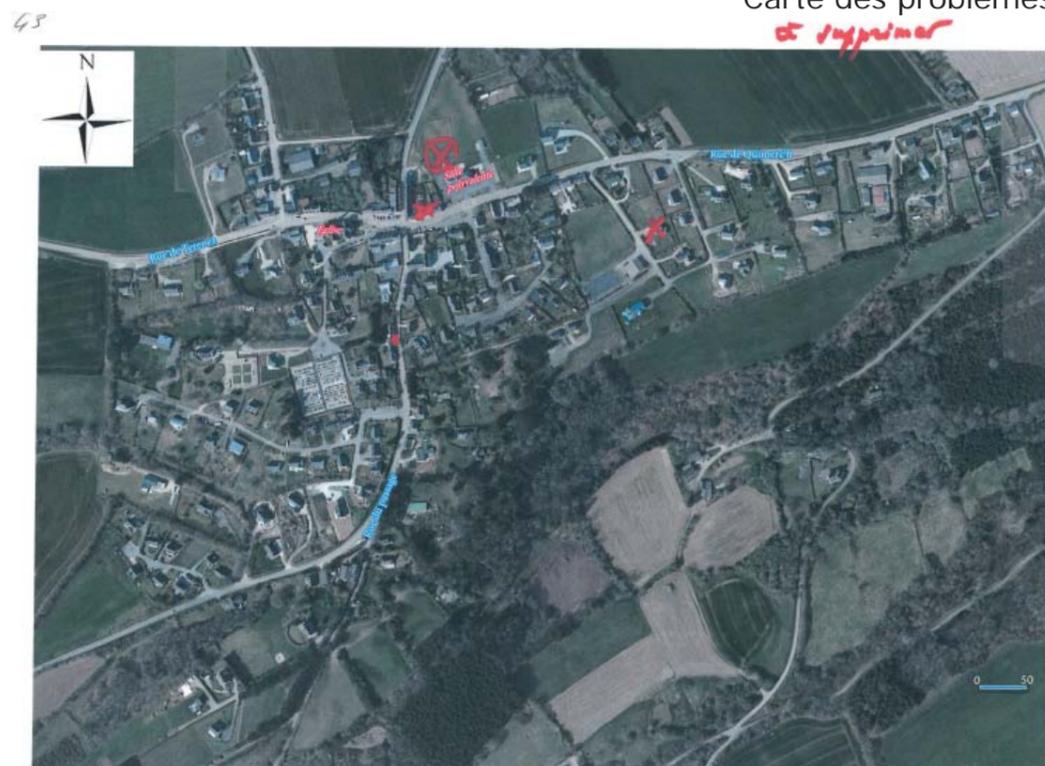
G2

Carte du 'Bourg idéal'

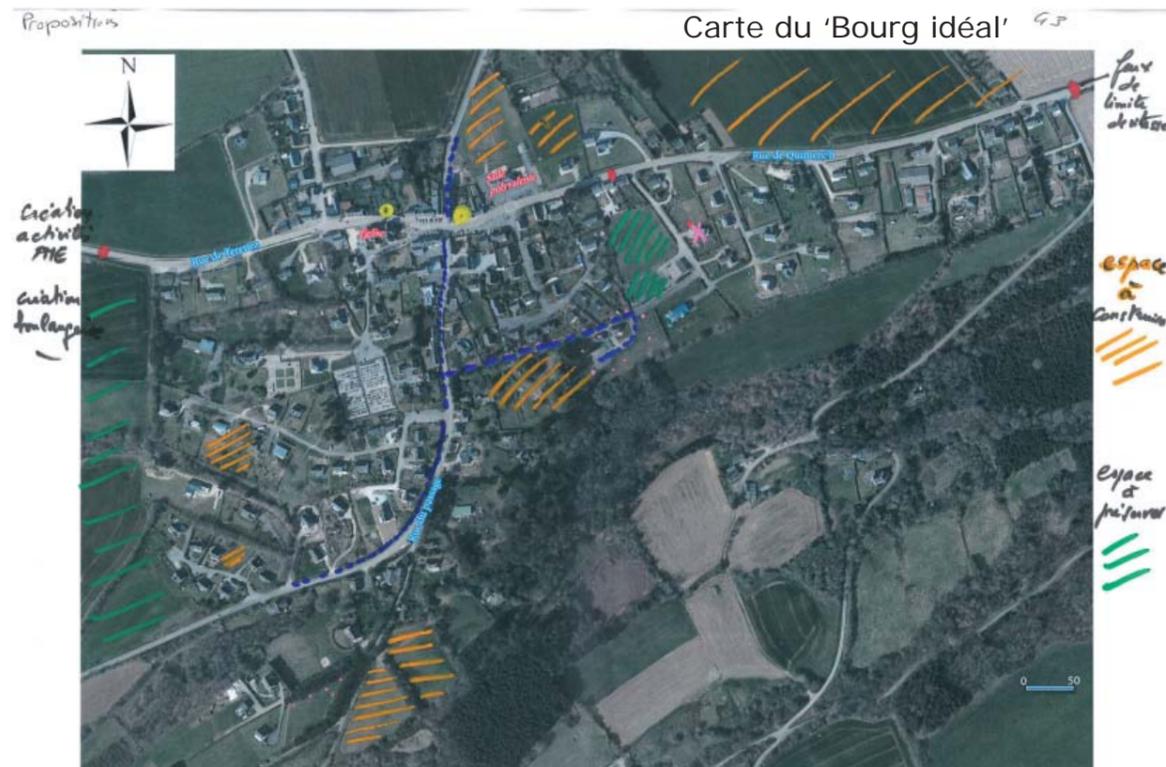


ATELIER 02 : Travail cartographique - RESTITUTION GROUPE 03

Carte des problèmes

à supprimer

Carte du 'Bourg idéal'



- Problème de vitesse, prévoir radar ou feu récompense.
- Problème de sécurité quand il y a une fête dans la salle polyvalente
- Manque place pour les vélos et les poussettes.
- Lotissement : dommage d'élargir le passage sur le four à pain. Prévoir une autre entrée?
- Maisons en ruine : créer de l'activité, une boulangerie ou un cabinet d'infirmière. Attention les enfants visitent les maisons abandonnées.
- Maison en bois près du terrain de sport dangereuse (des bouts de détachent).
- Terrains au nord rue de Quimerc'h : si on urbanise les voiture iront moins vite.
- Préserver espaces naturels à l'ouest du bourg.
- Route qui monte du sud : tout le monde se retrouve sur la route. Continuité piétonne à créer.

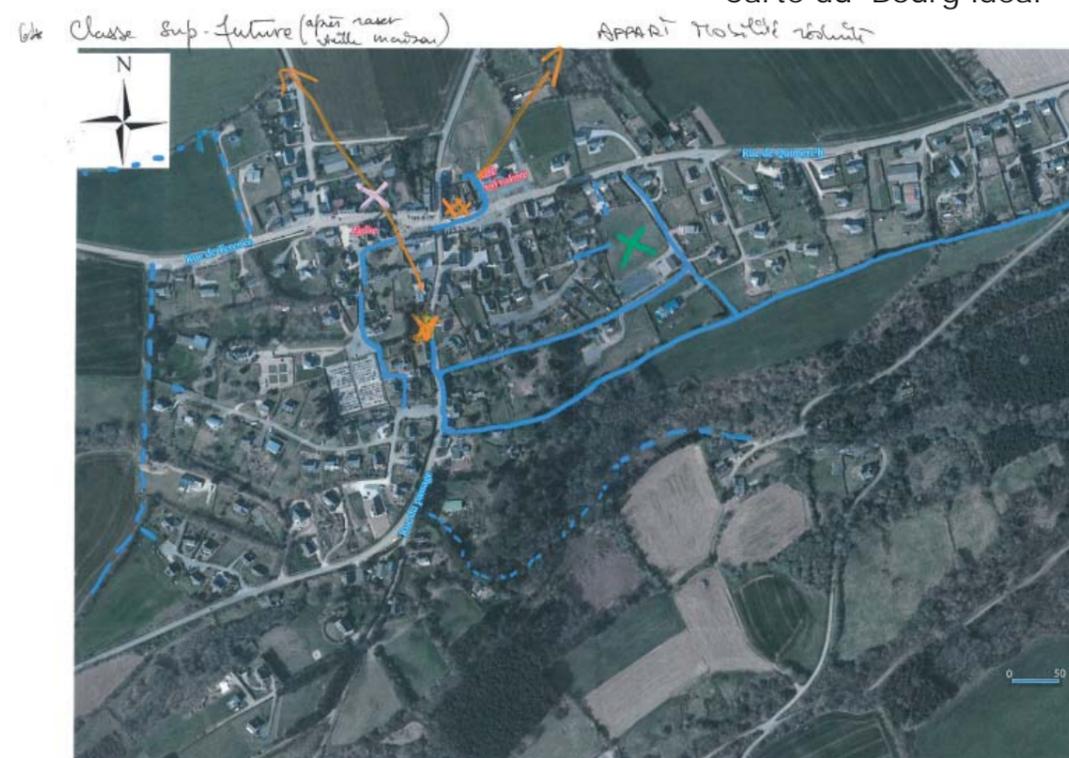
ATELIER 02 : Travail cartographique - RESTITUTION GROUPE 04

Carte des problèmes



- Terrain de sports : on le conserve aussi!
- Pas de pente au bourg --> Logements adaptés pour personnes agès.
- Maisons en ruine, démolition et :
Rue de Quimerc'h > logement adapté
Rue de passage > extension pour l'école
- Supprimer les cul-de-sacs dans les cheminements doux pour redonner de la circulation aux piétons et randonneurs. On ne sait pas où aller.
- Un téléphérique!

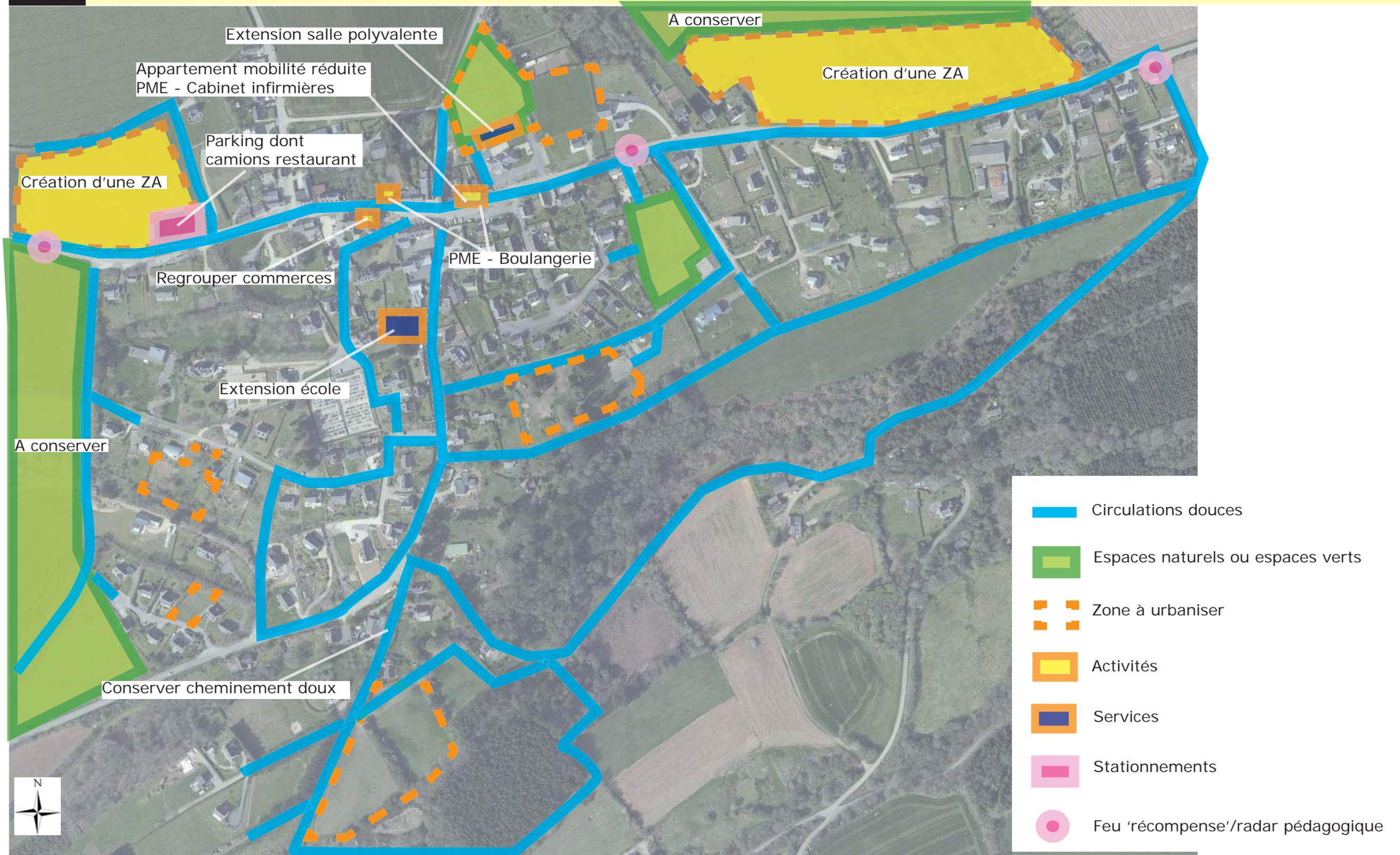
Carte du 'Bourg idéal'



CARTE DE SYNTHÈSE : LES PROBLÈMES



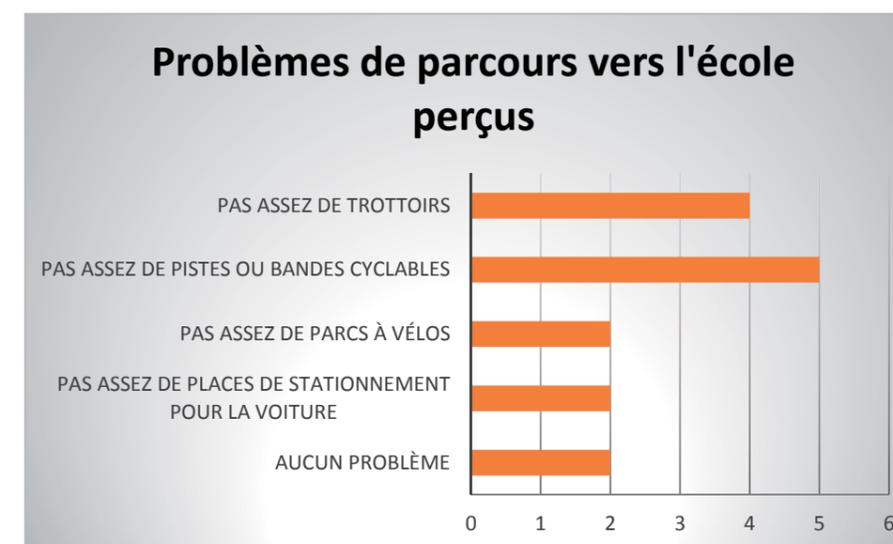
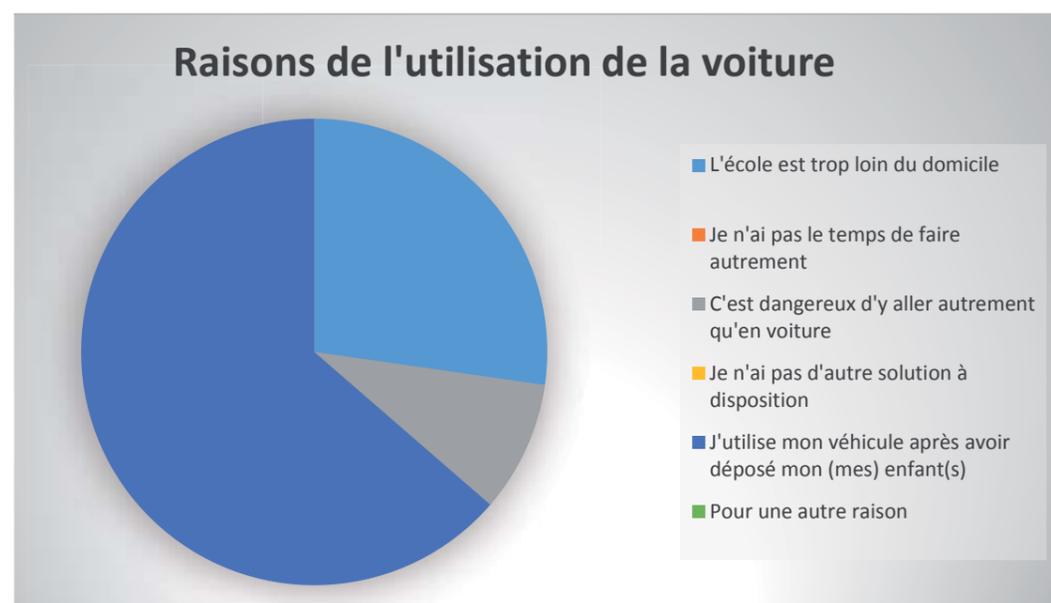
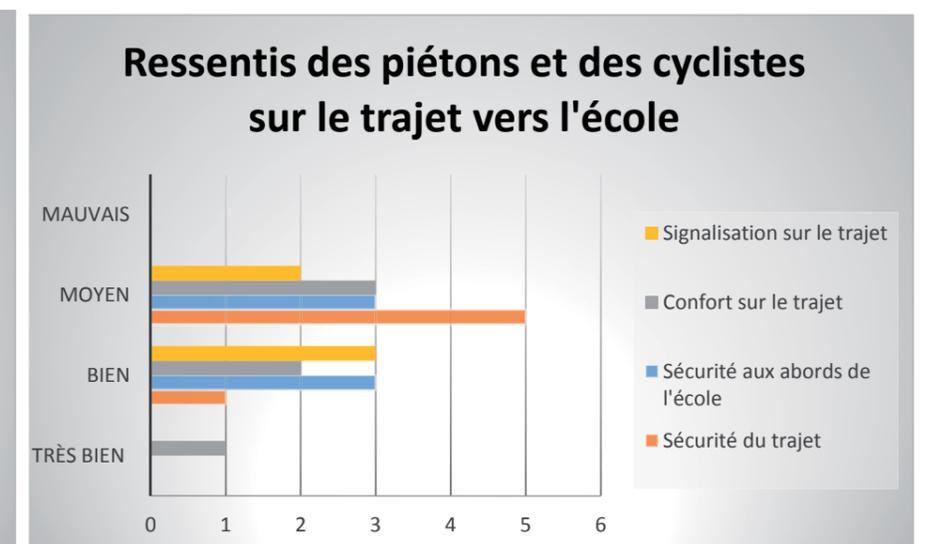
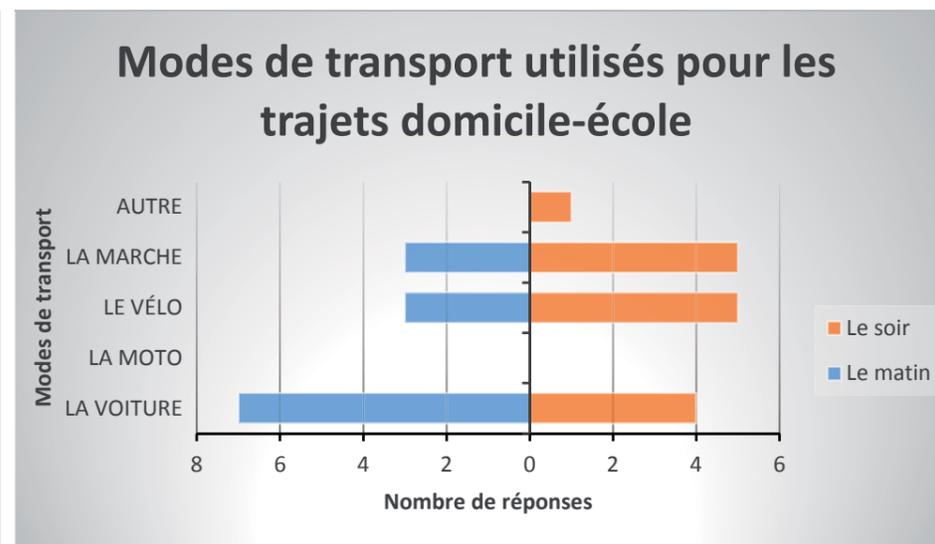
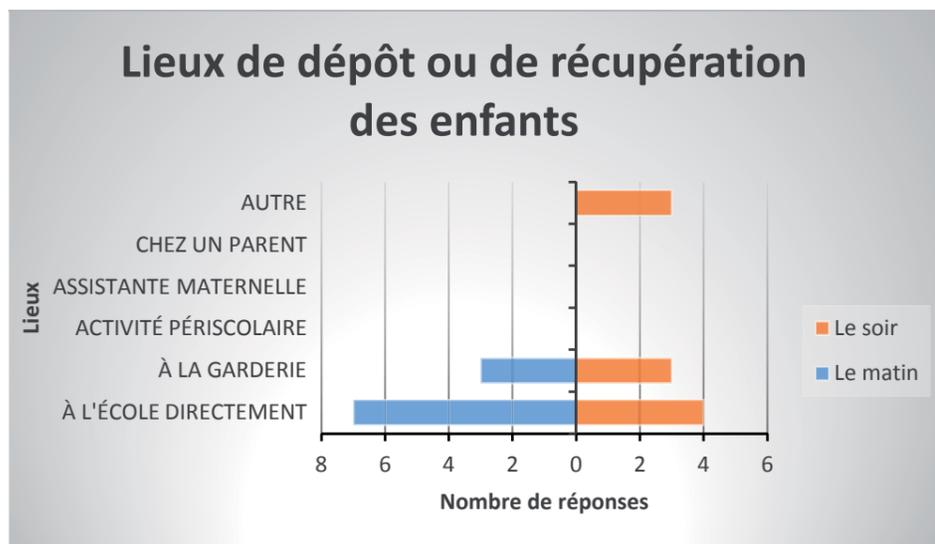
CARTE DE SYNTHÈSE : LE 'BOURG IDEAL'



Enquête des déplacements et des usages des enfants dans le centre-bourg

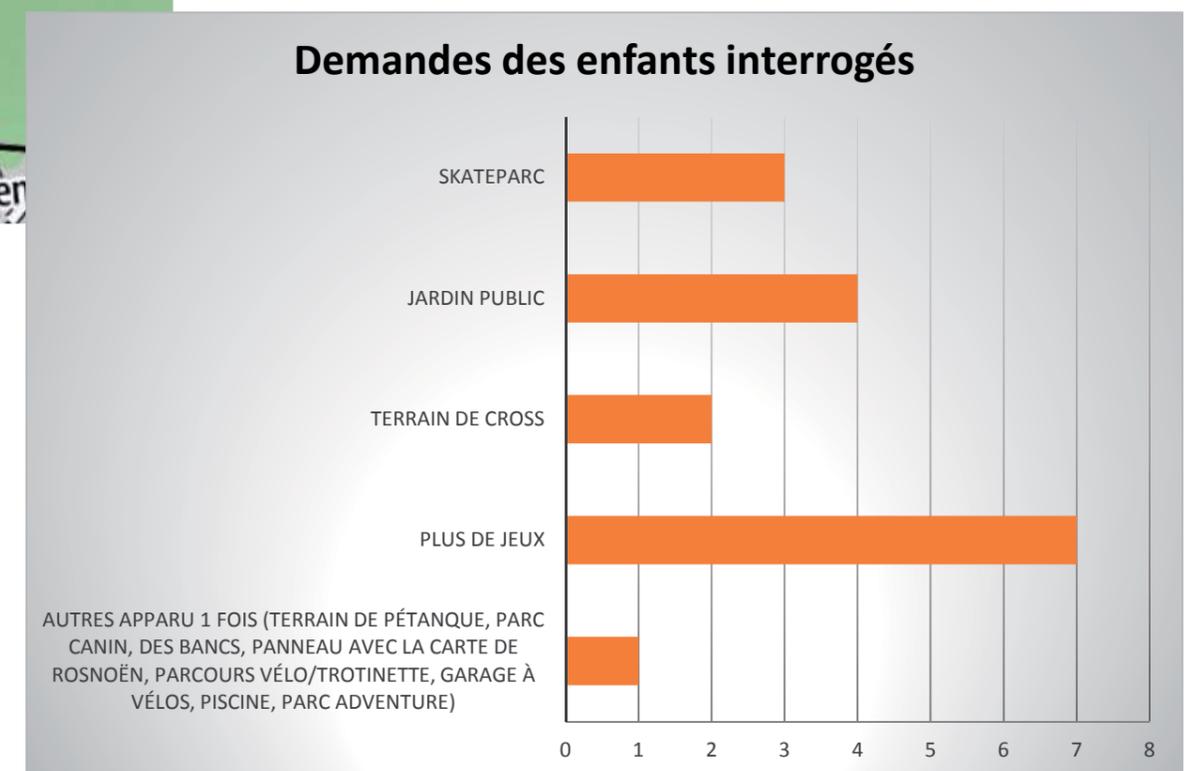
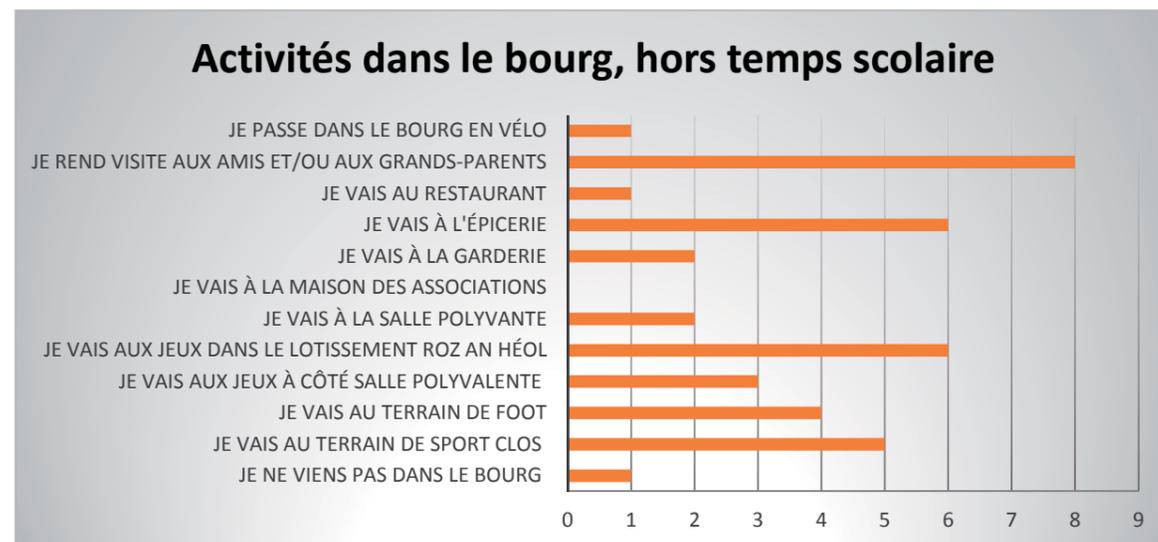
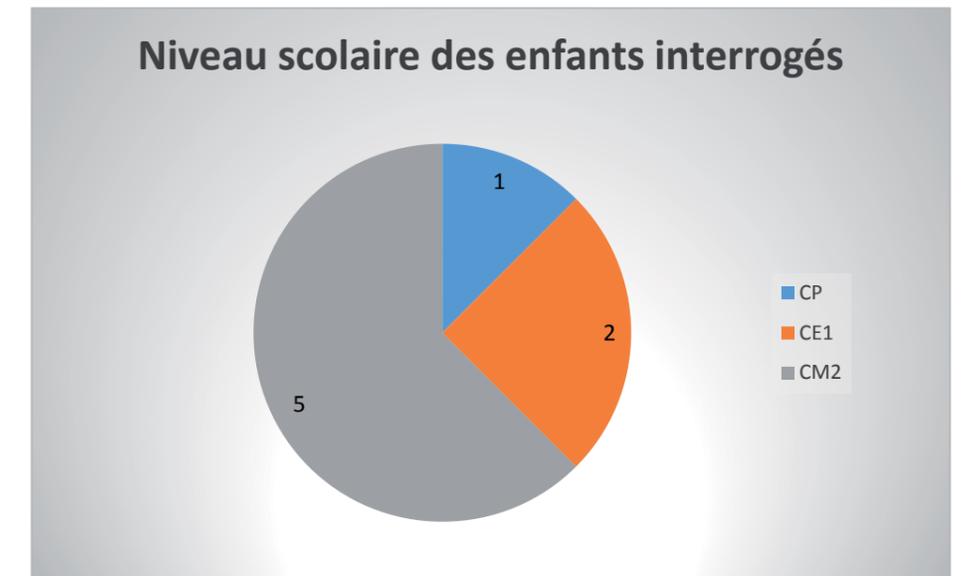
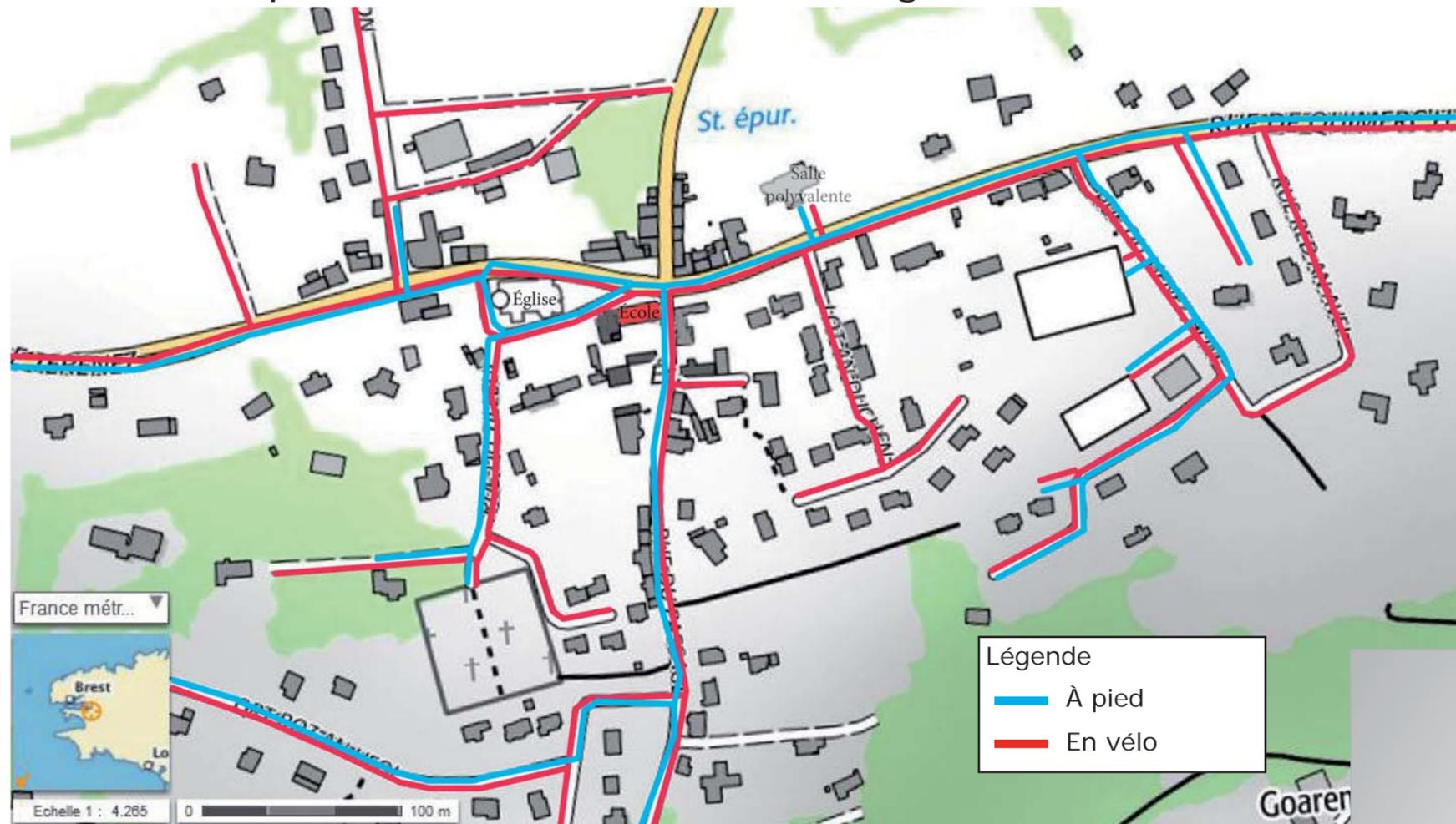
Résultats issus d'un questionnaire distribué aux parents d'élèves de l'école de Rosnoën

Les parents ayant répondu (8 réponses) sont en couples et ont entre 30 et 50 ans. Ils ont entre 5 et 20 ans d'ancienneté d'habitation et ont leur domicile majoritairement dans le bourg (5/8).



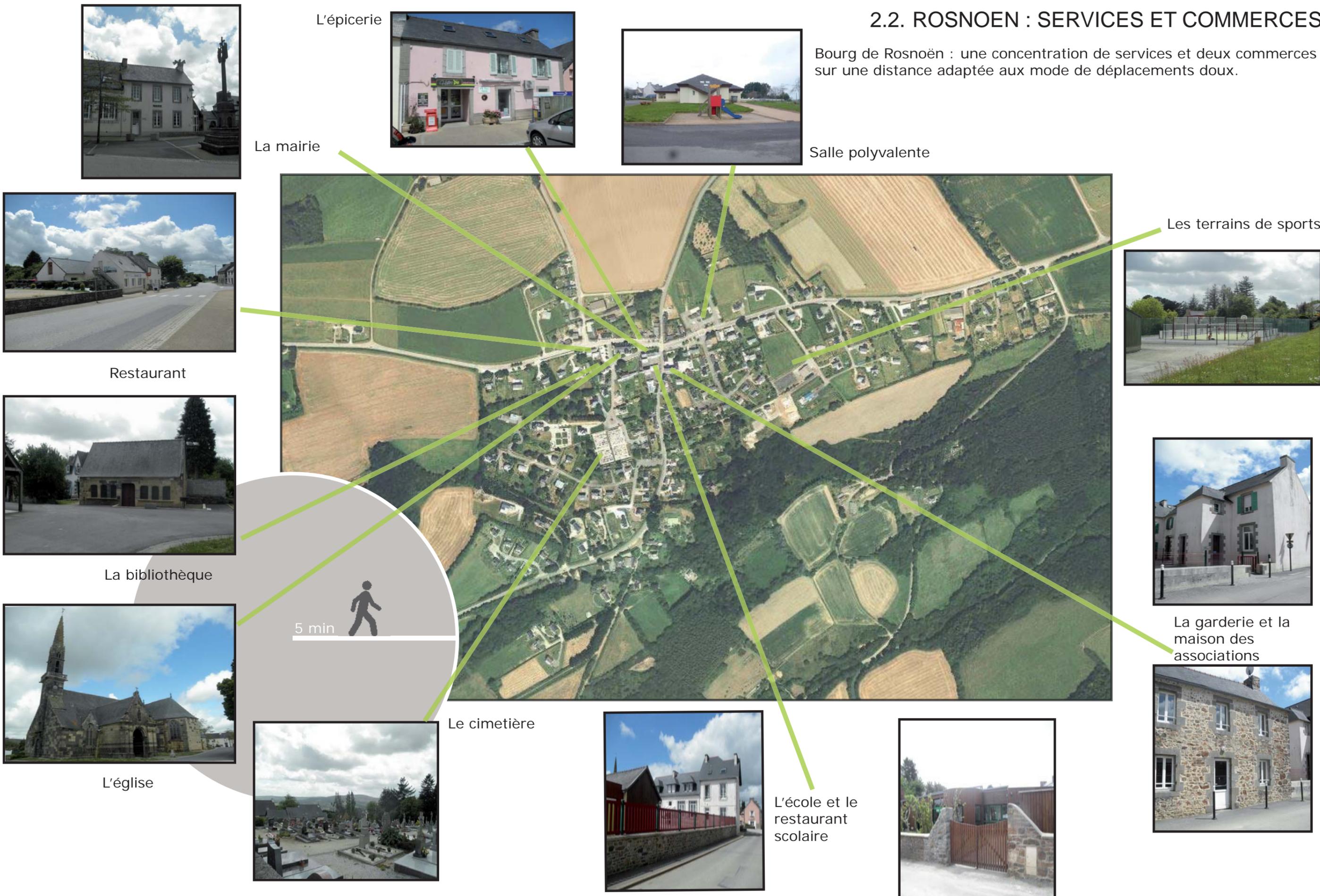
Enquête des déplacements et des usages des enfants dans le centre-bourg

Carte des déplacements des élèves interrogés



2.2. ROSNOËN : SERVICES ET COMMERCES

Bourg de Rosnoën : une concentration de services et deux commerces sur une distance adaptée aux mode de déplacements doux.



2.3. FONCIER COMMUNAL

Un foncier communal principalement associé aux services et au patrimoine

