



PNRA

## CONSEIL EN URBANISME ET PAYSAGE

### ROSNOEN

Stratégie pour l'évolution du bourg  
Pré-étude - Aide à la décision

3 Septembre 2015



# INTRODUCTION

## Conseil en urbanisme et paysage

### La mission conseil en urbanisme et paysage

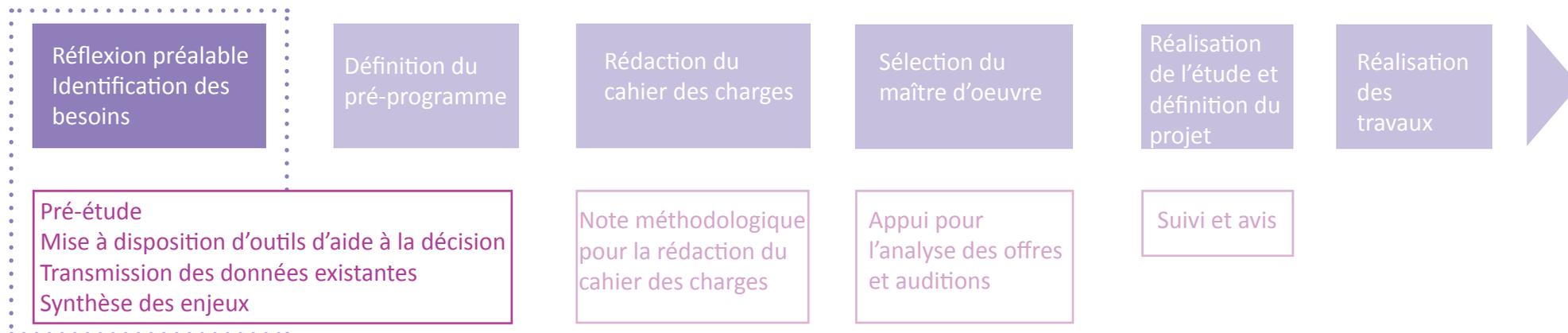
Le conseil en urbanisme et paysage, une mission de la **charte 2009 - 2021 du PNR d'Armorique**: orientation opérationnelle 1-4, 1-5, 1-6: « Construire et diffuser une culture commune du paysage », « Inscrire l'urbanisme dans un développement soutenable », « Valoriser la qualité du bâti et soutenir la création architecturale »  
En 2010, le Parc a ainsi mis en place une **mission de conseil en urbanisme et paysage**, qui permet d'**accompagner les collectivités** de son territoire aux différentes étapes de leurs **projets d'aménagement et de planification**.

### Sollicitation de la commune

En février 2015, la commune a été retenue dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du Conseil départemental sur la revitalisation des centres-bourgs. Elle travaille actuellement avec le CAUE29 sur la définition d'une stratégie globale de développement urbain.

La commune a ensuite sollicité l'appui du Parc en juillet dernier afin d'approfondir certains points notamment l'aspect stratégie et hiérarchisation des priorités mais également un appui technique sur certains secteurs stratégiques (îlot hangar, restaurant) ainsi que sur la question du paysage.

### Les étapes du projet et l'accompagnement proposé



### Accompagnement proposé

Un travail complémentaire réalisé en lien avec l'étude du CAUE pourra permettre d'aider la commune à prioriser ses actions dans le cadre de l'élaboration d'un cahier des charges pour une étude de programmation et des opérations d'aménagement.

Ce travail intégrera :

- > Une proposition de stratégie globale alimentant les études actuelles autour de l'AMI et du PLU.
- > Une approche complémentaire liée au développement urbain et à l'impact paysager dans certains secteurs, notamment les entrées de bourgs.
- > Une analyse des secteurs identifiés par le PNRA et par le CAUE.

Le travail d'analyse repose sur une lecture du territoire et la réalisation d'un entretien avec une partie de l'équipe municipale le 9 juillet 2015 (voir compte-rendu en annexe). Sur la base de cet échange, trois axes stratégiques pour le développement de la commune ont pu être dégagés et une étude plus fine de 3 secteurs sensibles d'un point de vue paysage et entrée de bourg est réalisée.

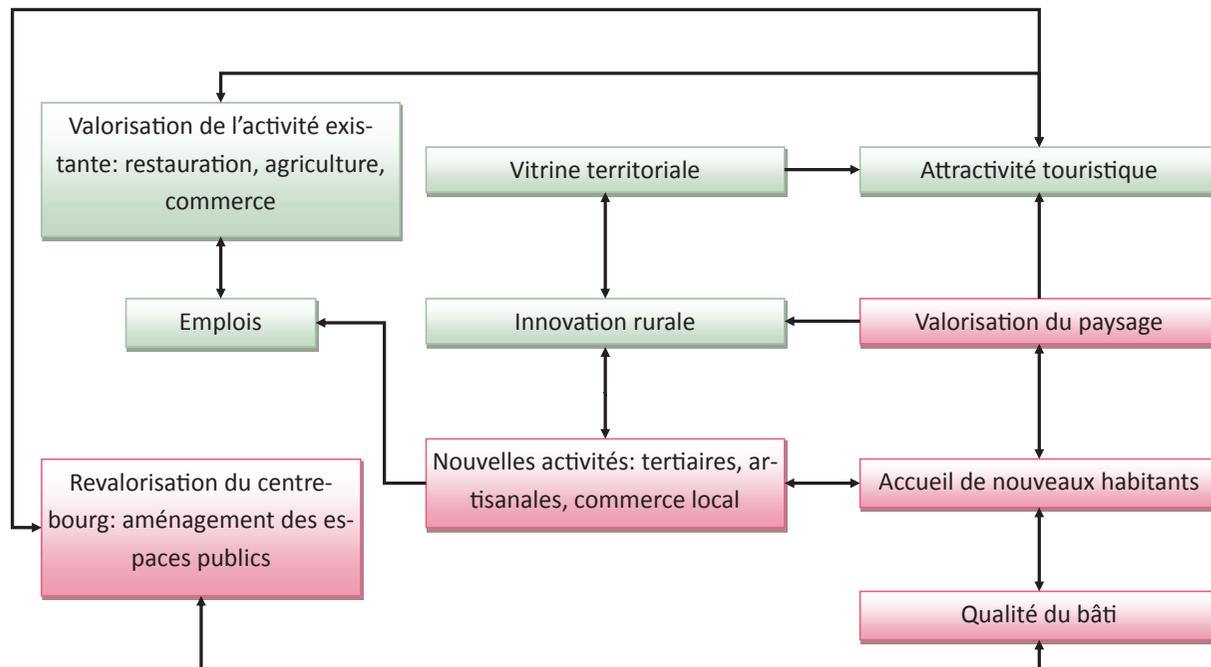
## La charte du Parc

La Charte du Parc propose des objectifs et un cadrage du développement urbain des communes. La commune de Rosnoën se situe dans la catégorie des territoires sous influence d'un pôle d'emploi et a connu un développement de l'urbanisation modéré mais continu depuis les années 90. La commune s'est engagée, via la Charte du parc à ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, tant que celles déjà existantes ne sont pas densifiées. Toute extension d'urbanisation devra rechercher l'économie des sols, pour préserver entre autres les potentiels agricoles et le patrimoine naturel.

D'autre part les communes adhérentes ont pris l'engagement d'orienter les formes d'urbanisation futures en cohérence avec les principes suivants :

- privilégier la revitalisation des bourgs, la rénovation et la requalification du bâti ancien,
- densifier au besoin les bourgs et hameaux dispersés (sans compromettre la vocation agricole de ces espaces ruraux),
- maintenir ou réinterpréter l'organisation et les formes traditionnelles de l'habitat.

## Pour un développement vertueux du centre bourg



- Action volontaire
- Retombée directe et indirecte

## Objectifs territoriaux

La commune de Rosnoën est un territoire stratégique de par la qualité de ses paysages diversifiés et son potentiel touristique ; sa situation géographique, en porte d'entrée de la presqu'île de Crozon ; sa proximité des axes de communication majeurs ; son identité rurale et agricole. De fait, elle connaît une attractivité plutôt vertueuse et un développement progressif et modéré qu'il conviendrait de maintenir.

Après analyse, les objectifs de la commune ont été synthétisés au sein de trois axes de développements majeurs :

- > Développer l'activité artisanale et tertiaire en centre-bourg
- > Faire du paysage un atout majeur pour le développement de la commune
- > Permettre l'accueil de nouveaux habitants



## 1- Développer l'activité artisanale et tertiaire en centre-bourg

- > Synthèse des échanges du 9 juillet 2015
- > Zoom sur : Un projet de « place des artisans »
- > Orientations

# 1- Développer l'activité artisanale et tertiaire en centre-bourg

## 1-1 Synthèse des échanges du 9 juillet 2015

> En ce qui concerne la zone d'activités de Coativoric, celle-ci est aujourd'hui pleine. La possibilité de développement est limitée en extension. Cependant, dans une logique d'optimisation de l'espace et de limitation de l'étalement des zones d'activités en milieu rural, il serait judicieux d'engager des actions de densification de la zone d'activité existante en privilégiant si possible le développement d'une économie circulaire en lien avec les activités déjà présentes sur le site.

> Dans le centre-bourg, la création de services (en lien avec la mise en place de la fibre optique) apparaît également pertinente et réalisable à court terme sur la commune. La municipalité estime une possibilité d'accueillir 2 ou 3 entreprises déjà motivées dans les deux bâtiments du centre bourg. Il y a également une demande pour mettre en place un espace de démonstration. Cette partie a été développée par le CAUE 29.

> Il existe une demande pour le secteur de l'artisanat de mise à disposition de petits ateliers : Deux artisanes d'art sont intéressées, une céramiste et une plasticienne. Le hangar situé derrière le restaurant a été proposé à la céramiste.

Une opportunité semble être en train de se créer pour former un groupement d'artisans d'art dans le centre-bourg. L'installation dans ce hangar peut laisser entrevoir que ce secteur serait propice à la création d'un petit pôle d'artisanat.

> Rosnoën est une commune rurale où prédomine largement l'agriculture et où se côtoient tous types d'exploitations. Cette diversité est à maintenir sur le territoire où le développement des circuits courts a une place privilégiée. Il existait un projet le long de la RD pour de la vente de produits locaux. Il y a un réel intérêt pour cette valorisation mais de nombreuses questions se pose encore : le site ? (RD ? centre bourg ?), le lien avec la supérette existante? La forme? Un bâtiment est actuellement en vente/location en face du Restaurant du centre-bourg, ancien commerce aujourd'hui logement, il pourrait faire l'objet d'une reconversion pour un projet de commerce local, en lien avec le petit commerce d'alimentation existant actuellement.



Zone d'activité de Coativoric: entrées et espaces de circulations et de stationnement.



Zone d'activité de Coativoric: Espaces libres entre les bâtiments et l'arrière, quelle possibilités?



Arrière restaurant+logement communal: Hangar pour un atelier d'art, quelles évolutions possibles?



# 1- Développer l'activité artisanale et tertiaire en centre-bourg

## 1-2 Zoom sur : Un projet de « place des artisans »

+	-	Orientations	Etapes de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vitrine communale Innovation</li> <li>&gt; Espace potentiellement mutualisable</li> <li>&gt; Mise en réseau de professionnels</li> <li>&gt; Locaux en location, rotation et renouvellement des activités</li> <li>&gt; Attractivité touristique</li> <li>&gt; Revalorisation de l'espace public</li> <li>&gt; Possibilité à plus long terme de changement de destination de la maison louée par la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Contrainte de place, à travailler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Création de trois locaux, rattaché au hangar existant + espace de démonstration et d'exposition intérieur et extérieur</li> <li>&gt; Aménagement d'un «jardin d'exposition» et réaménagement de la terrasse</li> <li>&gt; Aménagement des accès piéton/ véhicule de livraison</li> <li>&gt; Revalorisation du parking actuel, création d'un espace de stationnement de qualité</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Concertation avec le voisinage et les futurs occupants déjà ciblés + programme cahier des charges &gt; Mairie + PNRA + FIA</li> <li>2- Recherche de financement &gt; Mairie + PNRA</li> <li>3- Etude de faisabilité: architecture, aménagement paysager &gt; Bureau d'étude privé</li> <li>5- Travaux</li> <li>6- Location et gestion &gt; Commune ou autre</li> </ol>

Eventuelle mutation du logement communal ou du bâtiment privé pour un espace de vente en circuit court

Création d'un cheminement piéton + espace d'exposition extérieure. Le chemin sera assez large pour permettre à d'éventuels fourgons lié aux ateliers de réaliser des arrêts minutes aux heures creuses de passage

Hangar à maintenir, pouvant servir de lieu de démonstration, d'atelier, lieu d'exposition...



Parking à revaloriser dans le cadre d'un embellissement du bourg. Rester sur un aménagement simple, prévoir un cheminement de la «place des artisans» vers l'arrière de l'église

Terrasse à maintenir voire à développer sur l'ensemble du site. Ce lieu profite de l'attractivité des ateliers et vice-versa.

Création de petits ateliers d'art, design, artisanat local. Exemple RDC: atelier de travail - Mezzanine: bureau. Mutualisation du hangar



## 2- Faire du paysage un atout majeur pour le développement de la commune

- > Synthèse des échanges du 9 juillet 2015
- > Inscription du bourg dans le grand paysage
- > Orientations

## 2- FAIRE DU PAYSAGE UN ATOUT MAJEUR POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

### 2-1 Synthèse des échanges du 9 juillet 2015

#### > Le grand paysage

Lors de la réunion du 9 juillet 2015, les élus présents ont insisté sur la **qualité des paysages de la commune** de Rosnoën. Offrant un **cadre de vie de qualité** aux habitants, la **diversité des paysages** de la commune représente un réel **atout** pour la commune et constituent ainsi une **force pour le projet de territoire**.

Le **lien entre le centre bourg et le belvédère** est évoqué ainsi que la possibilité de travailler sur la mise en place d'un **accueil pour les randonneurs autour de la salle polyvalente**. La commune, du fait de sa position entre la rade et l'Aulne et l'existence de nombreux sentiers de randonnée, présente en effet un potentiel intéressant en matière de tourisme.

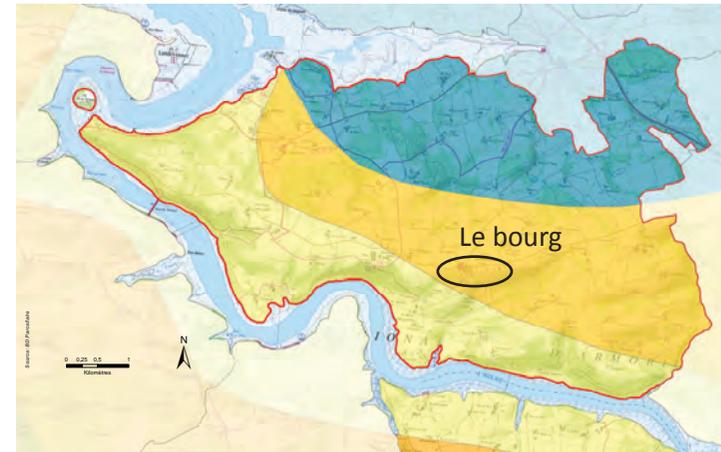
La question du **relief et de la prise en compte dans la composition des espaces urbanisés** à également été posée. Située entre la rade de Brest au nord et la vallée de l'Aulne au sud, le relief est marqué aux abords du bourg. Les élus précisent que ce relief n'a pas constitué un frein pour l'achat et la construction des habitations sur la partie sud de la commune tournée vers l'Aulne. **La vue constitue en effet un réel atout**. Les élus souhaitent **maintenir un cadre de vie de qualité au sein du bourg** mais également une **qualité de la silhouette urbaine**, de ce qui est perçu et donner à voir.

#### > Le centre bourg et l'espace public

Lié à la question du cadre de vie, l'**aménagement du bourg** à également été évoqué. Les élus ont ainsi exprimé une volonté de travailler sur son **embellissement**. Ces actions permettraient d'impliquer les habitants et d'**initier une dynamique**.

Les élus souhaitent également **ramener la centralité vers le bourg et stopper l'extension vers l'est** le long de la route départementale. **Un développement est envisagé vers le nord de la commune**.

La question de la traversée du bourg et de la vitesse est enfin soulevée par les élus. L'aménagement et le traitement paysager de l'espace public pourra participer à la sécurisation des déplacements sans que ces derniers ne soient trop routiers.



Les unités paysagères du PNR d'Armorique (Cf. Charte du paysage et de l'architecture)

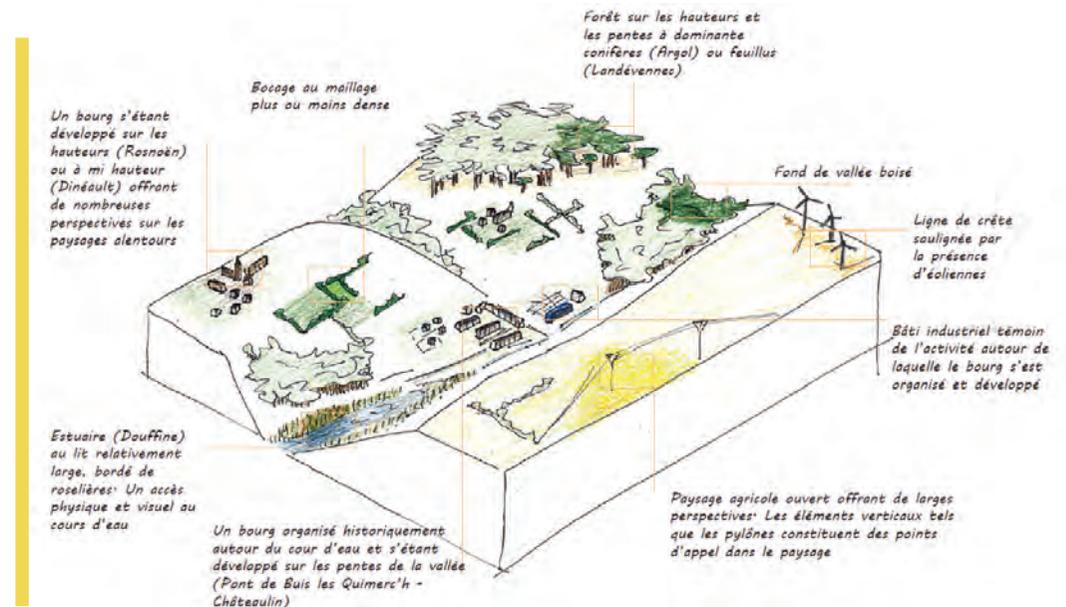
Les estuaires de la rade de Brest

Le secteur de l'Hopital Camfrout Le Faou

La vallée de l'Aulne

Les collines de l'Aulne

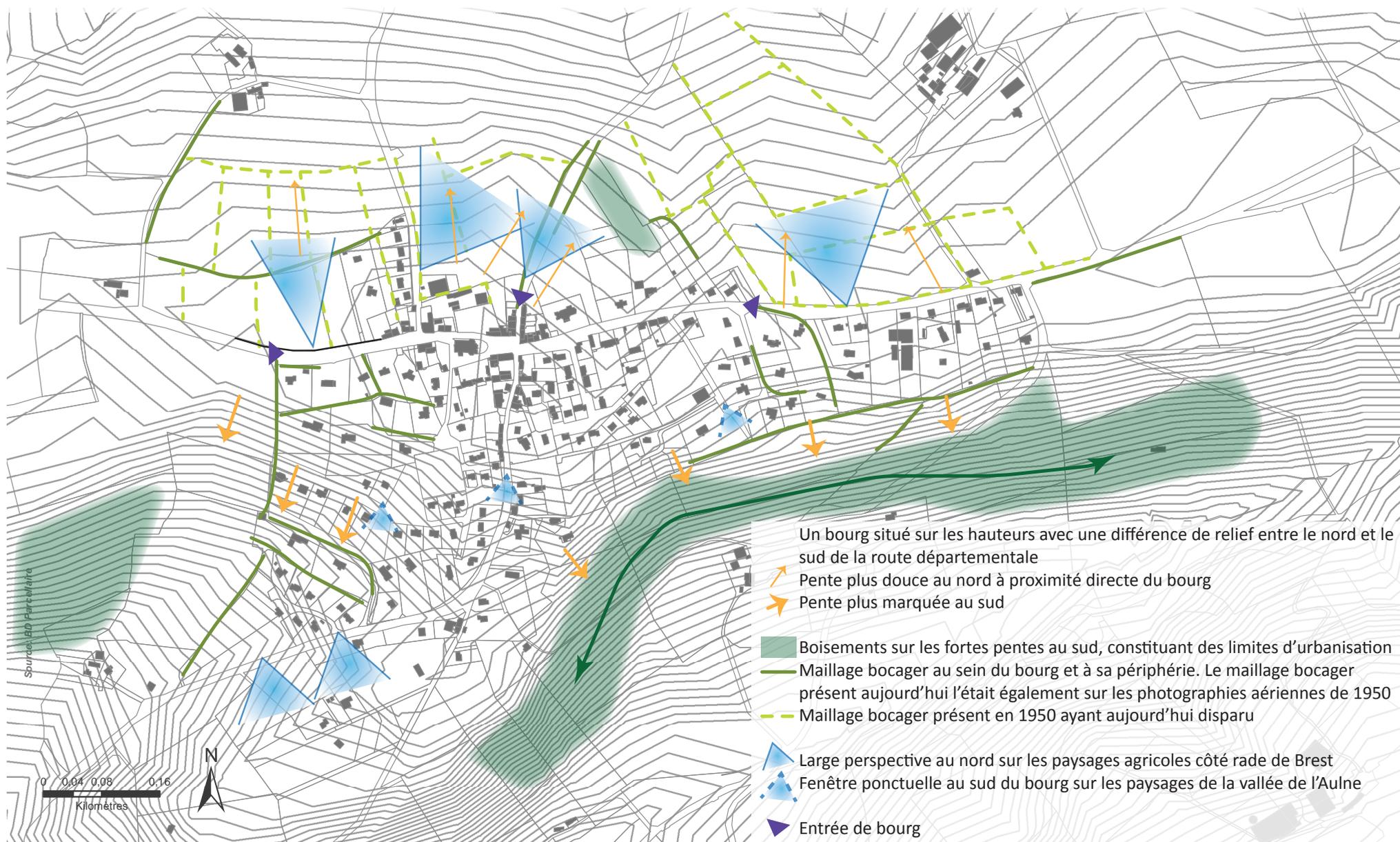
L'Aulne maritime



Bloc diagramme illustrant les caractéristiques paysagères des collines de l'Aulne issu de la charte du paysage et de l'architecture du PNRA

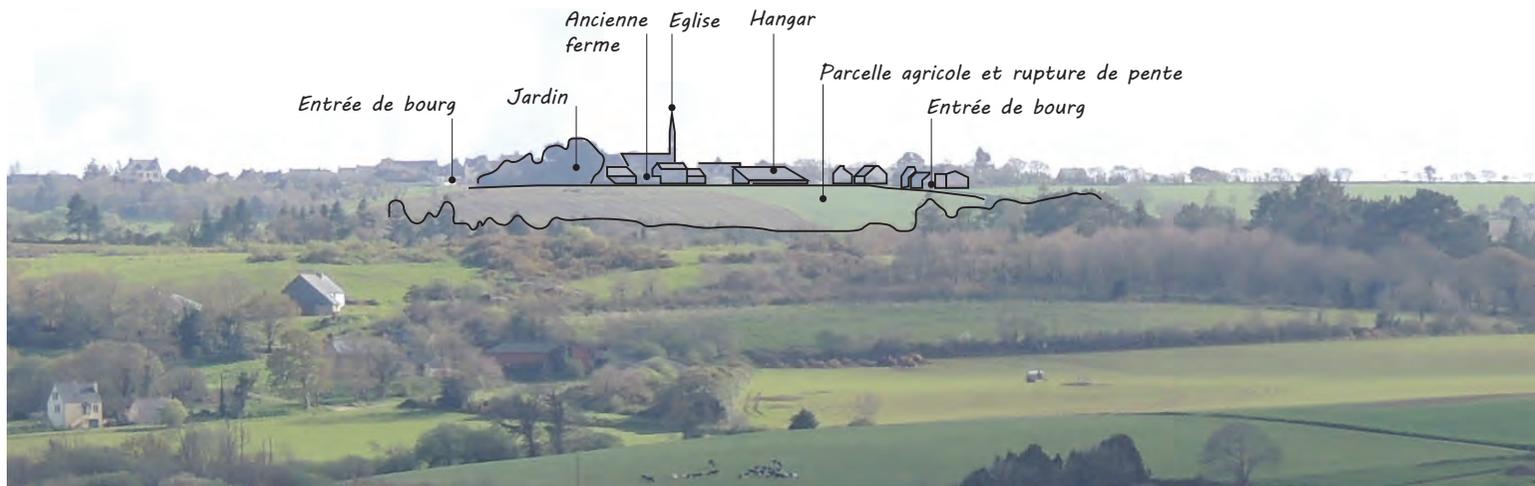
## 2-2 Inscription du bourg dans le grand paysage

Carte représentant le bourg de Rosnoën et son lien au grand paysage (végétation, relief, point de vue)



## 2-2 Inscription du bourg dans le grand paysage

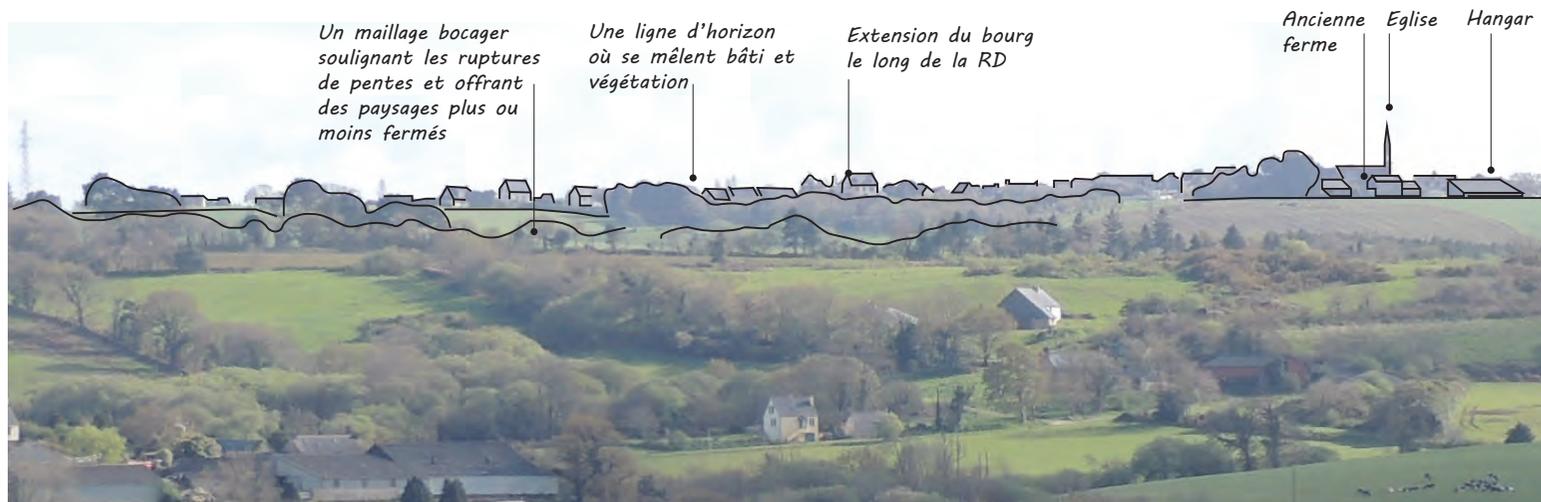
La silhouette urbaine du bourg de Rosnoën



### > Point de vue sur le nord du bourg de Rosnoën

Situé sur les hauteurs, le bourg de Rosnoën est visible en de nombreux points. Ici, depuis la RD770 au Faou, la silhouette du bourg se caractérise par une ligne d'horizon mêlant végétal et bâti marquée par le clocher de l'église qui constitue un point d'appel.

La limite de l'urbanisation est marquée à l'ouest par le bâti (ancienne ferme, hangar et constructions récentes le long de la rue de Rozon). La limite est ici franche avec les paysages agricoles offrant des paysages ouverts et de larges perspectives. Le maillage bocager n'est en effet pas présent à proximité directe de cette partie du bourg.



A l'est, la ligne d'horizon est marquée aussi bien par le bâti que le végétal, du fait de la densité moins importante de l'habitat aligné le long de la RD47. La limite d'urbanisation est ici moins nette dans le paysage, le maillage bocager présent en contre bas venant fermé ponctuellement les perspectives.

#### Les atouts :

- + Une silhouette urbaine s'inscrivant finement dans le relief
- + Un coeur de bourg identifié par la présence du clocher et d'une densité de bâti plus importante

#### Les points de vigilance:

- ! Conserver l'inscription du bourg dans le relief
- ! Prendre en compte les covisibilités pour étudier l'inscription des futurs extensions et conserver une silhouette urbaine cohérente
- ! Composer avec le maillage bocager existant ou à créer

## 2-2 Inscription du bourg dans le grand paysage



### > Point de vue sur le sud du bourg de Rosnoën

Ici, depuis la rive gauche de l'Aulne la silhouette du bourg se caractérise par une ligne d'horizon principalement végétale. Le clocher de l'église constitue un point d'appel et le principal élément bâti marquant la ligne d'horizon.

L'extension de l'urbanisation au sud de la commune en direction de l'Aulne et du Menez Hom se lit dans la silhouette urbaine du bourg. Cette urbanisation sur les pentes orientées globalement au sud mêle végétal et bâti. Les constructions respectent la pente et confère ainsi une certaine cohérence à la silhouette du bourg. Le maillage bocager structure ici la silhouette du bourg en venant se mêler au bâti (interface bâti/parcelles agricoles, limites séparatives...). Les boisements soulignant les fortes pentes constituent des limites franches d'urbanisation.



Place du végétal dans le lotissement de Roz an Heol

Au sein du lotissement de Roz an Heol le végétal occupe une place importante dans le traitement de l'espace public (pente, arbres conservés, noues) et des limites séparatives (haie, talus plantés) permettant de composer avec la pente.

#### Les atouts :

- + Une silhouette urbaine diffuse mais s'inscrivant dans le relief et la trame végétale existante
- + Une unité dans les formes urbaines perçue du fait de l'implantation du bâti dans le relief

#### Les points de vigilance:

- ! Prendre en compte les covisibilités pour étudier l'inscription des futures extensions et conserver une silhouette urbaine cohérente
- ! Un relief très marqué pouvant entraîner des coûts en matière d'aménagement (accès, construction...)
- ! s'inspirer des formes urbaines existantes pour conserver la cohérence existante

## 2-2 Inscription du bourg dans le grand paysage

### > Entrée ouest du bourg de Rosnoën



La **limite d'urbanisation** est ici marquée par le végétal qui se mêle au bâti. La présence de haies végétalisées intégrant des arbres de haut jet ou encore des talus plantés qui ont été conservés lors de l'aménagement de ces secteurs du bourg, confèrent une réelle qualité aux interfaces privé/public.

L'**aménagement de l'espace public** signale l'entrée du bourg de Rosnoën. Les arbres d'alignement crée une perspective sur le clocher de l'église, élément de paysage identitaire du centre bourg, tout en réduisant l'emprise de la voirie et en amenant l'automobiliste à réduire sa vitesse. Le cheminement piéton longeant le talus puis accédant au bourg permet un déplacement aisé du piéton. L'utilisation du végétal est ici intéressante: talus plantés en limite d'urbanisation, arbres d'alignement soulignant la perspective sur l'église, arbustes séparant la voirie du cheminement piéton.

Le **bâti** est ici caractérisé par la présence de maisons individuelles non alignées sur la rue et en retrait de l'espace public.

#### Les atouts :

- + Une entrée de bourg clairement identifiée
- + Un aménagement de l'espace public de qualité
- + La place du végétal
- + Des limites d'urbanisation douces

#### Les points de vigilance:

- ! Conserver la qualité et le parti pris d'aménagement de cette entrée dans les projets de constructions futurs afin de créer une unité
- ! S'inspirer des densités de construction existante pour créer une unité en matière de forme urbaine.

### > Entrée est du bourg de Rosnoën



La **limite d'urbanisation** est composée ici par la RD47 au nord. Haies horticoles et anciens talus marquent les interfaces privés/public. La diversité des haies horticoles et le caractère monospécifique de certaines, créent une hétérogénéité au niveau de cet espace. De larges perspectives sont observées au nord de la RD vers la rade de Brest.

L'**aménagement de l'espace public** marque l'entrée dans le bourg. Le cheminement piéton sécurisé est séparé de la voirie par des plantations (rosiers et arbres d'alignement) valorisant cet espace.

Le **bâti** est ici aligné le long de la route avec un retrait. Les clôtures sont principalement traitées par du végétal et présentent une certaine hétérogénéité.

#### Les atouts :

- + Une large perspective sur l'estuaire du Faou et ses paysages agricoles
- + Un cheminement piéton existant de qualité

#### Les points de vigilance:

- ! Conserver les larges perspectives sur la rade de Brest.
- ! Créer une cohérence dans l'aménagement des interfaces privé/public
- ! Créer une unité en matière de forme urbaine
- ! Composer avec le relief

## 2-2 Inscription du bourg dans le grand paysage

### > Entrées nord du bourg de Rosnoën depuis la RD47



La **limite d'urbanisation** est marquée par le végétal. Le paysage est semi-fermé du fait des talus et du caractère encaissé de la route. Talus enherbés ou plantés orientent le regard progressivement vers les premiers bâtiments alignés à l'angle de la RD. Depuis le haut du bourg, une large perspective existe sur les paysages agricoles.

L'**espace public** est composé de la voirie et du bas côté enherbé délimitant les fossés associés aux talus. L'absence de traitement correspond ici à l'image de cette entrée de bourg qui reflète directement la transition agricole/bâti.

Le **bâti** visible est aligné le long de la RD et marque l'angle du centre bourg historique de Rosnoën. A l'est de la route le bâti implanté sur les hauteurs en retrait de la voirie n'est que peu perceptible.

#### Les atouts :

- + Une transition nette entre les paysages agricoles et le bourg marquée par les talus existants.
- + Une entrée marquée par le bâti en front de parcelle à l'angle des RD
- + Un point de vue large sur les paysages

#### Les points de vigilance:

- ! Caractère rural de la transition bâti/non bâti à conserver
- ! Caractère végétal à maintenir pour valoriser le front bâti du bourg au croisement des RD

### > Entrées nord du bourg de Rosnoën depuis la rue de Rozon



La **limite d'urbanisation** est nette entre le bâti et les parcelles agricoles et marquée à l'est de la route par le hangar et les bâtiments de l'ancienne ferme. A l'ouest, les constructions récentes annoncent progressivement l'entrée du bourg et les clôtures végétalisées adoucissent la limite d'urbanisation.

L'**espace public** n'est ici pas traité et se limite à la voirie et son accotement.

Le **hangar et l'ancienne ferme** sont alignés perpendiculairement à la rue et créent un front bâti matérialisant la limite du bourg. Les constructions à l'ouest sont alignées sur la rue et légèrement en retrait.

#### Les atouts :

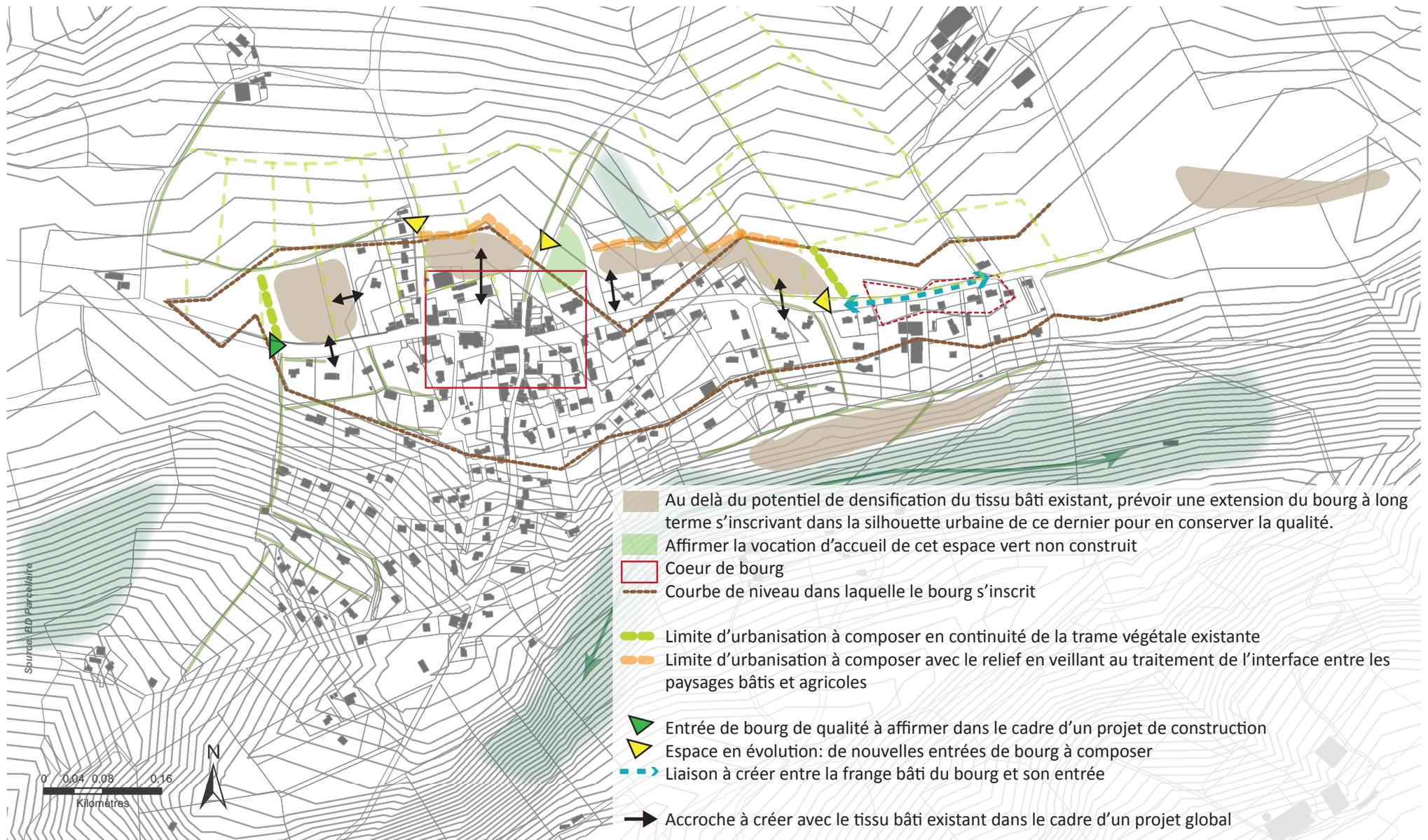
- + Une entrée nette directement au cœur du bourg valorisant son bâti et son patrimoine
- + Un point de vue large sur les paysages

#### Les points de vigilance:

- ! Conserver une silhouette cohérente valorisant le bâti existant et composant avec le relief
- ! Créer une cohérence dans l'aménagement des interfaces privé/public
- ! Connecter les éventuelles constructions aux bâtiments existants

## 2-3 Orientations

Faire du paysage un atout majeur du développement de la commune : Orientations





### 3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants

- > Synthèse des échanges du 9 juillet 2015 et contexte
- > Possibilités de phasage de l'urbanisation et densité
- > Zooms sur les secteurs sensibles

# 3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants

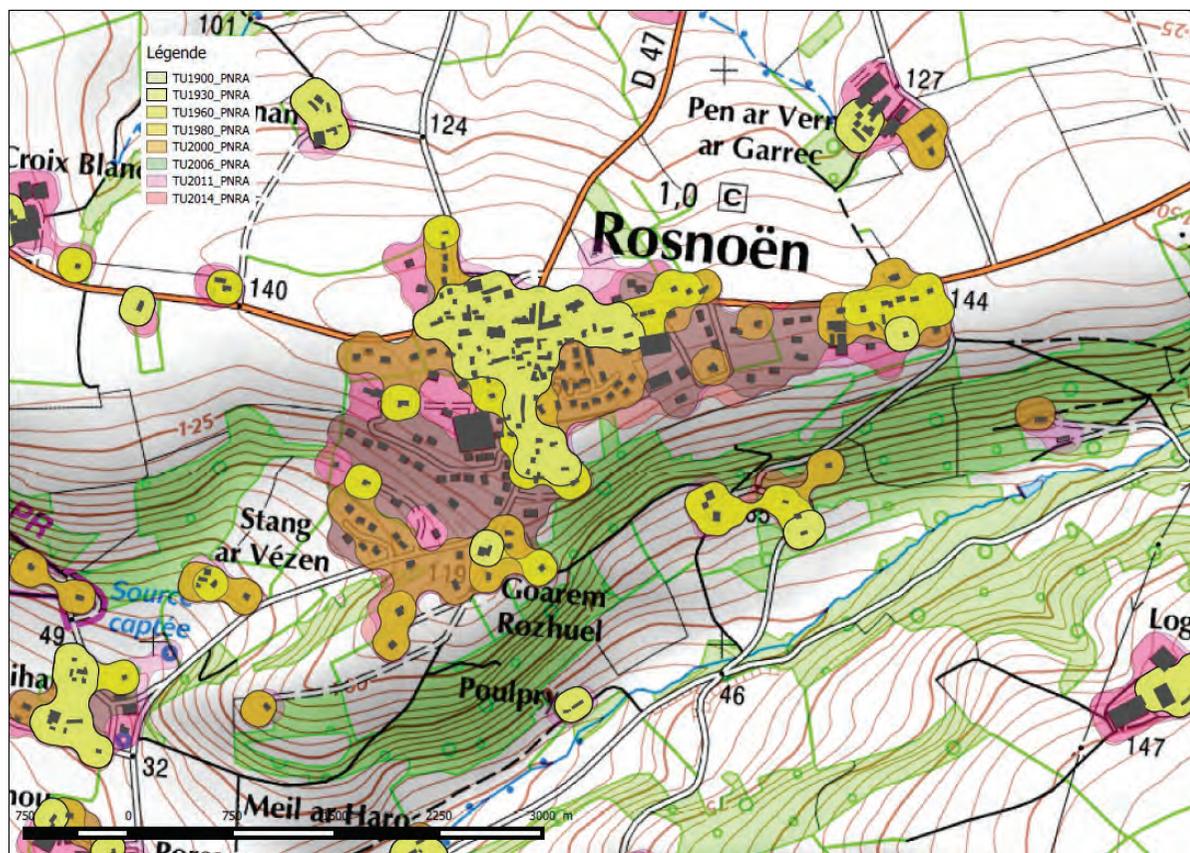
## 3-1 Synthèse des échanges du 9 juillet 2015 et contexte

### Synthèse des échanges

> Un des objectifs de la commune est de maintenir l'école à un niveau de 80 élèves. Le niveau est plutôt en baisse depuis 2010 suite à la diminution des constructions du fait du manque d'ouverture à l'urbanisation de terrains. L'objectif démographique fixé dans le cadre du PLU est de 1100 habitants d'ici 2020. La commune compte environ 970 habitants aujourd'hui. Cela revient à construire environ 10 logements par an, ce qui apparaît être un objectif ambitieux aux vues de la conjoncture actuelle sur le secteur.

> Il est mis en avant un besoin pour du logement à destination des jeunes actifs notamment. Il y a une volonté d'intégrer ces logements dans l'ensemble du bourg. Etant donné les caractéristiques de la commune et son attractivité liée au cadre vie, il convient de pouvoir continuer à accueillir des habitants de manière progressive afin d'éviter les impacts trop importants sur l'environnement commun.

### Evolution de l'urbanisation 1900-2014 :



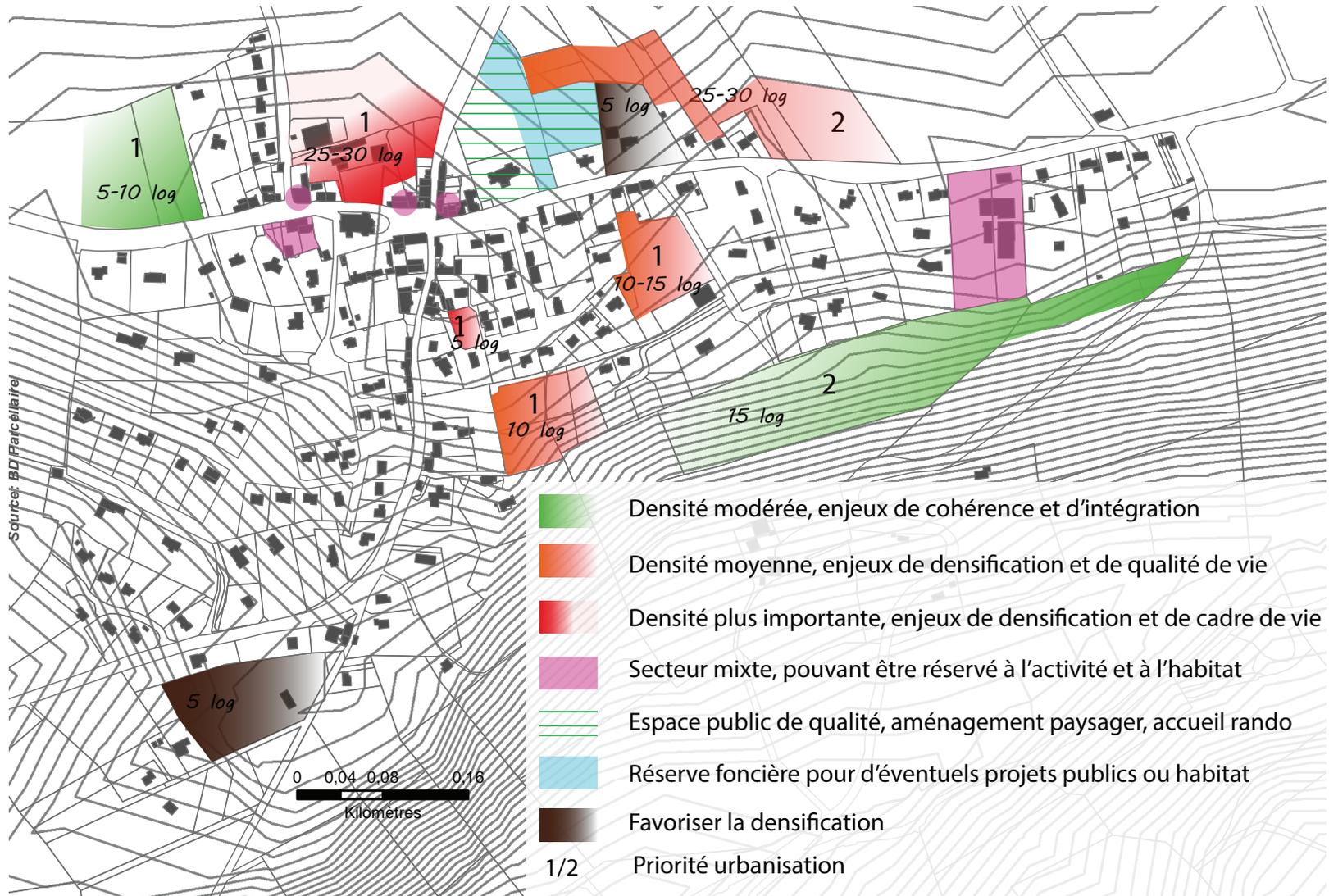
Source: ddtm29

# 3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants

## 3-2 Possibilités de phasage de l'urbanisation et densité

### Estimation de phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Dans le cadre d'une réflexion plus large de planification de l'urbanisation dans le bourg, il est proposé ci-dessous un scénario de développement répondant aux engagements de la Charte du Parc.



# 3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants

## 3-2 Zooms sur les secteurs sensibles

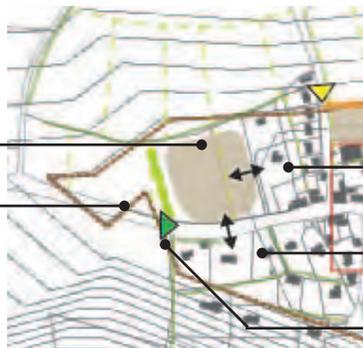
Nous avons relevé 3 zones urbaines potentiellement urbanisables dans le bourg impliquant une réflexion et un travail plus approfondi de la part de la commune et des éventuels aménageurs et constructeurs.

### Zone 1 : Secteur entrée de bourg

+	-	Orientations	Etapes de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Secteur d'entrée de bourg de qualité</li> <li>&gt; Affirme la limite de l'urbanisation</li> <li>&gt; Secteur protégé au Nord par un talus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ouvert sur le terrain à l'Est et en bordure de départementale</li> <li>&gt; Pas de maîtrise foncière</li> <li>&gt; Terrain agricole cultivé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Recréer des talus plantés pour atteindre le même effet que de l'autre côté de la départementale</li> <li>&gt; Ouvrir à l'urbanisation pour 15 constructions maximum</li> <li>&gt; Atteindre un haut niveau de qualité architecturale et urbaine pour affirmer l'entrée de bourg</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Réalisée une OAP dans le PLU allant dans le sens de ce programme</li> <li>2- Travailler sur un règlement approprié</li> <li>3- Permettre une ouverture à l'urbanisation prioritaire (maîtrise foncière ?)</li> </ol>

Le maillage bocager présent en 1950 peut servir de support pour dessiner l'aménagement de ce secteur

Une limite d'urbanisation végétale à composer au regard de la limite existante aujourd'hui côté sud de la RD



S'inspirer des formes urbaines existantes pour créer une unité: implantation, densité, forme bâti...

Affirmer l'entrée de bourg existante



# 3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants

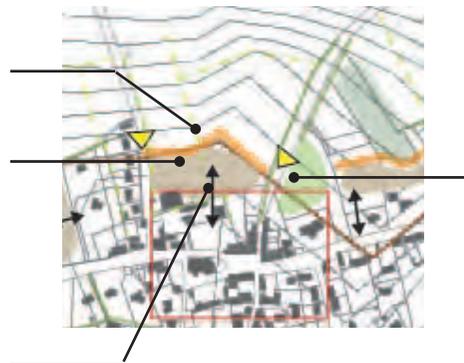
## Zone 2 : Ancienne ferme et extensions

+	-	Orientations	Etapes de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Un site très stratégique pour le bourg</li> <li>&gt; Des possibilités de densification</li> <li>&gt; Un cadre bâti de grande qualité (verger, bâti ancien...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Des secteurs d'extensions urbaines très sensibles avec un paysage ouvert</li> <li>&gt; Des risques de modification de la silhouette du bourg</li> <li>&gt; Une non maîtrise foncière du secteur</li> <li>&gt; Terrain agricole cultivé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Pour l'ensemble de la surface: de 25 à 35 logements potentiels</li> <li>&gt; Mixité générationnelle et sociale</li> <li>&gt; Prévoir des accès de part et d'autre de la parcelle, limiter la circulation voiture</li> <li>&gt; Une qualité supérieure à prévoir dans le rapport à la rue principale (faire que ce quartier appartienne au bourg et vice-versa) et sur les deux entrées de bourg</li> <li>&gt; Au nord du site: les limites entre l'espace bâti et agricole doivent être traitées avec soin. Cela passe notamment par la reconstitution de talus pour permettre l'intégration dans le grand paysage</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Définir un programme précis: Plan de composition, règlement, cahier des charges</li> <li>2- Concertation avec les autres acteurs du site: offices de l'habitat, propriétaires...</li> <li>3- Maitrise foncière: EPF</li> <li>4- Dans le PLU: emplacement réservé + OAP + Règlement</li> <li>5- procédure d'aménagement à définir: lotissement?</li> </ol>

S'appuyer sur le dessin du maillage bocager existant en 1950 pour composer l'aménagement de ce secteur et traiter de manière douce la transition bâti/agricole

Dans le cadre d'un projet d'urbanisation, affirmer l'entrée de bourg en créant un alignement sur rue à l'ouest du hangar vers le bourg et en liant les nouvelles constructions à l'ancienne ferme (implantation du bâti, cheminement, accès...)

Composer la future extension en s'appuyant sur les courbes de niveau de la parcelle pour conserver une silhouette cohérente en limitant les constructions dans la partie nord



Conserver le caractère végétal de l'entrée de bourg (talus planté ou enherbé)

Valoriser le point de vue sur les paysages agricoles de la rade de Brest depuis la parcelle située en hauteur et un aménagement léger et végétal de l'espace public (cf. exemple ci-contre)



Aménagement de l'entrée de bourg de Saint Coulitz (J. Querelou)

# 3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants

## Zone 3 : Secteur long RD47 Est

+	-	Orientations	Etapes de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; zone inscrite dans l'enveloppe urbaine du centre bourg</li> <li>&gt; Terrain à faible pente, construction moins contrainte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Espaces ouverts, forte covisibilité</li> <li>&gt; Terrain agricole, cultivé</li> <li>&gt; Pas de protection végétale, type bocage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Recréer un maillage bocager cohérent, s'appuyant sur les tracés d'avant remembrement</li> <li>&gt; Limiter l'urbanisation sur l'est, privilégier l'ouest de la parcelle</li> <li>&gt; Eviter de descendre en dessous de la première rupture de pente</li> <li>&gt; Jouer sur des densités variées: moins dense sur les fonds de parcelles</li> <li>&gt; Travailler sur des formes architecturales et des matériaux particulièrement respectueux du site</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Réaliser un schéma d'aménagement + phasage des opération</li> <li>2- Inscription au PLU: OAP + Règlement</li> <li>3- Si possible, avoir la maîtrise foncière de ce secteur</li> <li>4- Favoriser l'accompagnement des futurs acquéreurs dans la définition de leur projet</li> </ol>

S'appuyer sur le maillage bocager et le boisement existant pour marquer la limite d'urbanisation

Respecter les courbes de niveau pour inscrire de futures constructions dans la silhouette du bourg

Prévoir un accès pour connecter les futures constructions au bourg



Inscrire la future extension dans le relief pour conserver une silhouette de bourg cohérente et composer avec les formes urbaines existantes

Marquer la limite de l'urbanisation par un traitement végétale pour adoucir la limite en s'inspirant du maillage bocager présent en 1950

Affirmer l'entrée de bourg par un traitement mêlant végétal et bâti

Lier la frange bâti Est du bourg à l'entrée de bourg

Conserver une coupure d'urbanisation à l'est en s'appuyant sur les courbes de niveau (points hauts) ce qui permettra de conserver les perspectives larges sur les paysages agricoles de la rade.

# Conclusion

## Stratégie pour l'évolution du bourg, une traduction via le Plan local d'urbanisme

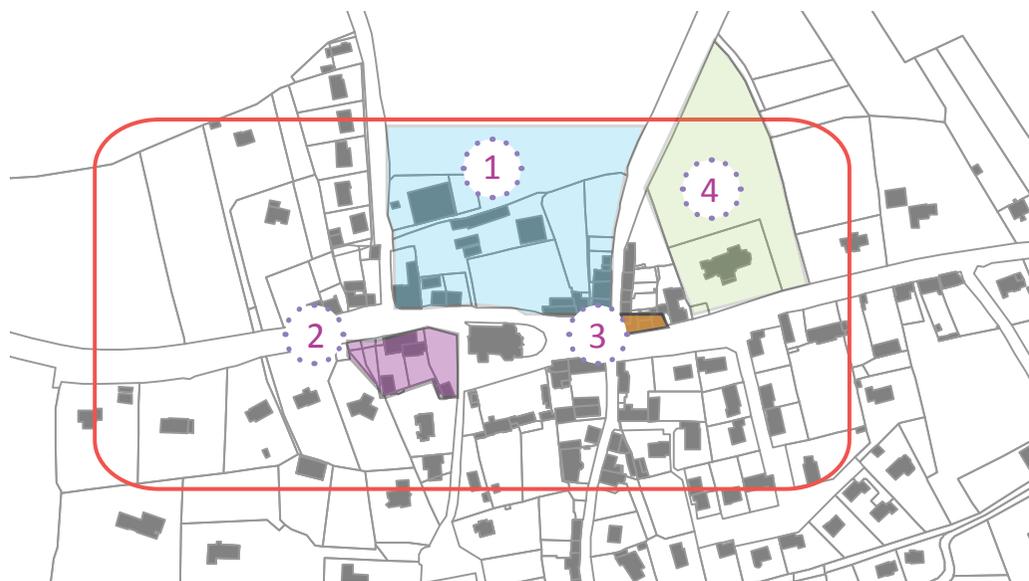
> L'élaboration en cours du PLU est l'opportunité pour la commune de Rosnoën de traduire son projet communal et sa vision stratégique de l'évolution du territoire. L'approche prospective du document d'urbanisme (vision à 10 - 20 ans), permettra à la commune de dégager ses objectifs de développement en matière d'urbanisation, d'activités ou encore d'équipements publics. Le développement progressif et modéré qu'a connu la commune et qui fait la qualité de ses paysages aujourd'hui sera à considérer et à maintenir dans la définition de son projet. La définition du PLU oriente en effet l'évolution des paysages de la commune sur le long terme, d'où l'intérêt d'avoir un document adapté aux caractéristiques et enjeux locaux.

> Les éléments de cette pré-étude apporteront à la communes des pistes de réflexions et qui pourront être développées et traduites à différents niveaux dans le document d'urbanisme:

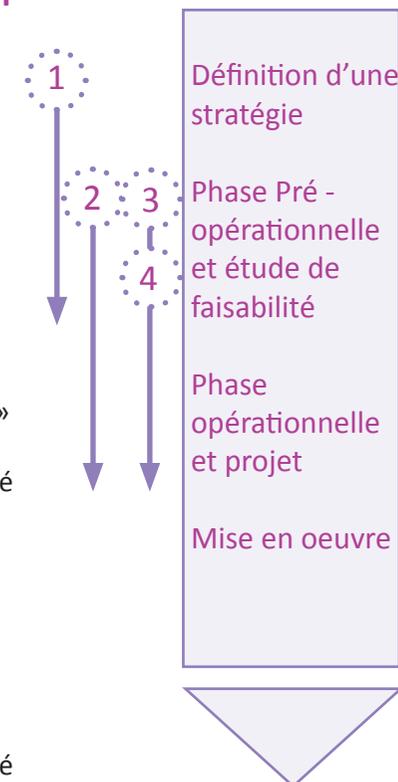
- La rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le zonage et le règlement
- Les orientations d'aménagement et de programmation

## AMI Revitalisation de l'habitat en centre bourg: des secteurs stratégiques, différents niveaux d'intervention

### De la stratégie au niveau opérationnel



-  Périmètre global du centre bourg où se concentrent services, commerces et équipements publics
- Différents secteurs stratégiques
-  Ilôt ancienne ferme: / HABITAT  
Travail sur la stratégie et la faisabilité
-  Ilot restaurant/hangar «Place des artisans» / ACTIVITES, ESPACE PUBLIC, HABITAT  
Travail phase pré-opérationnel et faisabilité
-  Maisons centre-bourg: / ACTIVITES  
Travail faisabilité
-  Ilôt accueil public: / ESPACE PUBLIC  
Travail phase pré-opérationnel et faisabilité



## Parc naturel régional d'Armorique

15, place aux foires

BP27 - 29 590 Le Faou

Tèl: 02 98 81 90 08

[contact@pnr-armorique.fr](mailto:contact@pnr-armorique.fr)

