

FACTEUR 4 **PLU**

Pour une métropole plus durable



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Habitat • Transports et déplacements • Environnement • Aménagement

GUIPAVAS – Frouitven-Botspern



Superficie : 27,9 ha
Secteur mixte
Zone du PLU : 1AUC / 2AUC / 1AUL
Phasage : urbanisation progressive

Objectif d'aménagement : Poursuivre l'aménagement entre Kergardec au nord et le Frouitven au sud pour marquer l'entrée d'agglomération Brestoïse.

Ce secteur doit affirmer le caractère urbain et métropolitain de cette entrée de ville et plus spécifiquement le long du boulevard François Mitterrand, en présentant un front bâti s'accompagnant d'un traitement architectural et paysager de qualité. Les constructions devront ménager sur ce linéaire des séquences de plein et de vide afin d'éviter tout effet de front continu. Ainsi une percée visuelle est à créer en prolongement de l'axe de desserte piétonne de l'IFAC.

Dans le secteur de mixité de fonction compris entre le boulevard François Mitterrand, la rue de Kerlaurent et la VC 14, les activités commerciales et les activités de loisir sont interdites. Dans le secteur nord les aménagements devront maintenir l'ambiance résidentielle du hameau du Botspern.

L'intégration des aménagements se fera dans le prolongement de ceux déjà réalisés, tout en assurant la cohésion et la transition entre les programmes d'habitat, de bureaux et d'activités.

Les aménagements devront :

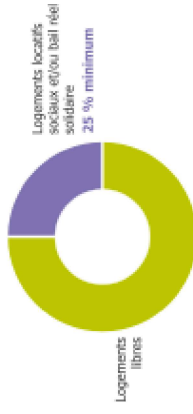
- se structurer autour de la trame bocagère existante ainsi que sur les cœurs de biodiversité de la vallée du Costour,
- hiérarchiser et tisser des liens dans le prolongement de la trame viaire existante,
- composer un tissu urbain permettant les orientations sud et dialoguant avec les reliefs,
- constituer des centralités en lien avec le tissu existant et les entités paysagères présentes.

Phasage : La première phase d'aménagement concerne le secteur mixte situé entre la rue Alphonse Penaud au nord et le boulevard de l'Europe au sud dans le prolongement des opérations Eau du Ponant et DCNS déjà réalisées. Dans cette même phase, sont concernés les secteurs mixtes et d'habitat au sud-ouest et à l'ouest du hameau du Botspern. Les aménagements sur les franges nord et est du même hameau sont programmés dans une seconde phase.

Recommandation : Une attention particulière sera portée au traitement des transitions entre les projets et l'existant comme celles entre typologies d'habitat, de bureaux et d'activités, en veillant particulièrement à la qualité globale du quartier.

PROGRAMMATION HABITAT

Opérations de 20 à 35 logements ⁽¹⁾

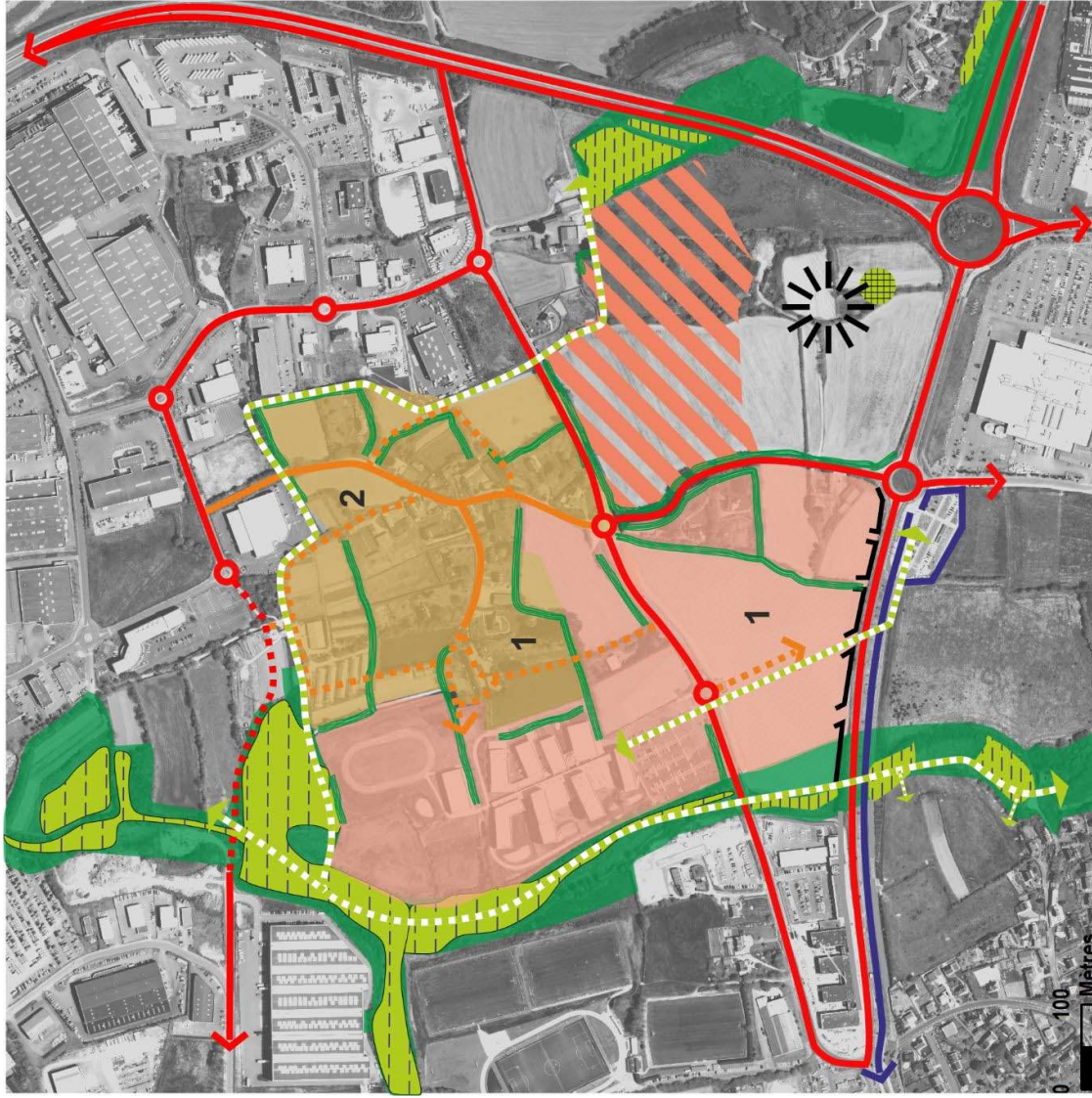


Opérations de plus de 35 logements ⁽¹⁾









(1) Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans les QPV, les opérations de logements de 20 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements à coûts abordables.

(2) au moins 30% de logement locatif social sur la commune du Rellou-Kerhuon et 25% de logement locatif social sur les autres communes, complété par des logements en accession à coûts abordables et/ou relevant du bail réel solidaire.









A- Principes d'occupation de l'espace

-  Secteur d'équipement de loisirs, tourisme
-  Voie structurante existante
-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de maillage à créer
-  Principe de liaisons douces à créer
-  TC existant

B- Principes de répartition de la production

-  Habitat
-  Mixité des fonctions

C- Principes de qualité urbaine et environnementale

-  Hale, talus à conserver ou à requalifier
-  Armature verte existante ou à créer
-  Espace boisé classé
-  Zone humide / Trame verte et bleue existante
-  Rythmes sur le boulevard
-  Élément architectural singulier