



## RÉFLEXION CENTRE-BOURG - ROSNOËN

MAÎTRE D'OUVRAGE / PORTEUR DE PROJET  
Commune de Rosnoën

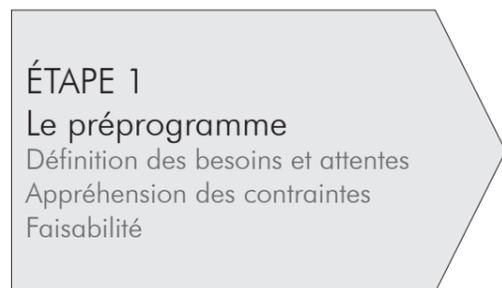
CHARGÉS D'ÉTUDES  
Marie GARNIER, paysagiste  
Nolwenn BOULALA, architecte

DATE 05.05.2015

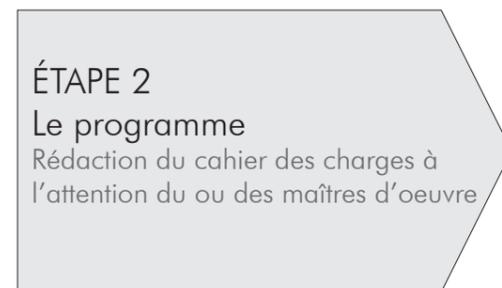




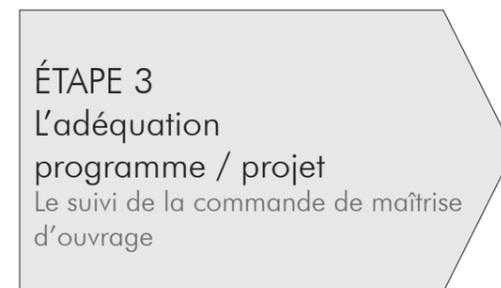
COLLECTIVITÉ



Décision d'engager ou non l'opération



Choix d'un maître d'oeuvre



en partenariat avec le Conseil Général, FIA, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), les agences d'urbanisme, l'EPFR, etc.

en partenariat avec FIA, la SAFI, l'EPFR, le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, l'Observatoire de la Commande Publique, la Mission Interministérielle pour la Qualité des constructions Publiques (MIQCP), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), etc.

en partenariat avec l'AMO, l'architecte, l'urbaniste, le paysagiste, les Bureaux d'Études Techniques divers (BET), etc.

\* Études préopérationnelles : elles rassemblent l'ensemble des études préalables nécessaires à la définition du projet de construction du maître d'ouvrage (études d'opportunités, recherche de sites, faisabilité, etc.) et aboutissent à la constitution d'un préprogramme posant l'ensemble des bases de définition de l'opération de construction.

\*\* Études opérationnelles : elles traduisent les études préopérationnelles de manière à définir l'ouvrage dans sa matérialité. En programmation, elles donnent lieu à la rédaction du document programme et au suivi de la commande grâce à l'adéquation programme / projet.

### Projets et opportunités à venir : une stratégie à définir

Lors de notre premier échange en février 2015, les élus de Rosnoën ont fait part de nombreux projets pour le développement de leur commune ainsi que de certaines opportunités dont ils aimeraient juger de l'intérêt.

L'objectif est donc de croiser l'ensemble de ces éléments afin de définir une stratégie globale. La démarche est d'autant plus intéressante qu'elle pourrait s'inscrire dans le PLU, alors en cours de révision.

Les thématiques abordées sont les suivantes :

- Accueil de nouveaux ménages par la réalisation d'un lotissement ;
- Réponse aux besoins des personnes âgées par l'implantation de petits logements en centre-bourg ;
- Soutien des activités économiques par l'implantation de locaux adaptés, d'une petite zone artisanale en centre-bourg ;
- Renforcement des maillages de cheminements doux dans et autour du bourg ;
- Devenir des maisons abandonnées ;
- Définition d'une enveloppe urbaine cohérente ;
- Phasage des différents projets pour la définition d'une réelle stratégie communale à long terme.

### Document transmis par la commune avant notre première rencontre



- 1) Terrains appartenant à la commune : volonté de faire un lotissement sur l'une des 2 zones et aménager la seconde en parc.
- 2) Terrains appartenant à des privés pas forcément en vente mais la municipalité souhaite créer des logements spécifiques aux personnes à mobilité réduite sur ces zones.
- 3) Ancien hangar acquis par la commune avec un projet de réhabilitation pour 2 artisans : une céramiste et une plasticienne. Projet de création d'une salle de cours de 40 m<sup>2</sup> également.
- 4) Rachat en 2014 d'une maison attenante au bar-restaurant. La maison est à réhabiliter pour y habiter ou pour agrandir le restaurant.
- 5) Maison abandonnée que nous souhaitons racheter pour avoir de la réserve foncière à proximité de l'école. La maison est à détruire.
- 6) Création d'un chemin piéton entre le bourg et le belvédère.
- 7) Création d'un chemin piéton entre l'école et les infrastructures sportives de la commune. Il faut racheter du terrain pour créer le chemin.
- 8) Maisons de centre bourg abandonnées. Nous avons le projet de les racheter, de les détruire et de construire des bureaux qui seront desservis par la fibre optique.

Outre les projets ci-dessus, une réflexion sur le croisement du centre bourg est à effectuer ainsi qu'une sécurisation des voies piétonnes jouxtant les axes principaux sortant ou entrant dans le bourg.

## Un paysage d'exception

Le bourg de Rosnoën bénéficie d'un environnement exceptionnel du fait de sa localisation sur une ligne de crête entre le fond de Rade de Brest et l'Aulne.

Au nord du bourg, les vues sont lointaines et dégagées du fait d'une topographie en pente mais assez douce. On peut voir un paysage valonné, agricole avec un maillage bocager et de nombreux boisements.

Au sud, les vues sont plus exceptionnelles sur la vallée de l'Aulne et les communes situées sur le versant opposé (Landevennec, Argol, Trégarvan...) en raison d'une topographie beaucoup plus abrupte et d'une configuration en promontoire.

Cette situation, bien qu'avantageuse pour le cadre de vie des habitants et le tourisme implique cependant un certain effort d'implantation du bourg afin de préserver ce paysage exceptionnel.

Les limites du bourg sont visibles de loin, particulièrement depuis le nord.

Aussi, chaque projet en extension ou en limite d'urbanisation devra présenter un effort particulier d'intégration paysagère, de composition des nouvelles franges d'urbanisation en cohérence avec le motif paysager (lignes bocagères, prairies, arbres,...).

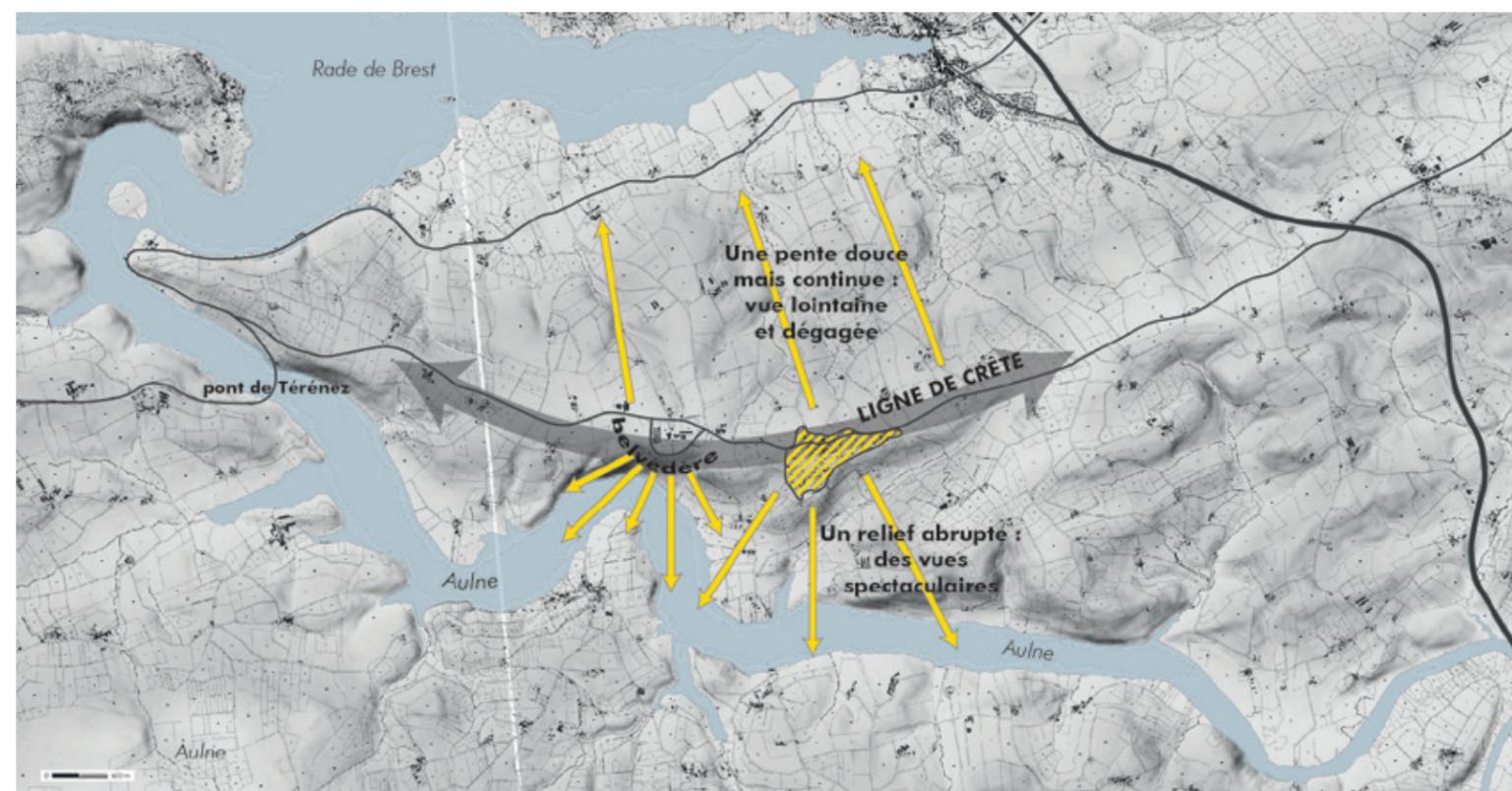
## Vues depuis le bourg



vers la rade de Brest



vers l'Aulne

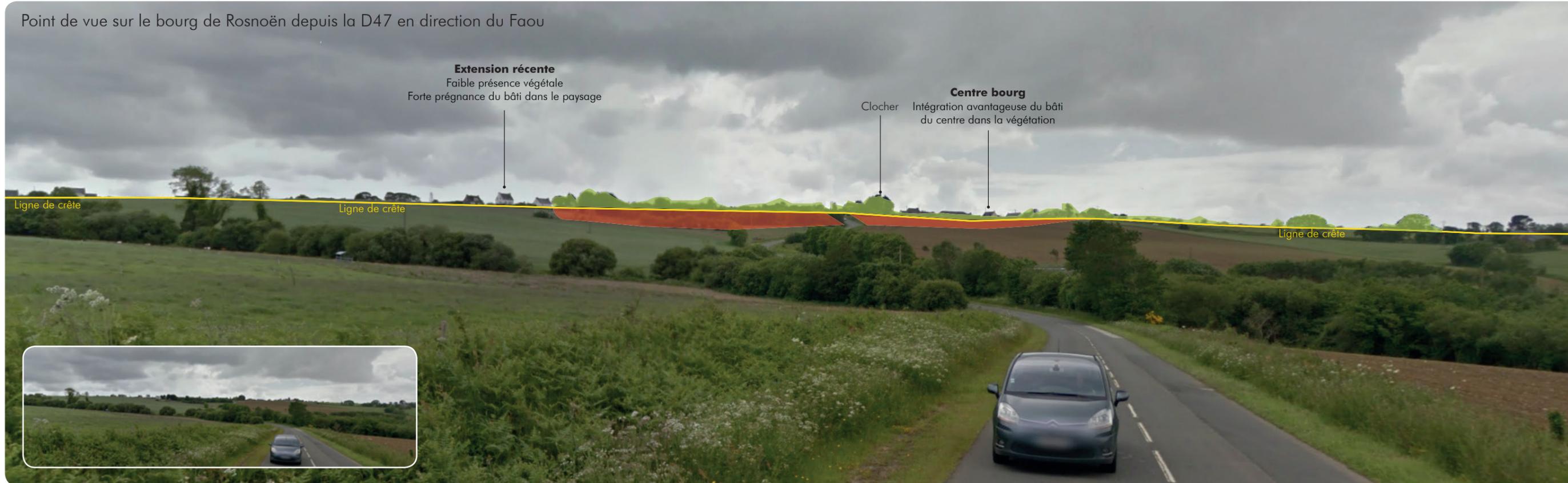


Vue sur Landevennec



Vue depuis le belvédère

Point de vue sur le bourg de Rosnoën depuis la D47 en direction du Faou



Point de vue sur le bourg de Rosnoën depuis le hameau de Kergantic à Trégarvan  
**Une présence affirmée du bâti dans le paysage**





### Densifier puis conforter le bourg : un processus sur le long terme

Le centre-bourg est situé au croisement d'une route départementale et d'une voie communale. Rosnoën s'est ensuite développé de façon assez logique au Sud de la départementale, sur des terrains bien orientés. Cependant, la partie Nord du bourg est délaissée et le déséquilibre s'en ressent lors de la traversée du bourg. Afin de retrouver un équilibre et éviter une urbanisation trop lointaine au Sud, il serait préférable de favoriser la densification dans l'enveloppe urbaine existante puis l'épaississement au Nord du centre-bourg.

**COURT TERME**

#### Phase 1 :

- Reconstruire un bâtiment à vocation économique en centre-bourg
- Poursuivre les opérations d'habitat (10 à 12 logements dont 2 ou 3 logements à destination des personnes âgées)

**MOYEN TERME**

#### Phase 2 :

- Réaliser une opération d'habitat intégrée dans le tissu urbain (0,7 ha)
- Implanter un pôle artisanal au Nord de la salle communale

#### Phase 3 :

- Réhabiliter la ferme et son verger afin d'accueillir des logements pour les personnes âgées et les jeunes familles (12 logements)
- Aménager une prairie de jeux au Nord de la salle communale

**LONG TERME**

#### Phase 4 :

- Épaissir le bourg grâce à des opérations d'habitat (2 ha)

#### Phase 5 et 6 :

- Poursuivre l'urbanisation au Nord de la RD en prenant soin de travailler la lisière urbaine Nord (8ha environ)

(Traitement de la limite d'urbanisation par une densité plus faible, des aménagements paysagers de qualité, des cheminements piétons qui permettent de traverser cette lisière)

Détail de certains sites

**Les deux maisons anciennes rue de Quimerc'h**

Ces deux habitations sont très dégradées, de plus elles ne présentent pas un intérêt architectural particulier.

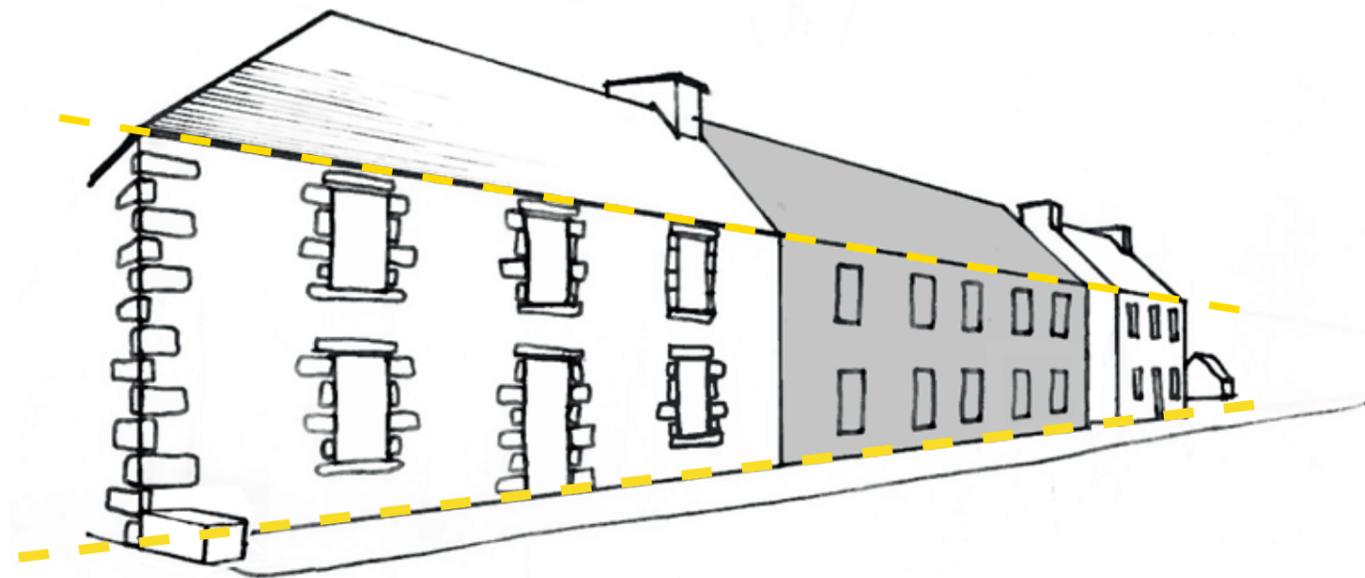
Mais leur localisation dans le front bâti du centre-bourg leur donne une certaine importance.

Afin de conserver cet alignement, qui permet de donner son échelle à l'espace public, deux scénarios sont envisageables :

- La rénovation d'une ou des deux habitations ;
- La démolition des deux maisons puis reconstruction d'un bâti unique.

Le faible intérêt de ces constructions et l'importance des travaux à effectuer pour une rénovation amènent à privilégier le deuxième scénario.

Une reconstruction permettrait avantageusement de retrouver un alignement des façades (hauteur façade, de faîtage), l'écriture architecturale pouvant être contemporaine.



**Références reconstructions / rénovations en centre-bourg**

La Milesse (72) - commerces de centre-bourg

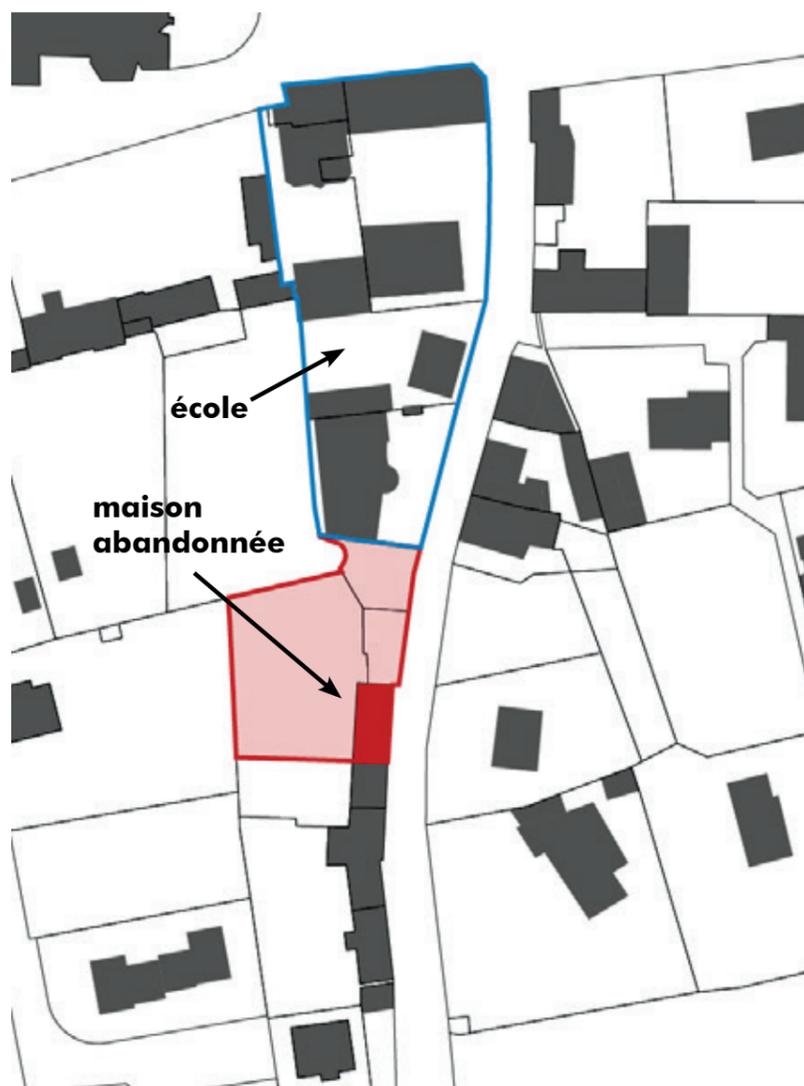


**Les Touches (44)**

Logements respectant le gabarit de la rue Urbanmakers (architectes)

**Hanvec (29)**  
Commerces et logements (rénovation/reconstruction)





maison  
abandonnée

### La maison à l'abandon Rue du Passage

Cette habitation est également très dégradée ne présente pas un fort intérêt architectural mais elle forme un ensemble cohérent avec les autres maisons en alignement le long de la rue du passage. Aussi, cette propriété est stratégiquement située à proximité du restaurant scolaire et constitue à ce jour la seule extension possible de l'école. Il est donc effectivement intéressant pour la commune d'acquérir ce bien.

La rénovation de l'habitation semble conséquente et bien trop coûteuse pour être portée par la commune (toiture, menuiseries, enduits... état des murs non connu). Il est donc à envisager la démolition de cette maison.

La maison voisine, pratiquement identique commence également à montrer des signes de dégradation (menuiseries, soubassement). Afin de conserver à minima la forme de la rue et l'alignement de maisons, il faudra être vigilant quant à l'entretien de cette propriété (précautions lors de la démolition de la maison mitoyenne, information des propriétaires).



Alignement de maisons rue du passage

maison  
abandonnée

école

### Évolution du verger en face de l'église et du corps de ferme

Lors de notre dernière rencontre, il a été évoqué la possibilité de réaliser des logements à destination des seniors dans le verger qui fait face à l'église.

L'analyse du parcellaire fait apparaître qu'il s'agit du jardin de la propriété A (cf. ci-dessus). Il sera donc nécessaire de conserver une partie de jardin pour l'habitation existante. De plus, le verger est mitoyen avec un corps de ferme et ses hangars dont la propriété semble s'étendre au-delà de la limite construite du bourg (terres agricoles au nord de la ferme). Dans le cas d'une évolution future du secteur nord du bourg en zone urbanisée, il convient de poser la question du devenir de la ferme qui sera alors démunie d'une partie de ses terres agricoles.

L'objectif est de définir une opération d'ensemble sur les deux sites : le verger et la ferme. L'opération ne sera pas nécessairement réalisée en un temps, il pourrait y avoir une première opération dans le verger puis, une seconde dans un second temps sur la ferme, à condition que les deux opérations soient régies par un schéma d'ensemble.



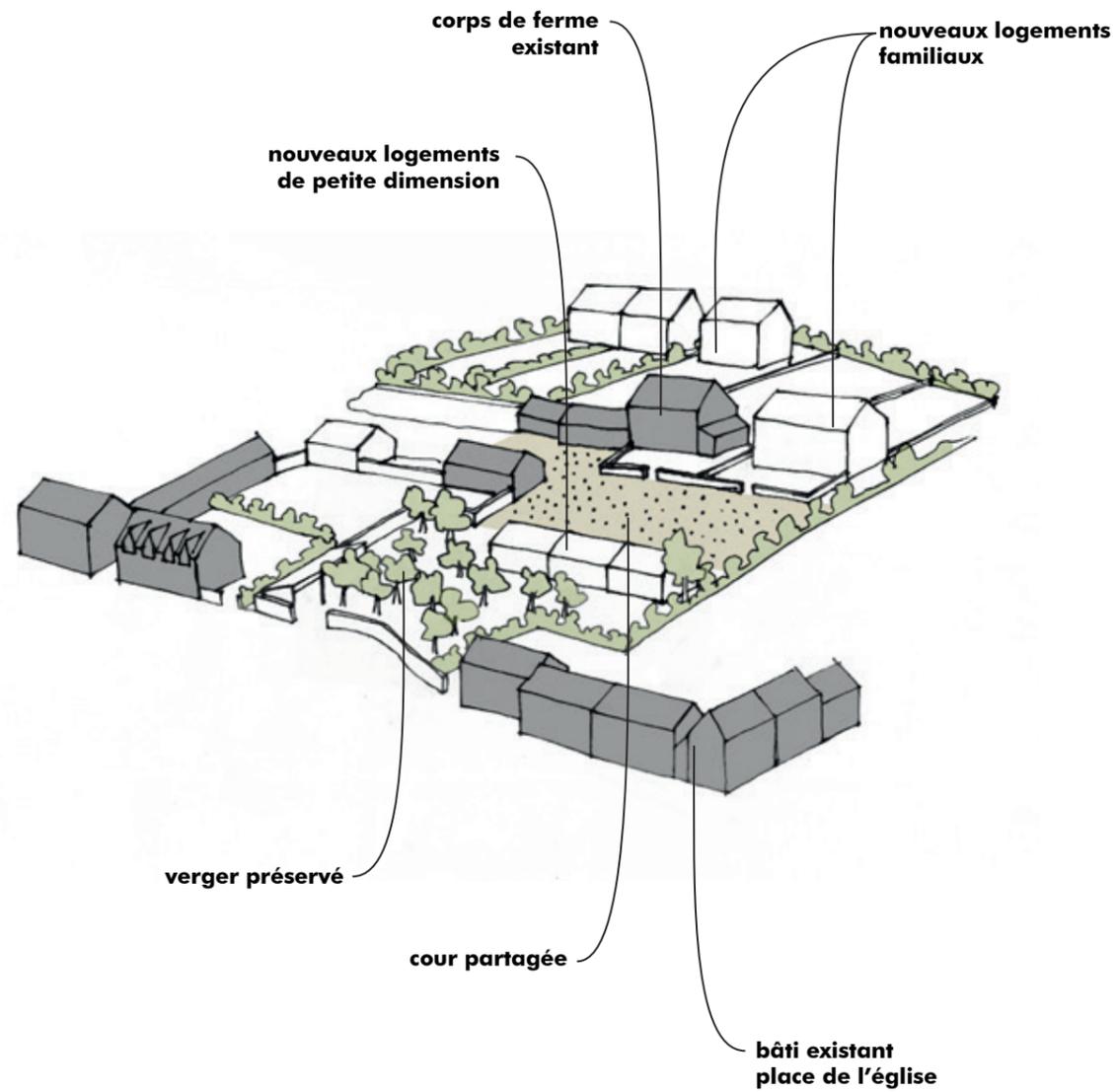
### Distinction des propriétés et bâtiments à démolir (en rouge)



Dans le verger, trois logements adaptés pour les personnes âgées sont implantés en mitoyenneté dans l'esprit du corps de ferme. Les habitations occupent la partie du nord du verger dont les arbres seront préservés au maximum. Un préau à l'entrée de la parcelle permet de garer les véhicules, vélos, outils de jardinage...)

L'ancien corps de ferme est rénové, ce qui permet de réaliser 4 petits logements. Les hangars sont déconstruits et 5 autres logements peuvent être construits. Les typologies sont mixtes : petits et plus grands logements, avec ou sans jardin.

L'opération globale comprend 7 logements avec jardin, 2 logements donnant sur la cour ainsi que 3 logements avec jardin partagé. Les petits logements pouvant être destinés tant à des personnes âgées, qu'à des jeunes couples ou petits ménages.



### Référence : réhabilitation d'un ancien corps de ferme

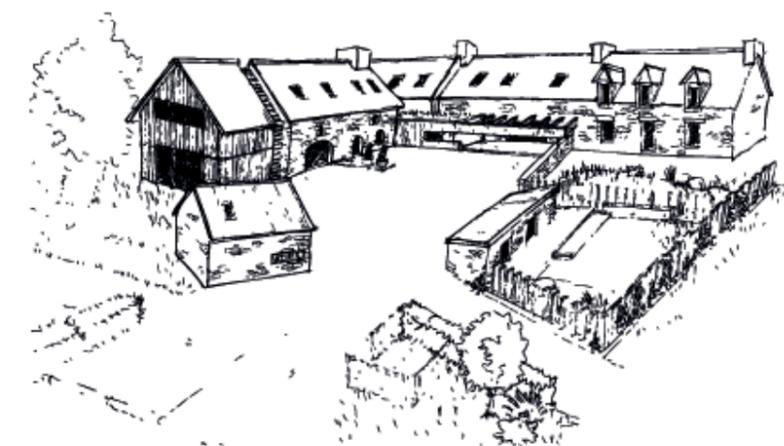
Aiffres (79) - Restauration et réhabilitation des bâtiments d'une ancienne ferme

Programme mixte : Habitations, habitat accessible, locatives, gîtes de groupe, salle de séminaire, camping à la ferme



### Référence : réhabilitation d'un ancien corps de ferme

La Ferm'h à Baden (56) - gîtes ruraux - ADAO architectes - respect du bâti existant et de l'organisation de la ferme



**Terrain de la station d'épuration : une aire de jeux et un petit pôle artisanal**

Dans le cas où la station d'épuration est transférée. Il devient envisageable d'urbaniser le terrain sous la salle polyvalente. Cependant, plutôt que de construire entièrement le terrain, nous voyons là l'opportunité de réaliser une aire de loisir ou prairie de jeux en compensation du terrain de sports qui sera lui urbanisé. Le site est idéal car il est continu avec la salle polyvalente et permet une transition douce avec le paysage plus rural.

Fonctions de la prairie de jeux :

- Espace de détente pour les habitants ;
- Espace de jeu et d'activités (TAP) pour les scolaires (possibilité d'intégrer des espaces sportifs ;
- Complément extérieur de la salle polyvalente pour les événements ;
- Lien piéton vers les futurs quartiers.

Fonctions complémentaires :

- Verger collectif
- Potager pédagogique / partagé

Sur la partie Est du terrain, il est envisageable de réaliser une petite zone artisanale. Cependant, nous attirons l'attention sur la qualité architecturale et paysagère que devra présenter cette zone artisanale afin de s'intégrer au mieux dans le paysage global (profil du bourg depuis les abords lointains) mais aussi aux abords de l'aire de jeux. Cette opération pourrait également accueillir le hangar communal qui y serait alors transféré.

Principes architecturaux :

- Les revêtements des bâtiments se doivent d'être homogènes et sobres, préférer des teintes sombres (bois noir par exemple) pour une insertion discrète dans le paysage ;
- Les clôtures devront être traitées en cohérence avec ces revêtements et être opaques, elles serviront à définir les zones de stockage ;
- Les volumes bâtis seront compacts, simples et de faible hauteur (à définir en fonction des besoins des artisans), leur implantation devra se faire parallèlement à la pente.
- Le volet paysager devra être traité avec soin afin que le végétal et notamment une trame arborée accompagne harmonieusement cet équipement dans le paysage (trame bocagère, essences locales).



**Référence : zone d'activités artisanales**

Pôle artisanal locatif du Douero - Île d'Arz (56) - Agence Atome - intégration paysagère sur un site sensible (île du Golfe du Morbihan)

**Référence : Parc de loisir**

Parc Balzac - Angers (49)

Parc conçu pour une mise en valeur et un fonctionnement des espaces par la gestion différenciée  
Parti-pris paysager fondé sur la mise en valeur de l'existant

**Référence : Aire de jeux**

Rivolet (69) - Concepteur Interland (2008/2009)

Aménagement en gestion différenciée en adéquation avec l'environnement paysager



## AVERTISSEMENT

Ce document est une aide à la décision pour les élus.

Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs.

Le maître d'ouvrage devra s'entourer de professionnels compétents (Architectes et/ou Architectes-Paysagistes) pour la réalisation des études opérationnelles.



32 Boulevard Dupleix  
CS 29029  
29196 QUIMPER cedex



t 02 98 98 69 15  
m contact@caue-finistere.fr



w [www.caue-finistere.fr](http://www.caue-finistere.fr)  
siret : 799 983 275 00014

