

Étude stratégique d'ouverture à l'urbanisation

.....
Commune de PLOUEZOC'H



PHASE 2 - OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Mars 2015

Tristan la Prairie Architecte - Agence d'architecture & d'urbanisme, Mandataire
1 avenue Clémenceau 29200 BREST - contact@laprairie-architecte.com

Onésime - Atelier de conception paysagère et urbaine
39 rue de la République 29200 BREST - contact@onesime-paysage.fr



Sommaire

Rappel du diagnostic

p5

Définition de l'intégration du projet : Échelle du site

p7

Enjeux paysagers

p8

Définition des modes d'habiter : Échelle de l'habitant

p19

Différentes façons de traiter la densité

p20

Formes urbaines : la gestion du rapport public / privé

p22

Gestion des flux et place de la voiture

p24

Définition des ambitions pour le nouveau quartier

p25

8 grands thèmes de réflexion

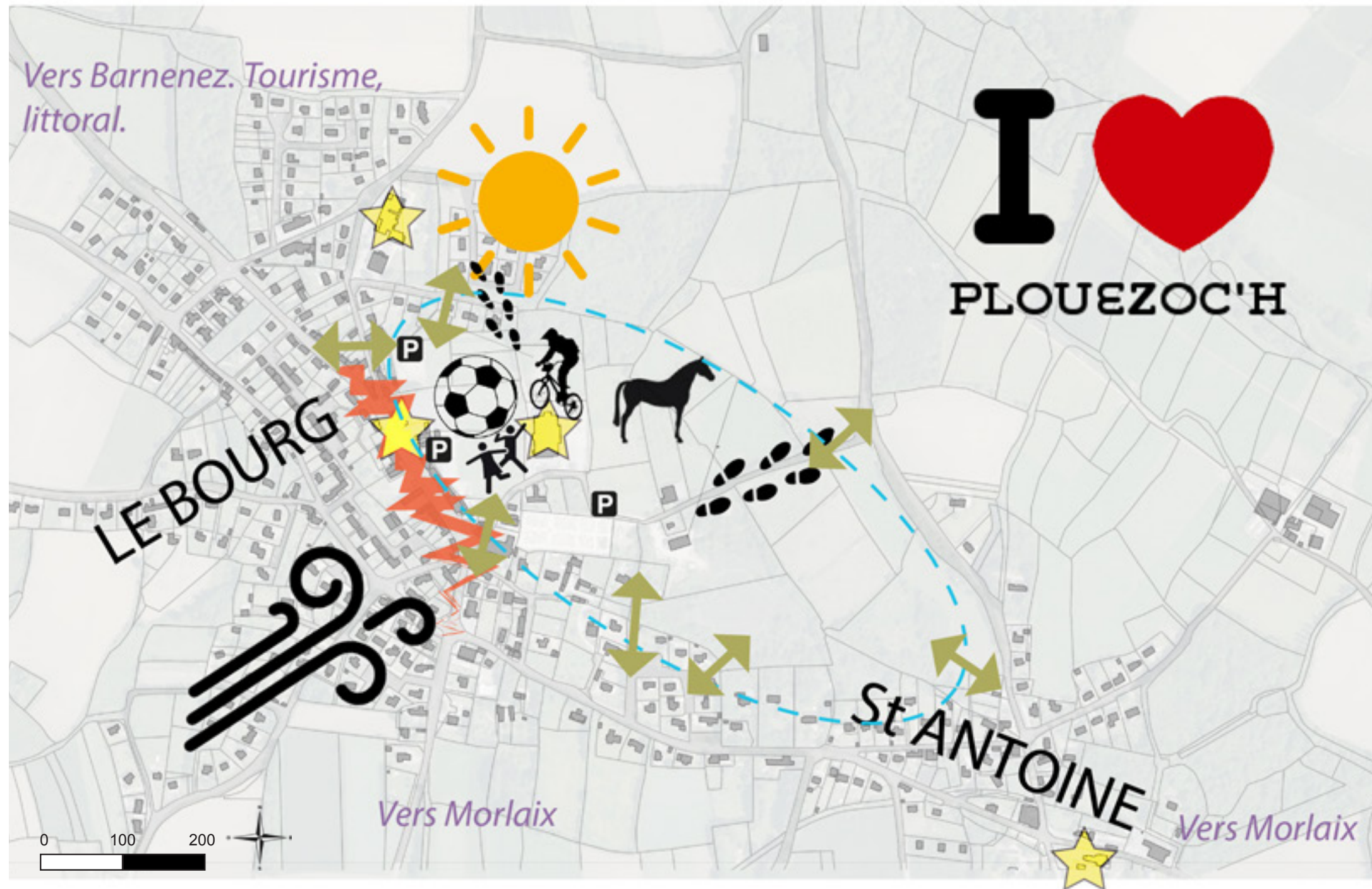
p26

Tableau de suivi

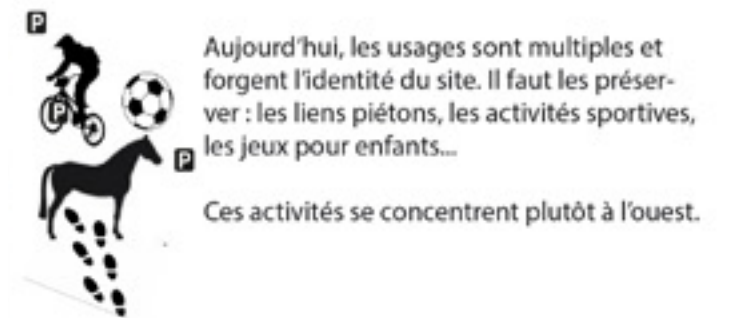
p27

Rappel du diagnostic

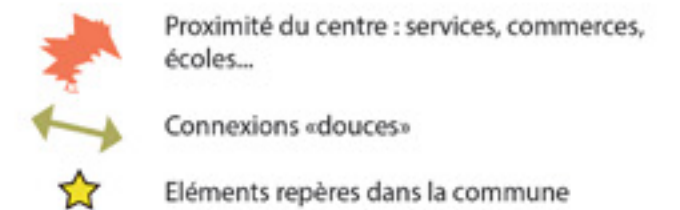
Carte sensible : synthèse de la concertation



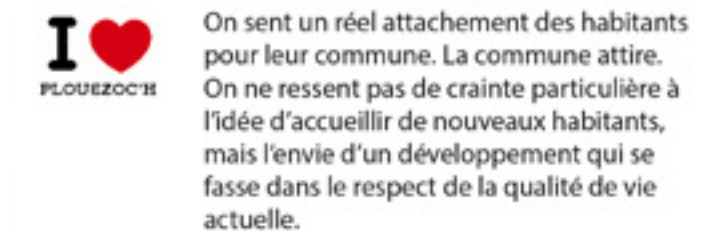
Des usages multiples : l'identité du site



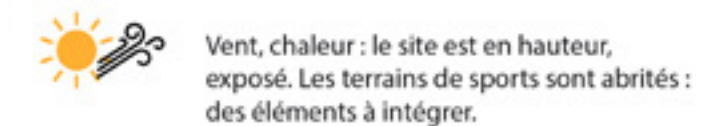
Une site central et connecté au bourg et à St Antoine



Une commune attractive

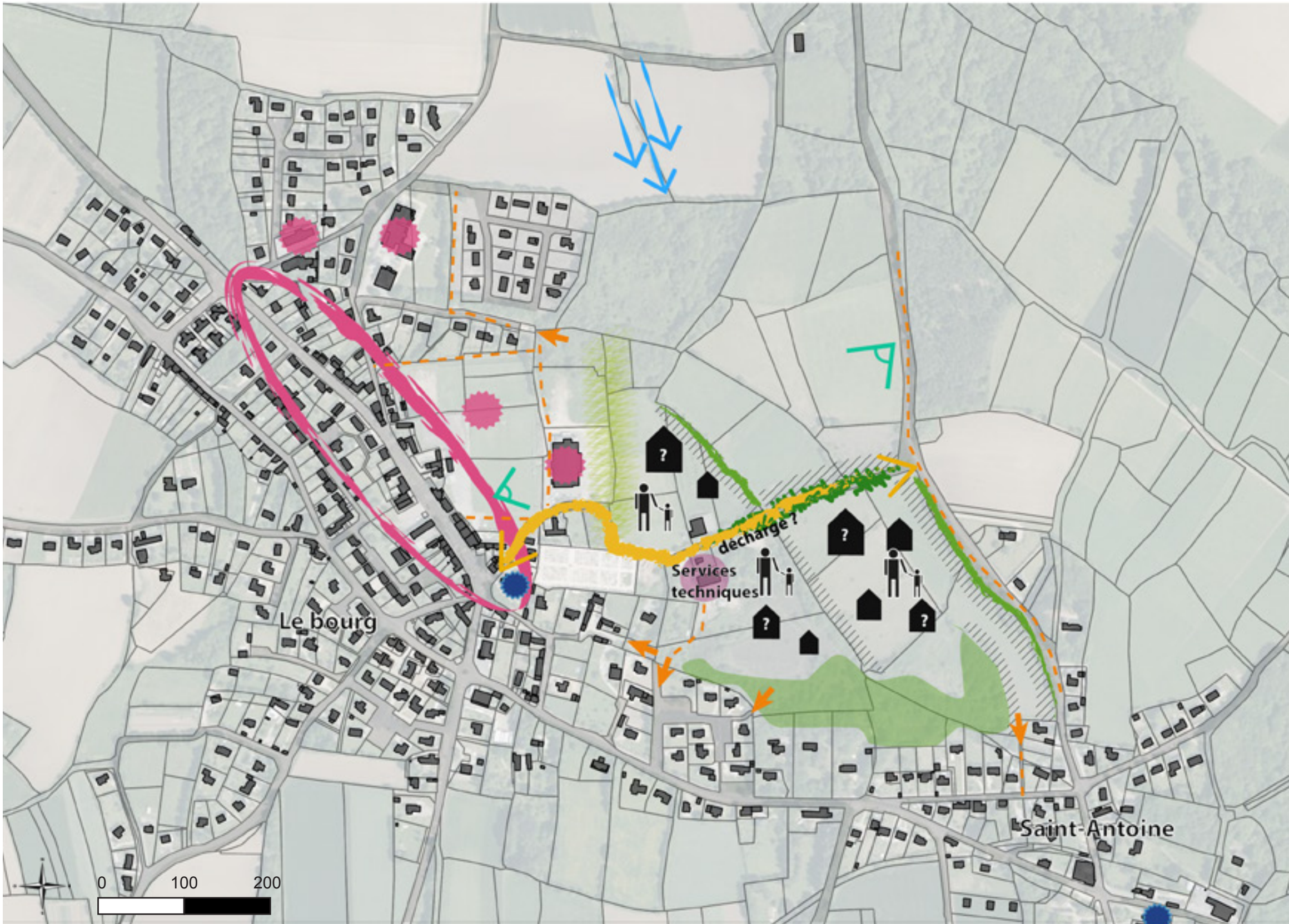


Microclimat !



Rappel du diagnostic

Premiers enjeux ...



Connecter le site au réseau de chemine- ments doux

- Axe structurant à préserver
- Cheminement a proximité du site
- Point d'accroche, connexions possibles

Connecter le futur quartier au bourg exis- tant, ses services, ses équipements

- Centre bourg qui rassemble les com-
merces, services
- Autres points d'attraction

Structurer le futur quartier autour de son patrimoine

- Élément paysager à préserver, conforter
- Monument historique à proximité
- Interface ville / campagne

Imaginer de nouvelles formes d'habiter, de nouveaux usages

- Proposer de nouvelles formes urbaines ?
- Favoriser les déplacements doux

Prendre en compte les éléments extérieurs

- Vents dominants
- Principales vues sur le site
- Masques solaires

DÉFINITION DE L'INTÉGRATION DU PROJET :

Échelle du site

Enjeux paysagers

Évolution des structures végétales entre 1952 et 2013



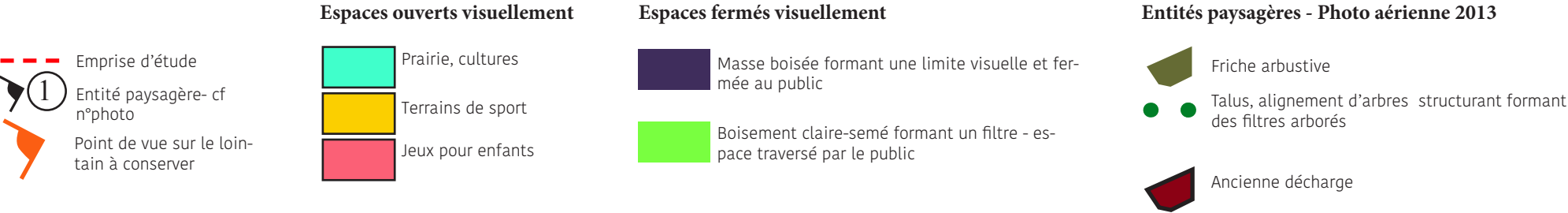
Entités paysagères - Photo aérienne 1952

Prairie, cultures Talus, alignement d'arbres structurant

En 1952, les boisements sont quasi inexistant, le paysage était beaucoup plus ouvert qu'aujourd'hui. Cette carte permet de localiser précisément les talus et haies bocagères dont certains sont les limites des boisements actuels au nord et au sud du site.

Un paysage mêlant espaces ouverts, filtre arboré et boisements - S'appuyer sur l'histoire du site pour imaginer le futur

L'analyse de la photo aérienne de 1952 ci dessus nous montre que le paysage est aujourd'hui beaucoup plus refermé. Les prairies sont encadrées par des talus ou rideaux d'arbres. Les anciens talus, sur le site d'étude sont toujours présents, les arbres sont plus développés. Ils ne sont pas exploités comme bois de chauffage. Les grandes masses boisées opaques au sud et au nord viennent cadrer le site, le mettant ainsi à l'écart des habitations aux nord-ouest et au sud-ouest. Les talus plantés et boisements sont des filtres intéressants qui apportent de l'intimité aux espaces bâtis. Ces éléments doivent servir à intégrer le futur quartier.



Enjeux paysagers



Les terrains de sports, espaces ouverts à maintenir



L'ancien abattoir et son verger



Au nord du site, un épais boisement forme un filtre opaque entre le site et le lotissement existant au nord, isole la prairie et le protège des vents du nord. Côté Est le site est bordé par un talus arboré peu dense qui laisse passer la vue sur la campagne.



La salle multifonctions et la prairie à chevaux, en pente vers le nord et limitée par le boisement.

Enjeux paysagers



Le chemin qui longe les services techniques et rejoint la route du Corniou, déjà sur la carte d'état major de 1820-1860, est un élément patrimonial à valoriser et maintenir comme chemin de promenade.



Cette prairie orientée vers le sud-ouest est bordée par un long talus arboré, sorte de lien entre St Antoine et le bourg.



Au sud de site, un boisement spontané, de type friche, s'est développé au détriment des prairies.



Vue depuis la route du Corniou, le site est isolé par un talus arboré.



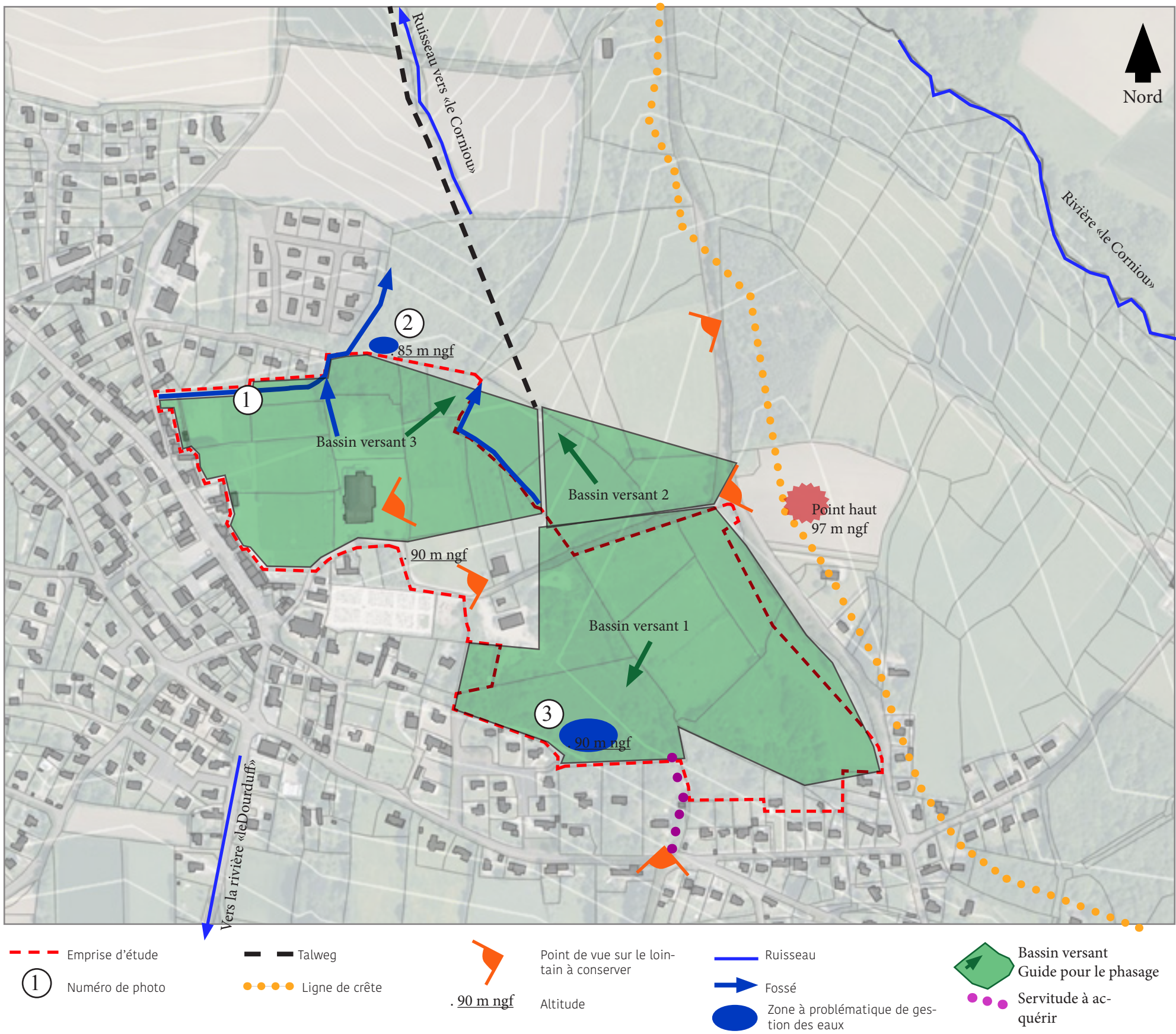
Filtre arboré en fond isole le site de la route du Corniou



Les maisons des années 1930 de la rue de Kervenalen sont mises en valeur par le fond boisé.

Enjeux paysagers

Topographie et Hydrographie - Orientation et gestion de l'eau



Un relief doux exigeant une gestion fine des eaux pluviales

Le site d'étude domine le bourg de Plouezoc'h et le bourg et St Antoine au Sud à une altitude moyenne de 90 mètres au dessus de la mer. Le site présente une déclivité de 5 m sur environ 300 m de long environ, exposé au nord-ouest pour la partie nord et au sud-ouest pour la partie sud. Le talus et le chemin entre les services techniques et la route du Corniou divise le site en deux parties distinctes par leur bassin versant. Au nord, vers la rivière «le Corniou», au Sud vers la rivière «le Dourduff».



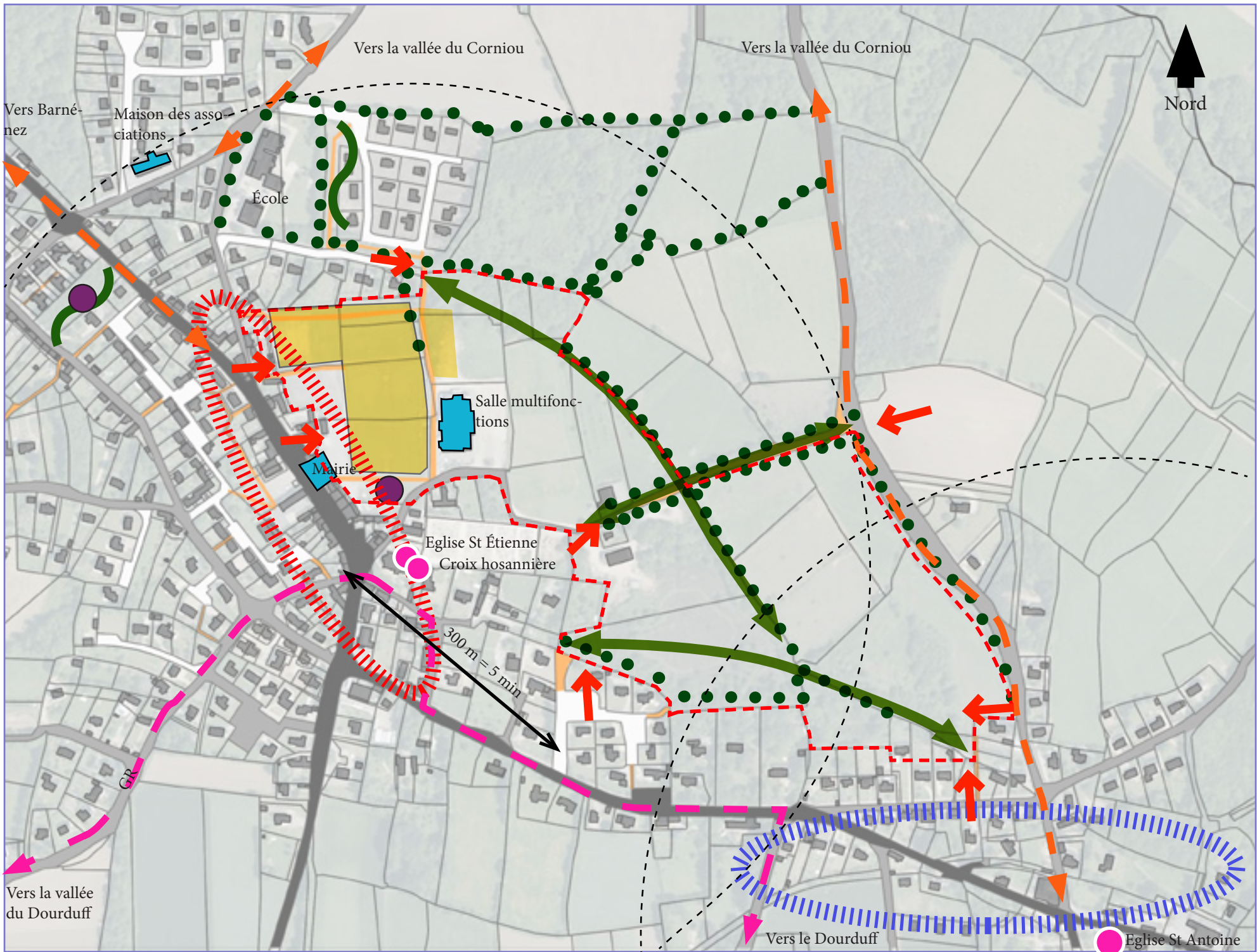
Un réseau de talus et de fossés assainissent le site. Deux espaces où stagne l'eau existent en point bas. Ces zones constituent des éléments forts du paysage et doivent servir le projet à la fois pour la gestion des eaux mais aussi en tant qu'éléments d'identité du site. Les talus, fossés et zone de stagnation d'eau seront pour partie conservés et confortés dans leur utilité.



Noue le long d'un cheminement - Villejuif parc Hautes Bruyères

Enjeux paysagers

Les usages - Relier le Bourg et le quartier de St Antoine



Des Liaisons inter-quartiers à créer

On observe sur cette carte l'éloignement du quartier de St Antoine. L'architecture de quelques maisons de style balnéaire du début 20 ème en fait un quartier à part. Le bourg de Plouezoc'h a d'avantage un caractère rural, par la présence d'anciennes fermes autour de l'église.

Le site d'étude est déjà connecté aux deux quartiers qui l'encadrent. Des accroches existantes doivent permettre de créer des liaisons entre le nouveau quartier et les centres d'attraction du bourg, les commerces services, école, églises... Mais au delà il doit permettre de relier le quartier de St Antoine et le bourg, par des liaisons douces dédiées aux piétons et aux vélos .

Légende

- Emprise d'étude
- Chemin de randonnée
- Route de campagne de promenade
- Route principale
- Route secondaire
- Voirie tertiaire impasse
- Liaison piétonne à pérenniser

- Monument historique et périmètre de 500m
- Accroche au site existante, passage vers le futur quartier
- Liaisons à créer

- Terrains de sport à conserver, abords à intégrer au projet
- Équipement public
- Cœur du bourg, services, commerces, etc...
- Quartier St Antoine, résidentiel ayant un potentiel développement commercial

- Talus arboré ou alignement d'arbres structurant existant
- Boisement aménagé pour le public et traversant
- Jeux pour enfants

Enjeux paysagers

Les usages - Relier le Bourg et le quartier de St Antoine



— Route ancienne (tracé carte Etat Major 1820-1866) - - - Cheminements visibles sur les anciennes photos aériennes depuis 1952

L'analyse de la carte d'état Major de 1820-1860 et de la photo aérienne de 1952 permet d'identifier des liaisons anciennes qui existent encore aujourd'hui pour certaines, ou qui ont disparu pour d'autres, comme par exemple la liaison clairement visible sur le photo aérienne de 1952 entre le bourg et gare St Antoine, à travers champ.

Le chemin reliant le bourg à la route du Corniou, clairement identifié sur la carte d'État Major est encore bien visible aujourd'hui et très prisé des promeneurs.

En plus de sa qualité paysagère ce chemin est un élément d'identité lié à l'histoire du site à préserver.



Carte d'État Major 1820-1860

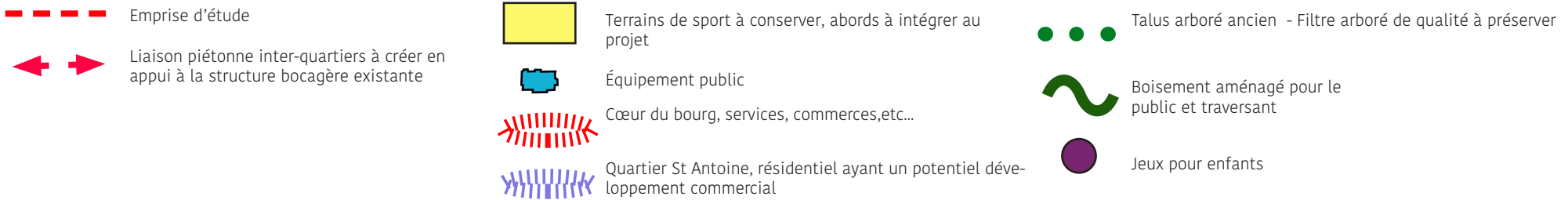
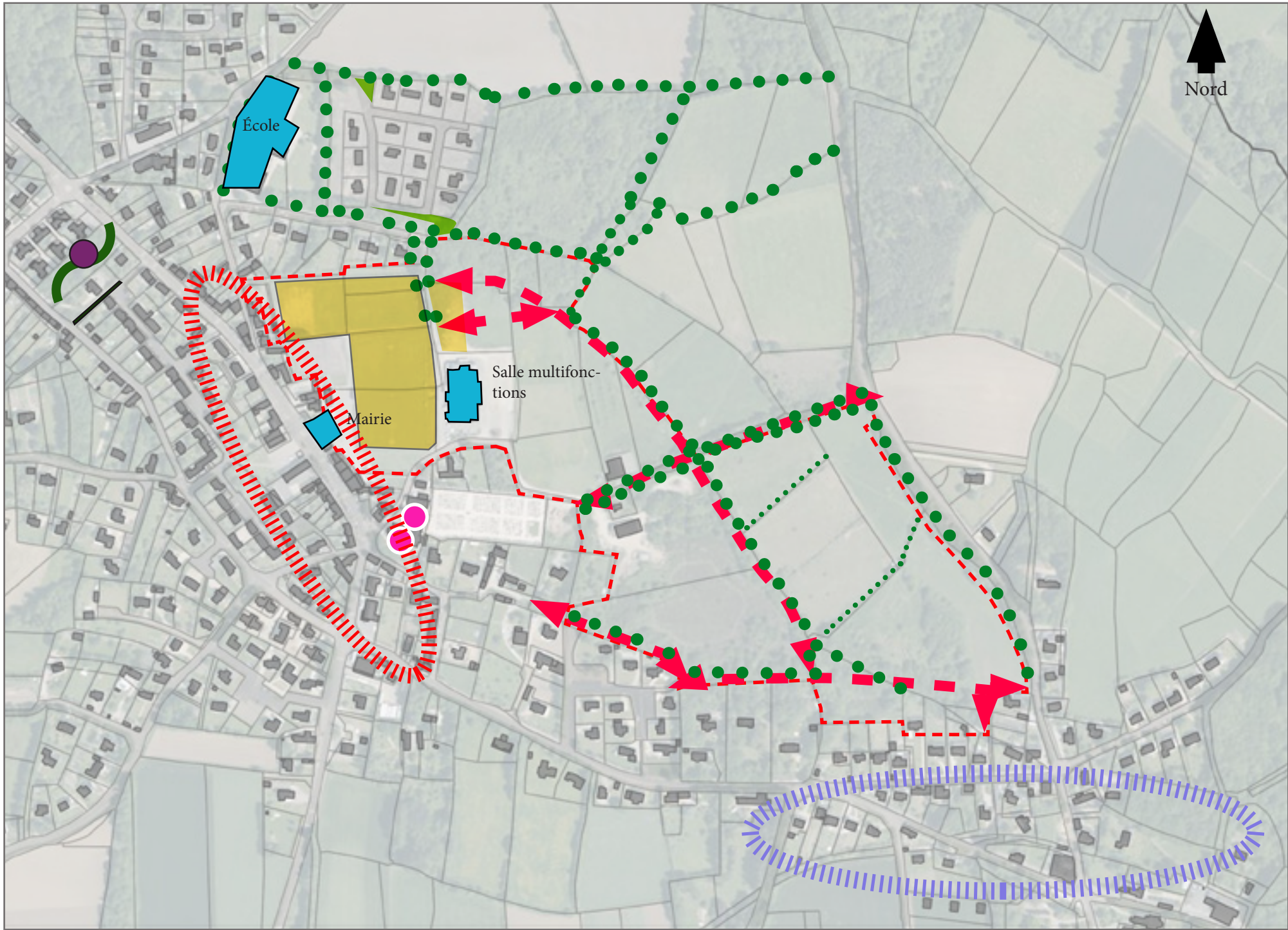


Talus et chemins - Photo aérienne 1952

- - - Cheminements

Enjeux paysagers

Structures végétales et des liaisons existantes à préserver



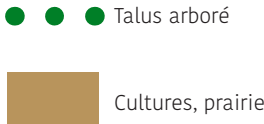
L'analyse de la photo aérienne de 1952 permet de comparer les structures végétales d'hier et d'aujourd'hui et de repérer les talus anciens qui persistent.

Les talus jouant à la fois le rôle de brise vent, de guide, de ralentisseur de l'eau vers les point bas. Cette structure bocagère est à préserver tant pour ses qualités paysagères que fonctionnelles.

La carte de gauche met en adéquation la structure bocagère et les liaisons inter-quartiers à créer.



Talus et occupation agricole - Photo aérienne 1952



Enjeux paysagers

Créer des continuités d'aménagement basées sur les éléments d'identité existant dans le bourg

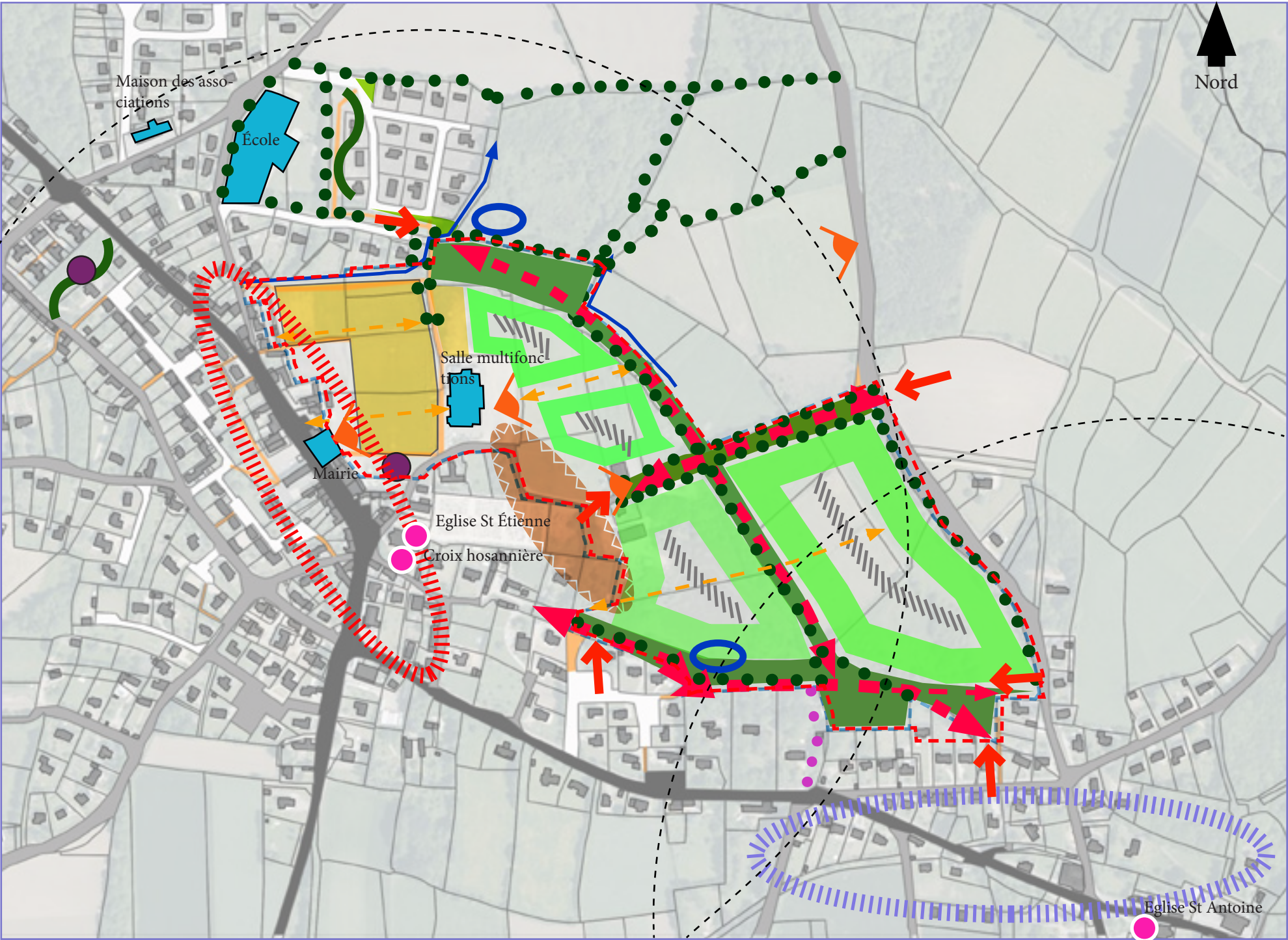


Les liaisons piétonnes, passages entre les parcelles, la présence d'arbres d'essences naturelles (bouleaux, chênes, pins, noisetiers etc..) dans les espaces publics, les murets et dallages en pierre, donnent à Plouezoc'h une identité forte. Les nouveaux aménagements doivent s'inscrire dans la continuité de cette identité.

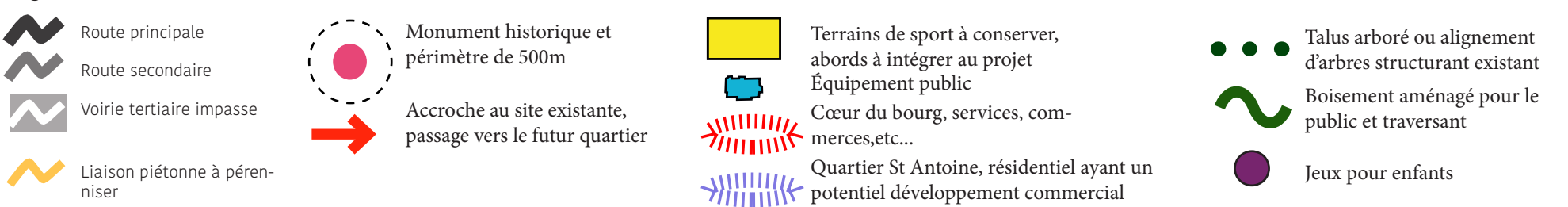


Enjeux - Habiter le site

Synthèse Enjeux d'aménagement des futurs quartiers



Légende existant



1 - Se relier au bourg et aux différents points d'attraction, équipements publics et services

- Conserver les points de vue sur le lointain
Mettre en valeur des bâtiments historiques
- Conforter les boisements, talus alignements structurants
Implanter dans ces espaces plantés les placettes, circulations douces principales inter-quartier et des usages, jeux pour enfants etc...
- Valoriser les continuités écologiques. Conforter et utiliser les talus arborés ou alignements d'arbres structurant comme guide pour l'eau et pour les liaisons douces en assurant la pérennisation des corridors écologiques
- Créer, recréer du lien entre les quartiers par des cheminements piétonniers et cyclables. Désenclaver St Antoine
- Reproduire le système des liaisons piétonnes secondaires, des passages "tans-îlots" présents dans les quartiers existants

2 - Aménager en assurant la continuité identitaire de Plouezoc'h

- Créer un cœur de village en continuité avec le bourg
Aménager les abords de l'équipement multifonctions - créer une place dégagée pour préserver les vues sur l'église et les bâtiments du bourg et accueillir des événements.
- Implanter les constructions au centre pour garantir de la luminosité aux habitations
- Orienter les jardins vers les espaces collectifs boisés et les liaisons piétonnes inter-quartier



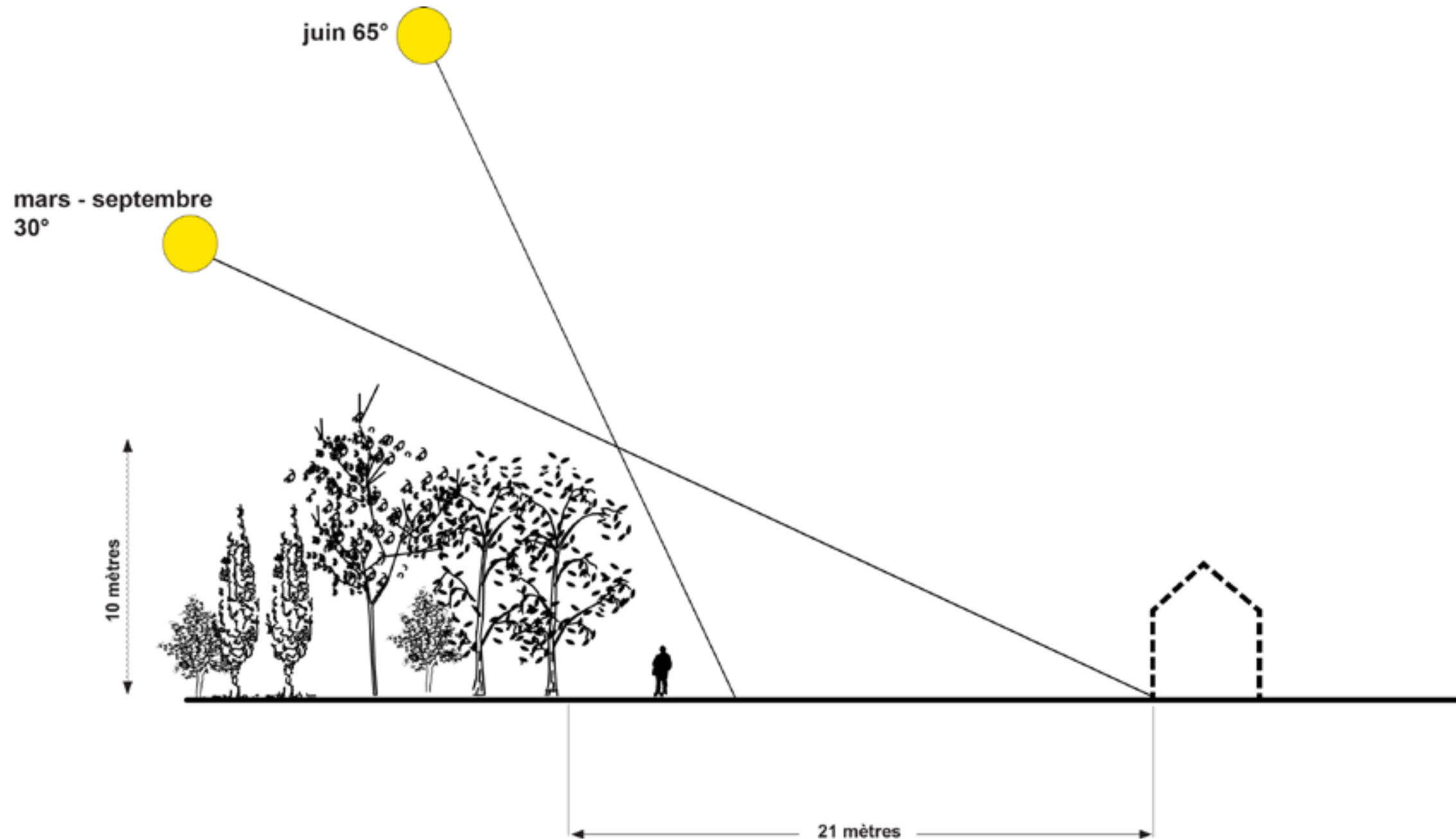
Coupe de principe de construction en bordure de boisement pour garantir un bon éclairage (cf page suivante)

3 - Intégrer la gestion des eaux pluviales en utilisant les ouvrages à ciel ouvert pour créer des usages et assurer la biodiversité

- Acquérir la servitude pour assurer l'exutoire des eaux pluviales du nouveau quartier
- Conforter les fossés et les valoriser le long des sentes piétonnes et des talus
- Préserver, améliorer les zones à problématique de gestion des eaux existantes pour assurer le traitement des eaux pluviales récoltées sur le nouveau quartier

Enjeux paysagers

Coupe de principe de construction en bordure de boisement pour garantir un bon éclairage



DÉFINITION DES MODES D'HABITER :

Échelle de l'habitant

Différentes façons de traiter la densité

Exemples de traitement de la densité sur différentes opérations d'urbanisation (projet TLPA)

Quartier Kérézoun (Plouzané) : 25 logements / hectare



Quartier Saint-Philibert (Plomelin) : 28 logements par hectare



Quartier La Saudraye (Guidel) : 35 logements / hectare



Densité réelle et densité perçue

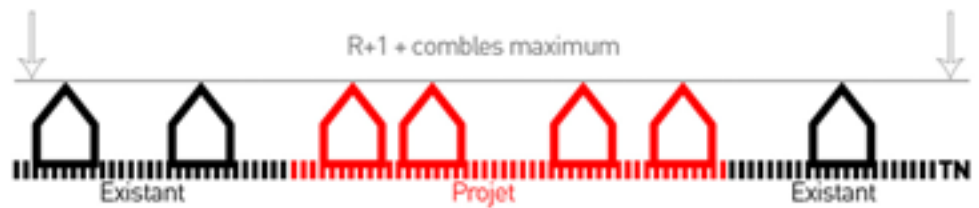
Une forte densité n'est pas synonyme d'une grande hauteur en effet, plus que la hauteur, c'est la compacité et la continuité du bâti qui sont à corrélérer avec la densité. Ainsi, la densité ressentie n'est pas que liée au nombre de logements réalisés à l'hectare, d'autres facteurs de perception entrent en compte tels image du quartier, qualité des espaces publics et du bâti, animation et ambiance urbaine, espaces naturels ...

La densité ne préjuge pas d'une forme urbaine, sa mesure est souvent sans rapport avec la densité ressentie par un individu. Ainsi l'habitat individualisé type maisons de ville peu présenter des densités importantes, de même que l'habitat dit « intermédiaire » qui combine qualité de vie et densité importante. L'habitat intermédiaire offre les qualités de l'habitat individuel tout en étant plus dense, il se caractérise par : un accès individualisé au logement, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.

NOTA :
La Charte qualité des opérations d'aménagement portée par Morlaix communauté fixe un objectif de densité minimale brute de 25 logements / hectare.

Objectif de gabarit pour le nouveau quartier :

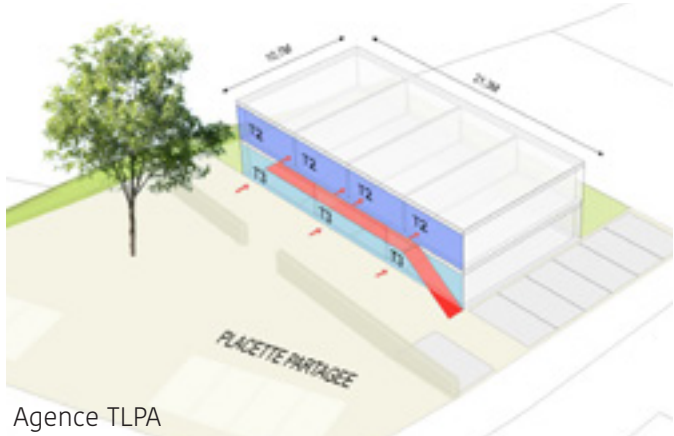
Afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant il est important de garder le même gabarit de construction. L'objectif est donc d'arriver à la densité souhaitée tout en conservant une hauteur maximale de R+1+ combles.



Exemple de maisons individuelles groupées



Exemples de logements intermédiaires



Différentes façons de traiter la densité

Permettre l'évolution du quartier dans le temps : la démarche BIMBY

Qu'est ce que le BIMBY ?

Le BIMBY (Build In My BackYard*) consiste en une pratique simple : vendre le fond de son jardin devenu trop grand, le coté de sa parcelle inutilisé. Cette « nouvelle filière de production de la ville » permet à un quartier pavillonnaire existant de continuer à évoluer, avec le consentement des propriétaires qui densifient volontairement leur environnement proche.

Le BIMBY offre un potentiel d'urbanisation précieux; c'est la valorisation ultérieure du foncier privé, mais c'est aussi une démarche sociale, politique, démocratique !

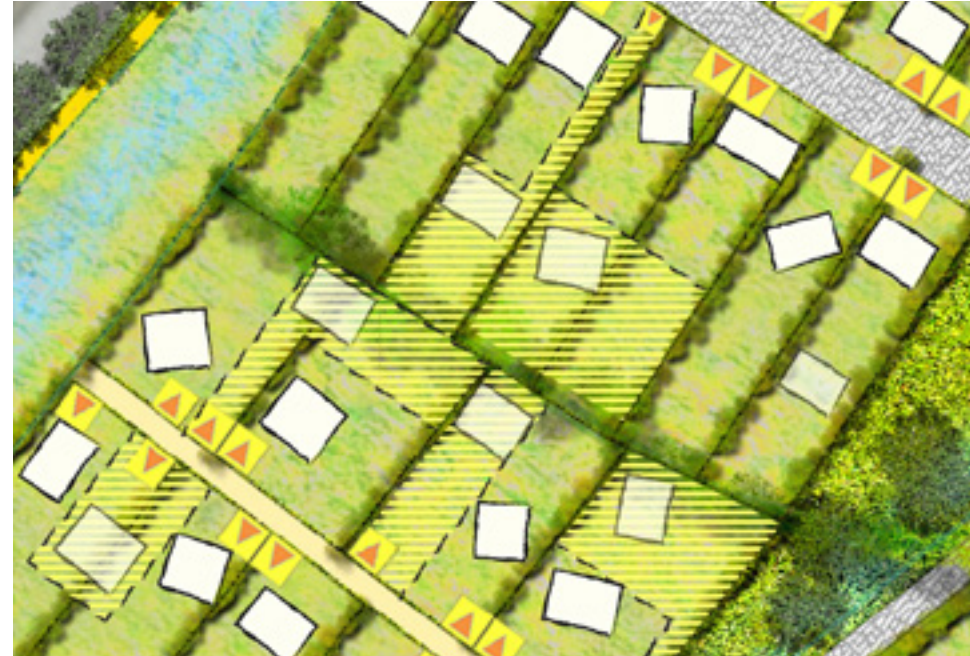
Le BIMBY c'est :

- favoriser une forme de mixité en offrant la possibilité aux ménages modestes d'accéder à un foncier abordable, proche du bassin d'emplois, des services...
- permettre le maintien des personnes âgées à leur domicile
- une nouvelle forme d'évolution des quartiers pavillonnaires
- un accès à la ville pour un maximum de gens
- la préservation des terres agricoles

Anticiper la densification du quartier

En proposant des formes de parcelles plus grandes, en encadrant l'implantation des constructions on favorise la mutabilité d'un quartier. Afin de garantir une mise en place pratique, il est possible d'anticiper dans le traitement des réseaux (dimensionnement) et du système de desserte viaire.

Exemple de densification de parcelles privées déjà construites



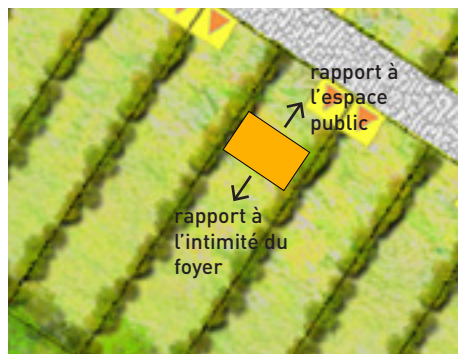
Le plan de composition et les formes des parcelles sont étudiés pour permettre une évolutivité, la densification des lots

*Littéralement « Construit dans mon arrière-cour »

Formes urbaines : la gestion du rapport public / privé

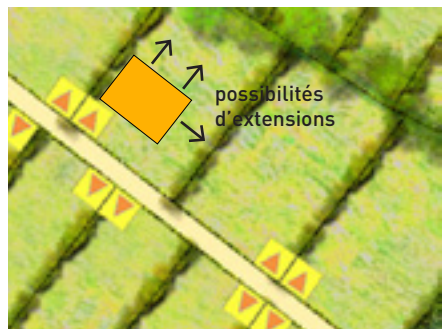
Des typologies parcellaires pour un rapport au monde « équilibré »

> La parcelles en lanière



Cette forme ancienne construit un rapport au monde équilibré avec un rapport franc à l'espace public et au monde extérieur et une intimité protégée en arrière de la maison, un jardin très privé

> La parcelles « BIMBY »

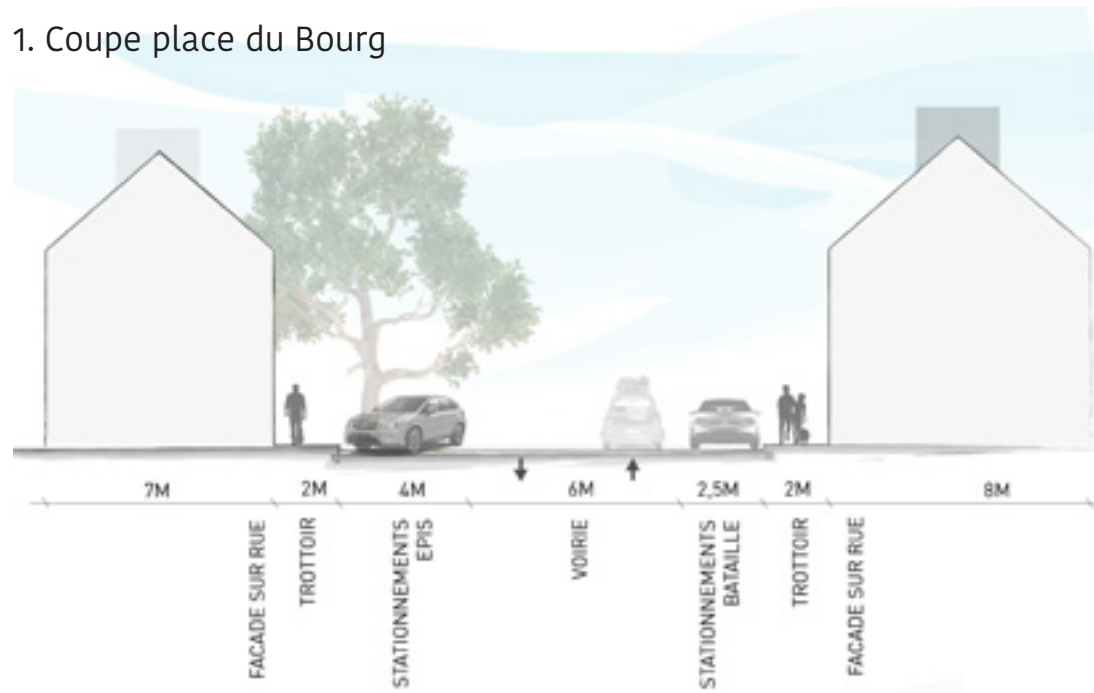


Plus large, elle offre une évolutivité du logement plus grande et favorise la densification ultérieure

Une attention portée aux espaces de transition et aux prolongement des logements : espace intermédiaire, patio, coursive, loggia, terrasse ... participent à la richesse urbaine et marquent les degrés d'intimité avec le logement.

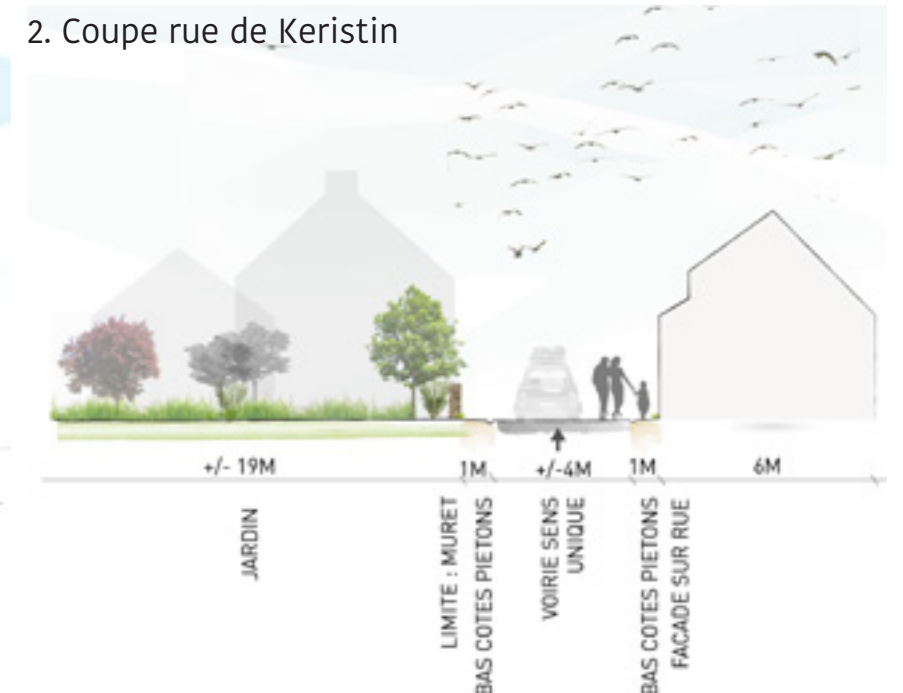
Modes de gestion entre espaces publics et privés : exemples du bourg de Plouezoc'h

1. Coupe place du Bourg



Les façades à l'alignement donnent directement sur la rue. La voie principale du bourg est bordée de stationnements. Le rapport entre public et privé est très clairement identifiable.

2. Coupe rue de Keristin

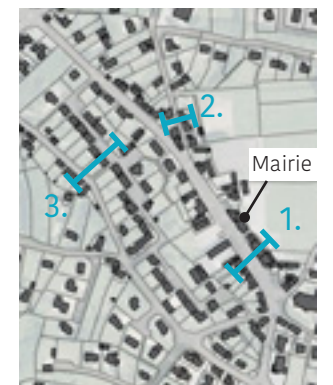


Venelle en sens unique, la voie est étroite et les piétons circulent sur le bas-côté. Les limites sont constituées par des habitations ou par des murets ou haies bien constitués qui structurent la rue. L'alternance entre bâti et jardin limite les vis-à-vis de part et d'autre de la rue

3. Coupe rue des Genêts / Allée Coat An Lenn



L'Allée de Coat An Lenn est une rue historique du bourg mais les nombreux fond de jardin qui donnent sur sa partie Est en font une rue peu animée, déséquilibrée. La rue des Genêts n'est pas un axe majeur, c'est une rue intérieure à l'îlot, une voie de desserte. Sa grande largeur est en décalage par rapport à son statut ce qui perturbe la lisibilité de l'espace. Les maisons forment un front bâti; on note la présence d'un espace «tampon», d'un seuil entre la maison et l'extérieur.



Formes urbaines : la gestion du rapport public / privé

Coupe de principe



Gestion des flux et place de la voiture

Hierarchiser les voies de circulation pour une desserte lisible



voie sans hiérarchie :

- > perte de repère
- > insécurité
- > prédominance de la voiture



Maillage hiérarchisé :

Les voies sont repérables leur dimensionnement et leur traitement :

- > repérage dans l'espace plus aisé
- > sécurisation des voies
- > place de la voiture identifiée et adoucie



Limiter l'impact de la voiture : surface et linéaire de voies

En cherchant à desservir le quartier par un linéaire minimum de voirie, chacun peut accéder en voiture à sa parcelle mais on limite les coûts de travaux et on laisse plus de place pour les espaces publics autres (jardins, sentiers piétons).

Linéaire de voirie automobile : 750m
Linéaire de voirie piétonne : 1000m

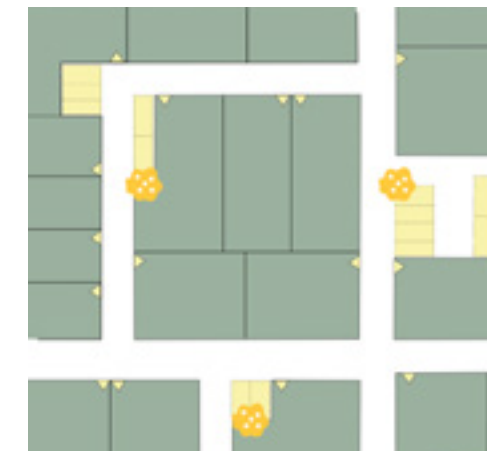


Quartier Saint-Philibert (Plomelin)

Traitement des stationnements

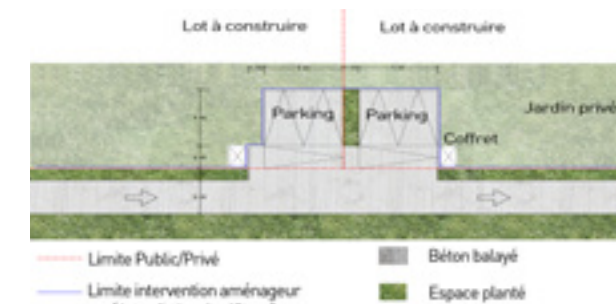
En proposant une polyvalence des usages des stationnements (différents usagers en journées, le soir, les we) et en mutualisant les stationnements on limite leur nombre et les nappes de parkings inutilisés (approche temporelle)

Disséminer le stationnement de proximité



Des stationnements de proximité réalisés par petites poches de trois ou quatre limitent l'impact du stationnement sur l'espace public et peuvent servir occasionnellement à d'autres usages.

Exemple de gestion possible des entrées de lots :



La gestion des entrées de lots permet le stationnement de trois voitures sur la parcelle. Cela permet de limiter les stationnements sur l'espace public et de réaliser des voies plus étroites.



Qualifier les stationnements par un traitement au sol différencié (intégré au profil de la voie, traitement végétal)

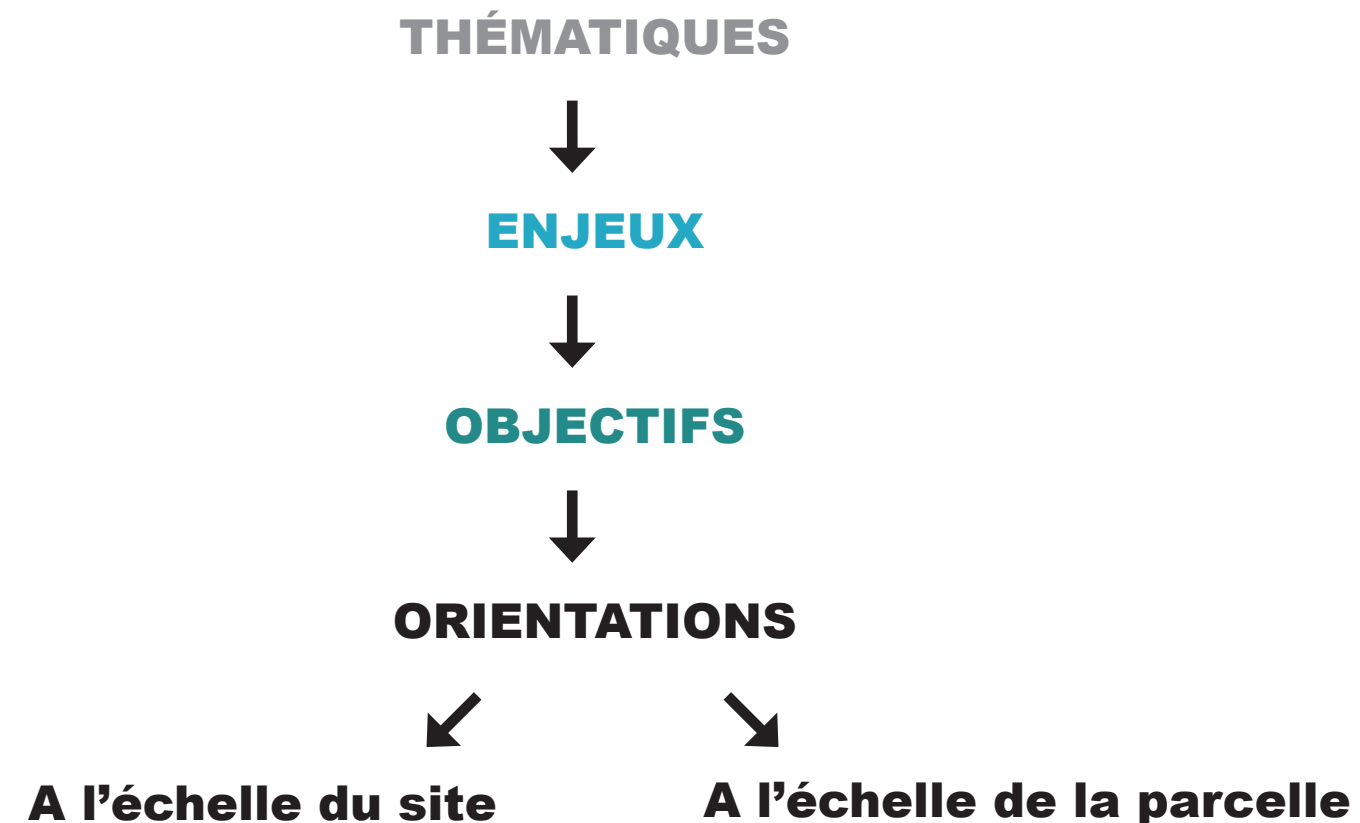
Exemple de stationnement enherbé

DÉFINITION DES AMBITIONS POUR LE NOUVEAU QUARTIER :

Le tableau de suivi du projet

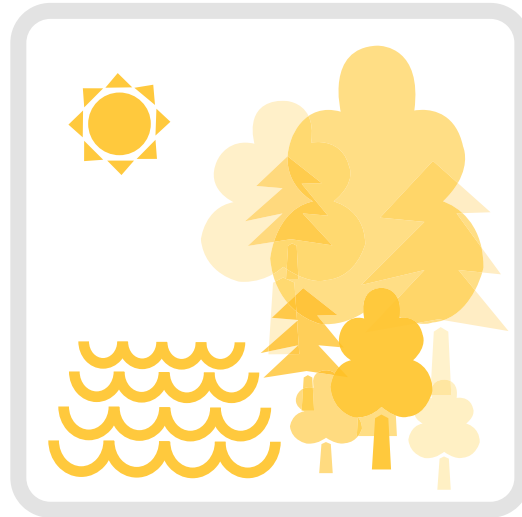
Outil opérationnel, le tableau de suivi permet de vérifier la conformité du projet aux objectifs fixés collectivement pour le nouveau quartier.
Depuis la phase de conception jusqu'à la réalisation des logements et durant la vie du quartier, l'ensemble des acteurs devra se placer dans la continuité des ambitions établies

- le Plan Guide et le cahier des charges du futur quartier
- les bureaux d'études qui dessineront le quartier
- les aménageurs / promoteurs / bailleurs qui réaliseront des opérations d'aménagement publiques ou privées
- les acquéreuses (leurs architectes et constructeurs) qui achètent un terrain dans le quartier

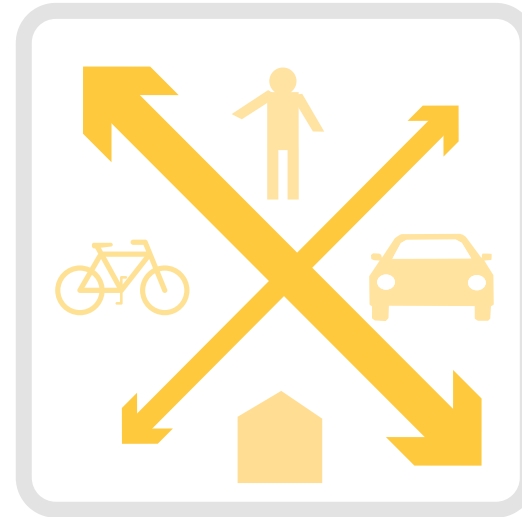


8 grands thèmes de réflexion

PAYSAGE



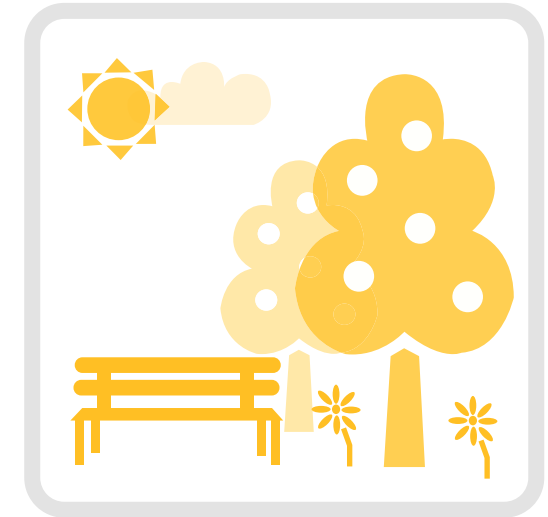
FLUX & DÉPLACEMENTS



FORMES URBAINES



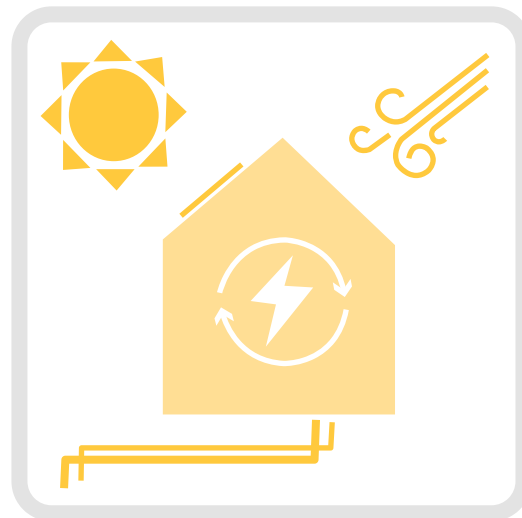
ESPACE PUBLIC



PROGRAMMATION



ÉNERGIE



RÉSEAUX



DÉCHETS



Tableau de suivi des objectifs

THÉMATIQUES	ENJEUX	OBJECTIFS	Déclinaison dans le projet : ORIENTATIONS	
			A l'échelle du site	A l'échelle de la parcelle
PAYSAGE	Prise en compte du site / Insertion des quartiers dans l'environnement	> Préserver au maximum la trame verte existante (chemins, talus, paysage...) + valoriser les éléments de patrimoine présents sur le secteur	<ul style="list-style-type: none">- Conserver les talus existants et proposer un système de desserte respectueux des talus (accès parcelles)- Reconstituer ou créer de nouvelles connexions- Assurer une continuité dans les gestion des eaux et garder les zones les plus humides pour faire les bassins de rétention- Penser au coût de gestion d'entretien des talus et arbres- Conserver les chemins doux importants dans l'espace public	<ul style="list-style-type: none">- Distance des constructions au patrimoine naturels présents sur la parcelle (haies, arbres remarquables..)- Inciter à préserver les talus bocagers lorsqu'ils sont sur des parcelles privées ou les conserver sur l'espace public- Préserver les arbres en évitant cependant les écrans solaires- Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands arbres sur des petits terrains)- Ne pas obliger à la réalisation de haies sur la parcelle
		> Préserver les vues les plus intéressantes et construire celles qui peuvent apparaître	<ul style="list-style-type: none">- Plan de composition adapté (percées...)	<ul style="list-style-type: none">- Les bâtiments ne devront pas dépasser le R +1+combles (pas d'immeubles)
		> S'appuyer sur les éléments d'identité existants pour créer les nouveaux aménagements	<ul style="list-style-type: none">- Plan de composition calé sur la topographie du site- Reprendre le vocabulaire des murets, les matériaux utilisés localement, les talus, les cheminements entre les parcelles...- Développer à l'échelle du site l'identité du bourg de Plouezoc'h	<ul style="list-style-type: none">- L'implantation de la construction doit accompagner les lignes du terrain- Prescriptions pour limiter les déblais / remblais- Utilisation de matériaux et de savoirs-faire locaux
	Gestion des lisières /Interface ville-campagne	> Inscrire les nouveaux aménagements dans la continuité de l'existant qui fonctionne, qu'il soit urbain ou rural	<ul style="list-style-type: none">- Conforter les boisements, les filtres arborés, les vues intéressantes sur la campagne- Valoriser les vues ouvertes sur le site depuis la rue principale- Identifier fortement les accès au site- Réutiliser les essences d'arbres et d'arbustes actuellement présents sur le site	<ul style="list-style-type: none">- Travail sur l'implantation et la perception des constructions en front de campagne- Proposer des lisières accessibles à tous- Les cheminements marquent la limite des talus, avec des vues intéressantes dégagées (église) et des vues « laides » masquées (salle polyvalente)
	Gestion durable des eaux	> S'appuyer sur les éléments existants, talus, fossés, petites zones humides en point bas pour gérer les eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none">- Plan de composition calé sur la topographie- Mettre en valeur les éléments liés à l'eau comme valeur ajoutée au projet- Proposer des systèmes de fossés pour la gestion hydraulique du nouveau quartier	<ul style="list-style-type: none">- Chaque opération sera amenée à réfléchir sur la récupération, le ruissellement et les exutoires de ses eaux pluviales- Inciter les habitants à récupérer leurs eaux pluviales
FLUX / DEPLACEMENTS	Insertion des nouveaux quartiers dans la trame de liens existants	<ul style="list-style-type: none">> Créer un quartier dans lequel on se repère le plus instinctivement possible> Que les voies soient utilisées, avec de vrais usages	<ul style="list-style-type: none">- Relier les points d'attraction (école, maison des associations, commerces...) de façon simple et pratique- Proposer des liens connectés aux accroches existantes aux quartiers périphériques- s'appuyer sur les éléments paysagers repères (clocher, salle polyvalente) pour permettre de se repérer au sein du site.- S'appuyer sur les liens historiques entre le bourg et Saint-Antoine et éventuellement recréer ces liens à long terme	<ul style="list-style-type: none">- Travailler le rapport au monde extérieur et les façades le long de ces liens

Tableau de suivi des objectifs

	Place pour les déplacements doux	> Favoriser les déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> - Planter des accroches vélos (en particulier à proximité des équipements sportifs, culturels, publics) - Créer des liens piétons directs et bien aménagés 	- Réalisation d' accroches vélos pour les opérations groupées
	Place de la voiture et cohabitation avec les autres modes de déplacement	> Desservir le quartier avec un linéaire de voie minimum	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre à chacun d'accéder en voiture à sa parcelle - Voirie de desserte au gabarit réduit au maximum (règles de sécurité pompiers + déchets) pour limiter la traversée du quartier - Eviter les voies en impasse 	- permettre à chacun d'accéder en voiture à sa parcelle
		> Hiérarchiser les voies de circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Distinguer des axes de circulations principaux et desservir les parcelles avec des venelles ? - Traiter les accès en adéquation avec les voies sur lesquelles on se raccorde et ne pas marquer le caractère « lotissement » (ex : du caractère urbain côté bourg: continuité des trottoirs ou continuité des talus côté campagne) - Proposer des matériaux de sols en accord avec le statut de la voie 	
		> Minimiser l'impact des nouveaux quartiers sur les quartiers alentours en terme de circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer plusieurs accès au quartier pour multiplier les flux et limiter les passages par un seul accès - Adapter les types de voies (sens unique, voie partagée) selon l'environnement où elles se connectent 	
	Traitement et gestion des stationnements	> Limiter la présence des stationnements dans l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> - Regrouper les stationnements par poches de 3/4 plutôt que de créer des parkings publics - Créer différentes propositions de stationnements : quotidiens de proximité, poches traitées plus simplement pour les moments de fréquentation intense... S'appuyer sur la combinaison des usages, sur les moments de fréquentation pour dimensionner l'offre de stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Porter une attention particulière au traitement des accès et des entrées de lots - 2 places de stationnement doivent être gérés sur la parcelle - Ne pas systématiser le recul de 5 mètres en front de rue pour permettre le stationnement des voitures sur la parcelle
		> Limiter l'imperméabilisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> - Utiliser des revêtements perméables dès que cela est possible. Adapter le revêtement proposé à l'intensité de l'usage de la place de stationnement. 	- Préconiser les revêtements perméables malgré un sol peu infiltrant
	Sécurité	> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les voies trop rectilignes, les grandes lignes droites - Limiter la signalisation dans le quartier et donner des noms de rues cohérents avec l'organisation des voies - Identifier les différents usages (place de la voiture , place des piétons) par les aménagements proposés 	- Assurer la visibilité depuis les entrées de lots

Tableau de suivi des objectifs

FORMES URBAINES	Morphologie	> Équilibre des espaces	<ul style="list-style-type: none">- Composer le plan du quartier a partir des liens- Préférer l'îlot à l'impasse / limiter au maximum les raquettes de retournements et les voies sans issues- Identifier des identités à l'échelle des futurs quartiers au sein du site : ne pas traiter l'intégralité des parcelles ouvertes à l'urbanisation avec les même orientations, proposition en matière de formes urbaines: maisons individuelles, isolées ou groupées, variation des formes suivant les îlots	<ul style="list-style-type: none">- Uniformiser la limite avec les rues par la réalisation de murets techniques (cf Lotissement Résidence de Pen ar C'Hoat)
		> Proposer des types de parcelles favorisant un rapport au monde « équilibré »	<ul style="list-style-type: none">- Proposer des parcelles favorisant la distinction entre espace public et privé (per exemple parcelles en lanières...)- Décliner les différentes formes urbaines (rapport à la rue, densité...) observées dans le bourg actuel	<ul style="list-style-type: none">- Proposer une bande d'accroche des maisons sur certains lots pour constituer des fronts urbains
		> Proposer de nouvelles formes urbaines	<ul style="list-style-type: none">- Proposer des macro-lots flexibles réversibles en parcelles privées si besoin- Travailler en partenariat avec les différents acteurs du territoire (bailleur, CAUE, STAP...)- Proposer des typologies variées : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires. Pas de logements collectifs	<ul style="list-style-type: none">- S'assurer de la qualité architecturale des constructions (matériaux...)- Favoriser les formes architecturales adaptées à la taille du terrain et au type de parcelle- Travailler en partenariat avec les différents acteurs du territoire (bailleur, CAUE, STAP...)
	Densité	> Limiter l'étalement urbain en réduisant la taille des parcelles	<ul style="list-style-type: none">- Diversité des tailles proposées : de 300 m2 à 850 m2, avec peu de 850 m2. Ces grands terrains seront à traiter suivant le système BIMBY	
		> « Bien vivre » la densité en milieu rural	<ul style="list-style-type: none">- Proposer des types de parcelles permettant une réelle intimité du jardin- Conserver le gabarit du tissu environnant en limitant la hauteur des constructions au R+1+combles maximum- Ne pas répartir la densité de façon uniforme (Panachage dans les îlots)	<ul style="list-style-type: none">- Gestion des limites : autoriser les limites hautes et opaques notamment à proximité des terrasses et pour limiter les vues plongeantes depuis les maisons voisines.- La hauteur maximale des limites avoisinera les 2 mètres- Adapter le traitement des limites de « devant » pour assurer la bonne visibilité en sortie de parcelle
		> Permettre une densification ultérieure des quartiers	<ul style="list-style-type: none">- Proposer des types de parcelles permettant une densification ultérieure (uniquement quelques BIMBY)	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser l'implantation en limite de parcelle et éviter l'implantation au milieu du terrain
	Prise en compte du caractère historique du site	> Intégrer la co-visibilité avec l'église et les exigences liées à la présence des monuments historiques	<ul style="list-style-type: none">- Perspectives à construire ou préserver avec l'église	<ul style="list-style-type: none">- Intégrer les prescriptions SDAP
	Gestion des espaces publics	> Anticiper la gestion des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">- Utiliser des matériaux et une végétation adaptés nécessitant un entretien limité- Anticiper la gestion des talus et différencier l'entretien des talus selon leur statut (chemin creux, petits talus...)- Selon les cas l'entretien sera assuré par les services techniques (talus dans l'espace public) ou par les habitants (talus dans les parcelles privées)	<ul style="list-style-type: none">- Assurer le bon entretien des talus présents sur la parcelle

Tableau de suivi des objectifs

	Usages	> Conforter les usages existants sur le site	<ul style="list-style-type: none"> - Balade, maintien du chemin creux - Anticiper le maintien des usages actuels et leur conditions de leur maintien le cas échéant (activité agricoles, services techniques...) 	
		> Favoriser de nouveaux usages	<ul style="list-style-type: none"> - Envisager des nouveaux usages autour de la salle polyvalent (jeux, pétanque, skatepark, coin « jeunes », potagers....) - Envisager l'implantation de la Maison des Assistantes Maternelles à proximité de la salle polyvalente 	- Proposer des espaces publics de proximité (exemple : placettes pour jouer au ballon)
	Esthétique souhaitée	> Proposer une déclinaison des identités des espaces publics au sein du site	<ul style="list-style-type: none"> - Consolider l'existant (aire de jeux pour enfants...) - Proposer différents type de gestion : espace public vitrine de type urbain à la végétation horticole, espace géré plus extensivement à l'image des espaces agricoles... - Espaces publics plantés par les habitants 	- Anticiper la gestion des limites entre espace public et entrées de lot : matériaux, murets techniques (cf lotissement Résidence de Pen ar C'hoat)
POPULATION ATTENDUE / PROGRAMMATION	Mixité des nouveaux quartiers	> Créer un quartier aux usages multiples et à la population diversifiée	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver les activités déjà présentes sur le site (services techniques, verger...) - Proposer des logements sociaux sous la forme des maisons individuelles ou de logements intermédiaire pour les très petits logements - Maîtriser les coûts afin de permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre 	<ul style="list-style-type: none"> - Typologies de logements : qualité architecturale et normes ABF - Permettre une activité professionnelle (des services identifiés) dans les îlots
ENERGIE	Performance énergétique des nouveaux quartiers / Modes de constructions moins énergétivores	> Appliquer des principes de bioclimatisme	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des masques solaires dans le plan de composition - Maintien de haies coupe-vent - Positionner de préférence les voies, les stationnement et les jardins à l'ombre - Proposer un éclairage public économe (leds) et éclairer en priorité les chemins piétons 	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions et du jardin vers le sud - Implantation des constructions en fonction des masques solaires
		> Proposer un système de production d'énergie collectif ?	Réflexion en cours avec MORLAIX Communauté : peu d'intérêt pour le nouveau quartier car les maisons seront déjà aux normes énergétiques actuelles	- Travail sur les types de chauffage (individuel ou collectif) : Y-a-t-il un intérêt pour les bâtiments publics du bourg ? Réflexion en cours
RÉSEAUX	Mise en place et gestion des réseaux	> Mettre en place une gestion durable et économique des réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Adopter une gestion intégrée des aux pluviales (gestion des eaux pluviales à la parcelle, noues, espaces verts creux ...) - Travailler sur les phasages d'aménagement du site pour se caler sur les réseaux existants - Réaliser autant que possible des tranchées uniques 	- Prendre en compte la forte imperméabilisation du sol dans la gestion des eaux pluviales sur la parcelle
DÉCHETS	Gestion des déchets	> Assurer un chantier propre	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer un cahier des charges chantier propres pour les entreprises - Imposer un label assurant la propreté du chantier 	

Tableau de suivi des objectifs

		> Favoriser la bonne gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none">- Mettre en place une gestion des déchets conforme aux exigences de Morlaix communauté- Prévoir des points de collecte	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser la création minimum de déchets, par exemple en proposant une végétation qui crée le moins de déchets verts possible- Réfléchir à la mise à disposition de composteurs pour les nouveaux arrivants ou à l'achat d'un broyeur collectif
	Gestion de la décharge présente sur le site	> Anticiper le traitement de la décharge et des éventuelles pollutions	<ul style="list-style-type: none">- Évacuation des déchets en place ou autre solution technique- Choix dans les plantations (phytorestauration ?)- Pas de construction sur la zone	