

Étude stratégique d'ouverture à l'urbanisation

.....
Commune de PLOUEZOC'H



PHASE 3 - CAHIER DES CHARGES ET PLAN GUIDE

Avril 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

1. Retour sur la mission

2. Plan guide et cahier des charges?

> Comment ça marche?

> Comment se servir de cet outil?

3. Le cahier des charges, recommandations à l'échelle de la parcelle

4. Le plan guide, recommandations à l'échelle du site

5. Et après?

1. Retour sur la mission

Contexte de l'étude

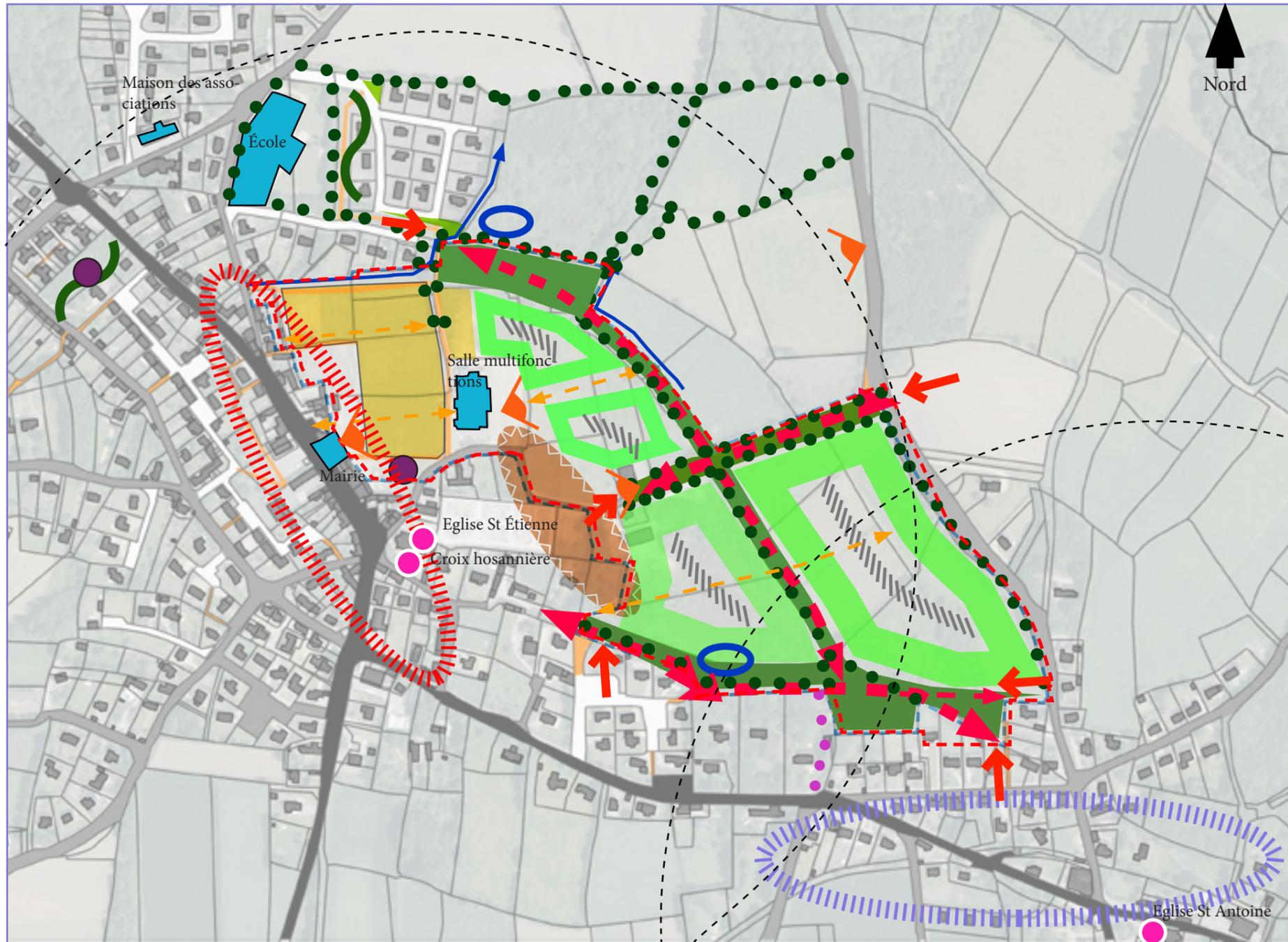
- Étude stratégique d'ouverture à l'urbanisation -

Les phases de l'étude:

1. Études de **diagnostic** : Comprendre le site, rencontrer les habitants, les élus, les acteurs locaux
2. Définition des **objectifs à atteindre** et déclinaison en **orientations** dans le projet
3. Stratégie de développement : Dessin d'un **projet global et cohérent** d'évolution du bourg
4. Mise en œuvre : Le **Plan Guide et le cahier des charges**, permettant une **poursuite plus opérationnelle**

LES ENJEUX ET ORIENTATIONS

Synthèse des enjeux d'aménagement



--- Emprise d'étude

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

Légende existant

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

Terrains de sport à conserver, abords à intégrer au projet

Équipement public

Cœur du bourg, services, commerces, etc...

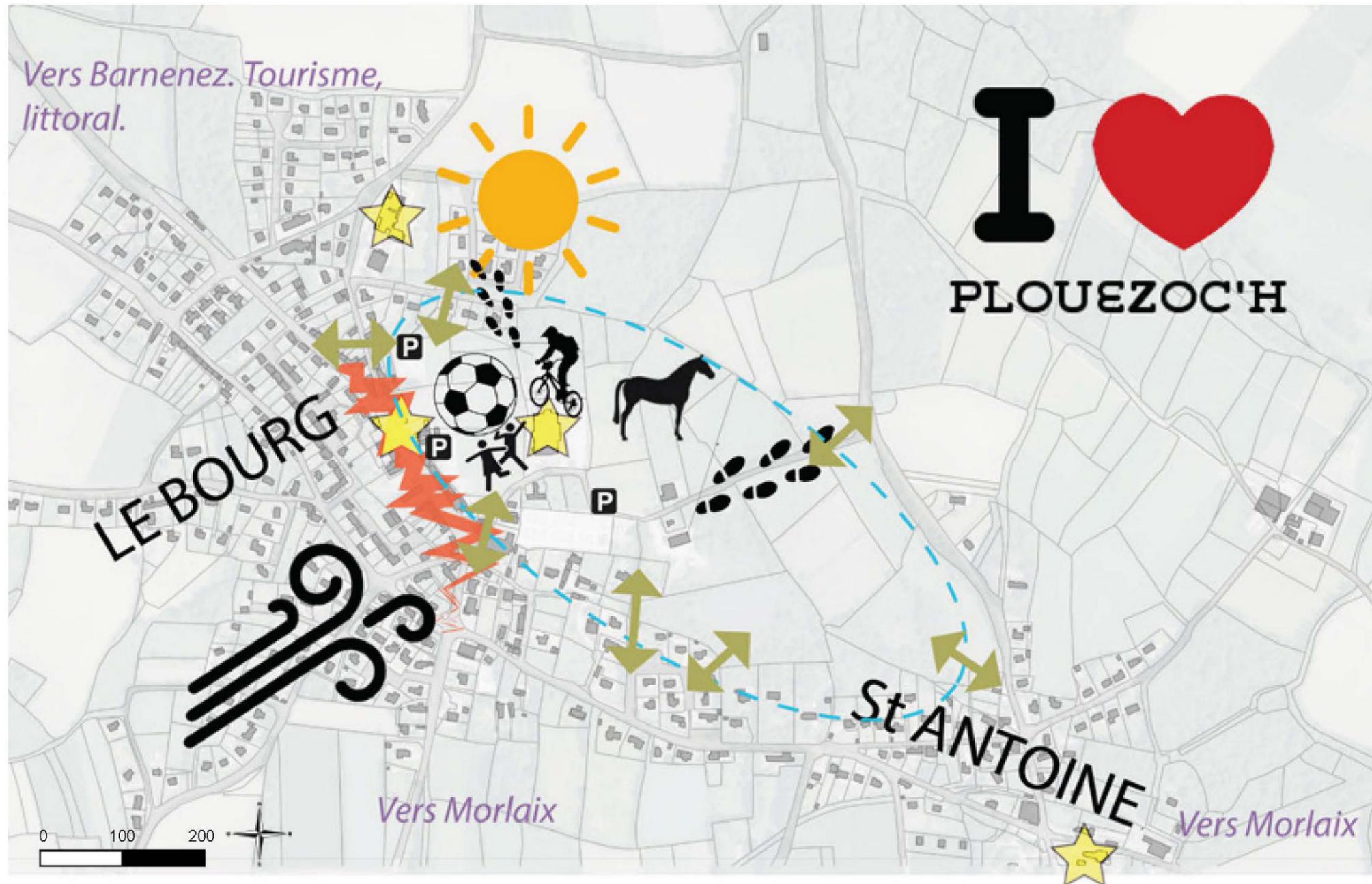
Quartier St Antoine, résidentiel ayant un potentiel développement commercial

Talus arboré ou alignement d'arbres structurant existant

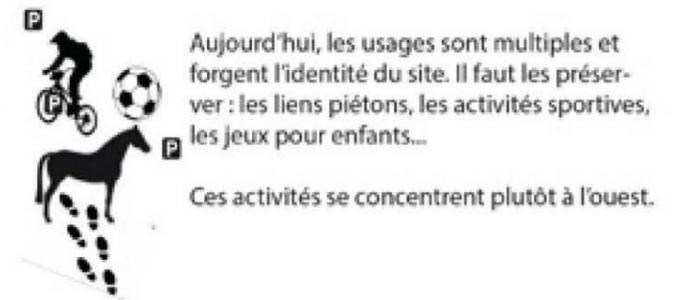
Boisement aménagé pour le public et traversant

Jeux pour enfants

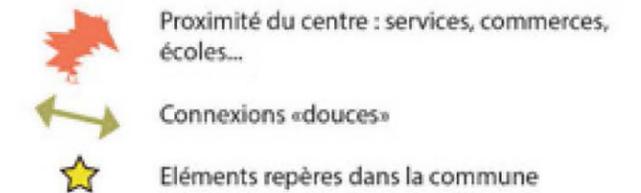
Carte sensible : synthèse de la concertation



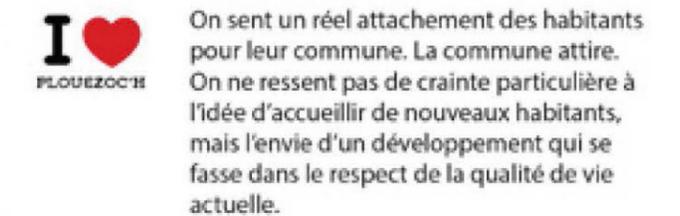
Des usages multiples : l'identité du site



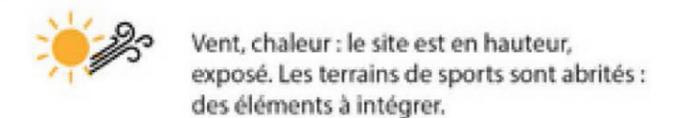
Une site central et connecté au bourg et à St Antoine



Une commune attractive



Microclimat !

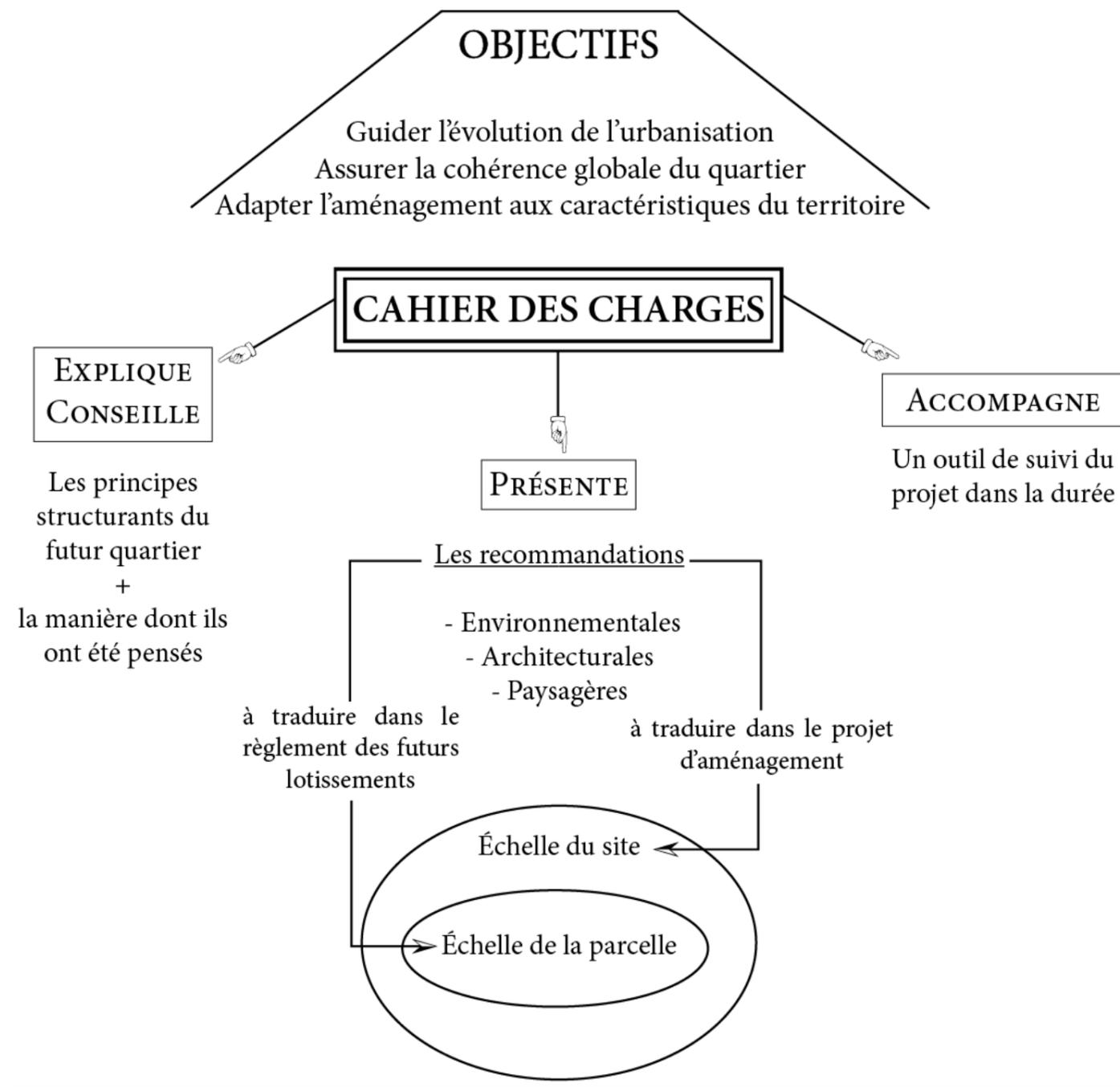


2. Plan guide et cahier des charges?

> Comment ça marche?

> Comment se servir de cet outil?

Comment ça marche?



et à quelle échelle?

Du site



Plan guide:
document cartographique

Cahier des charges:
recommandations rédigées

De la parcelle



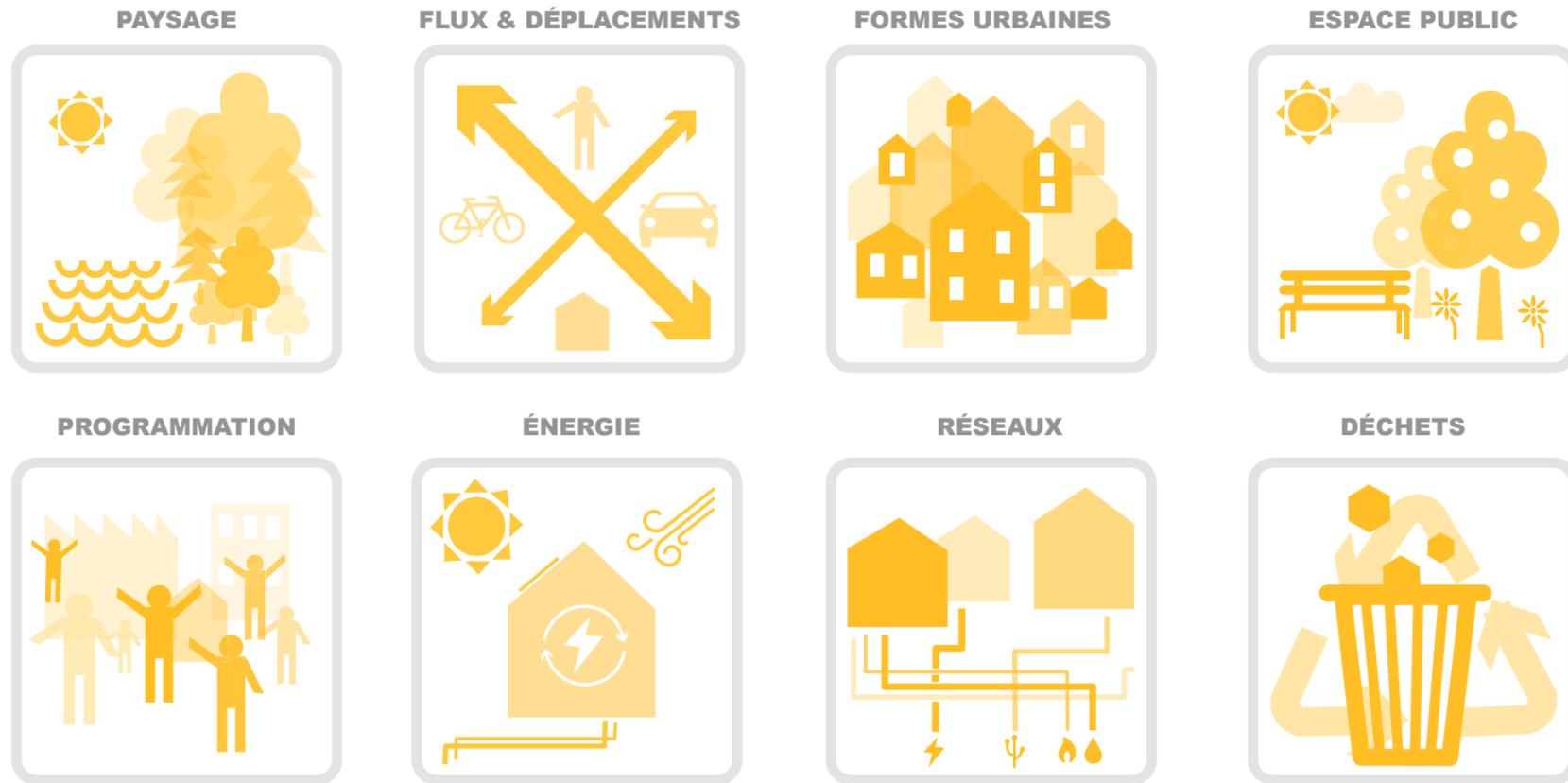
Cahier des charges:
recommandations rédigées et illustrées

Comment se servir de cet outil?

Les **recommandations** expriment les **orientations** que les élus souhaitent voir **se traduire** dans les projets et les **règlements** des lotissements et des permis d'aménager

Les acquéreurs et aménageurs devront se référer à ce document afin de rendre leurs **opérations compatibles aux recommandations**

Un projet qui se construit sur la réflexion de 8 grands thèmes



Pour la cohérence du projet, ces 8 thèmes font l'objet de recommandations à la fois à l'échelle du site et de la parcelle.

Tableau de la Phase 2

THÉMATIQUES	ENJEUX	OBJECTIFS	Déclinaison dans le projet : ORIENTATIONS
PAYSAGE	Plaisir en complet du site Respecter des quartiers dans l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> Préserver au maximum la forme existante (arbres, talus, parcs...) -> valoriser les éléments de patrimoine présents sur le secteur Préserver les vues les plus intéressantes et caractéristiques du quartier Respecter les éléments d'identité existants pour créer les nouveaux aménagements 	A l'échelle du site <ul style="list-style-type: none"> Comprendre les caractéristiques du territoire existant (présence, talus, parcs...) -> valoriser les éléments de patrimoine présents sur le secteur Respecter au maximum la forme existante (arbres, talus, parcs...) -> valoriser les éléments de patrimoine présents sur le secteur Préserver les vues les plus intéressantes et caractéristiques du quartier Respecter les éléments d'identité existants pour créer les nouveaux aménagements
			A l'échelle de la parcelle <ul style="list-style-type: none"> Comprendre les caractéristiques du territoire existant (présence, talus, parcs...) -> valoriser les éléments de patrimoine présents sur le secteur Respecter au maximum la forme existante (arbres, talus, parcs...) -> valoriser les éléments de patrimoine présents sur le secteur Préserver les vues les plus intéressantes et caractéristiques du quartier Respecter les éléments d'identité existants pour créer les nouveaux aménagements
FLUX / DÉPLACEMENTS	Insertion des nouveaux quartiers dans le tissu urbain existant	<ul style="list-style-type: none"> Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre 	A l'échelle du site <ul style="list-style-type: none"> Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre
			A l'échelle de la parcelle <ul style="list-style-type: none"> Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre Créer un quartier dans lequel on se réjouit de vivre
FORMES URBAINES	Morphologie	<ul style="list-style-type: none"> Équilibrer des espaces Proposer des formes urbaines adaptées Proposer des formes urbaines adaptées 	A l'échelle du site <ul style="list-style-type: none"> Équilibrer des espaces Proposer des formes urbaines adaptées Proposer des formes urbaines adaptées
			A l'échelle de la parcelle <ul style="list-style-type: none"> Équilibrer des espaces Proposer des formes urbaines adaptées Proposer des formes urbaines adaptées
POPULATION ATTENDUE / PROGRAMMATION	Mise en place et gestion des lieux	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur 	A l'échelle du site <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur
			A l'échelle de la parcelle <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur
ÉNERGIE	Performance énergétique des nouveaux quartiers / Modes de construction innovants	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur 	A l'échelle du site <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur
			A l'échelle de la parcelle <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur
RÉSEAUX	Mise en place et gestion des lieux	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur 	A l'échelle du site <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur
			A l'échelle de la parcelle <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur
DÉCHETS	Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur 	A l'échelle du site <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur
			A l'échelle de la parcelle <ul style="list-style-type: none"> Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur Assurer la sécurité et la fluidité du trafic sur le secteur

Le résultat de cette phase 3 est la mise en forme d'une analyse faite en amont. L'objectif du cahier des charges et du plan guide est de traduire de manière plus didactique l'ensemble des enjeux et orientations mises en évidence lors des phases précédentes.

3. Le cahier des charges

Organisation du document

PLOUEZOC'H

CAHIER DES CHARGES OUVERTURE À L'URBANISATION

AVRIL 2015



Mairie de Plouezoc'h
18, place du Bourg - 29252 Plouezoc'h



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

Recommandations à l'échelle du site

Les éléments de ce guide expriment les orientations que la collectivité souhaite voir traduire dans les règlements des lotissements et permis d'aménager.

12

Recommandations à l'échelle de la parcelle

Les éléments de ce guide expriment les orientations que la collectivité souhaite voir traduire dans les règlements des lotissements et permis d'aménager.

30

Plan Guide

43

Thème

Objectif

Enjeux

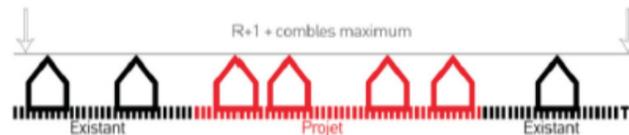
PAYSAGE

1 INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

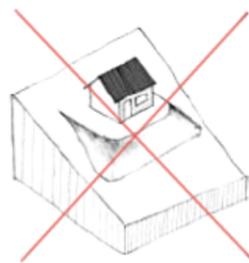
OBJECTIFS:

- PRÉSERVER LA TRAME VERTE EXISTANTE
- VALORISER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE
- PRÉSERVER LES VUES LES PLUS INTÉRESSANTES ET EN CONSTRUIRE DE NOUVELLES

- Les constructions respecteront une distance par rapport au patrimoine naturel présent sur la parcelle (haies, arbres remarquables...)
- Les talus bocagers seront conservés au maximum
- Le parcellaire sera adapté au paysage (éviter les grands arbres sur des petits terrains)
- La réalisation de haies ou de clôtures ne sera pas une obligation
- Les constructions s'adapteront à la topographie du site pour limiter les déblais et remblais
- Une préférence sera donnée aux matériaux et savoirs-faire locaux



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.



A éviter!
Le talus rapporté est une solution coûteuse. Son impact visuel est important et il comporte des risques d'affaissement

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



Les dimensions seront adaptées selon la taille des arbres présents et la configuration du terrain

2 GESTION DES LISIÈRES

OBJECTIFS:

- INSCRIRE LES NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS DANS LA CONTINUITÉ DE L'EXISTANT
- Les fronts de campagne arborés et les cônes de vues ouverts participent à la qualité des lisières du quartier. Les propositions paysagères des futurs aménagements intégreront ces spécificités
- Des lisières seront accessibles pour tous
- Les cheminements seront préservés notamment quand ils marquent la limite des talus, et favorisent des vues intéressantes dégagées et existantes, notamment sur l'Église

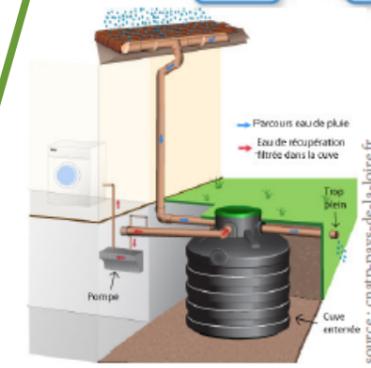
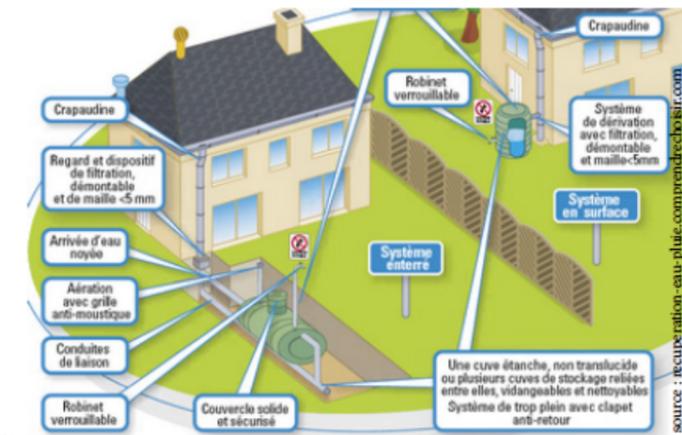
3 GESTION DURABLE DES EAUX

OBJECTIFS:

- S'APPUYER SUR LES ÉLÉMENTS EXISTANTS: TALUS, FOSSÉS, ZONES HUMIDES
- CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA GESTION À LA PARCELLE
- Chaque opération devra réfléchir à la récupération, au ruissellement et aux exutoires des eaux pluviales
- Les habitants seront incités à gérer leurs eaux pluviales à la parcelle (jardins d'infiltration...)

A l'échelle de l'agglomération de Morlaix, une réflexion sur la récupération des eaux est lancée : comment partager l'effort de traitement des eaux de manière équitable ?

Exemples de système de récupération d'eaux pluviales

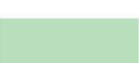


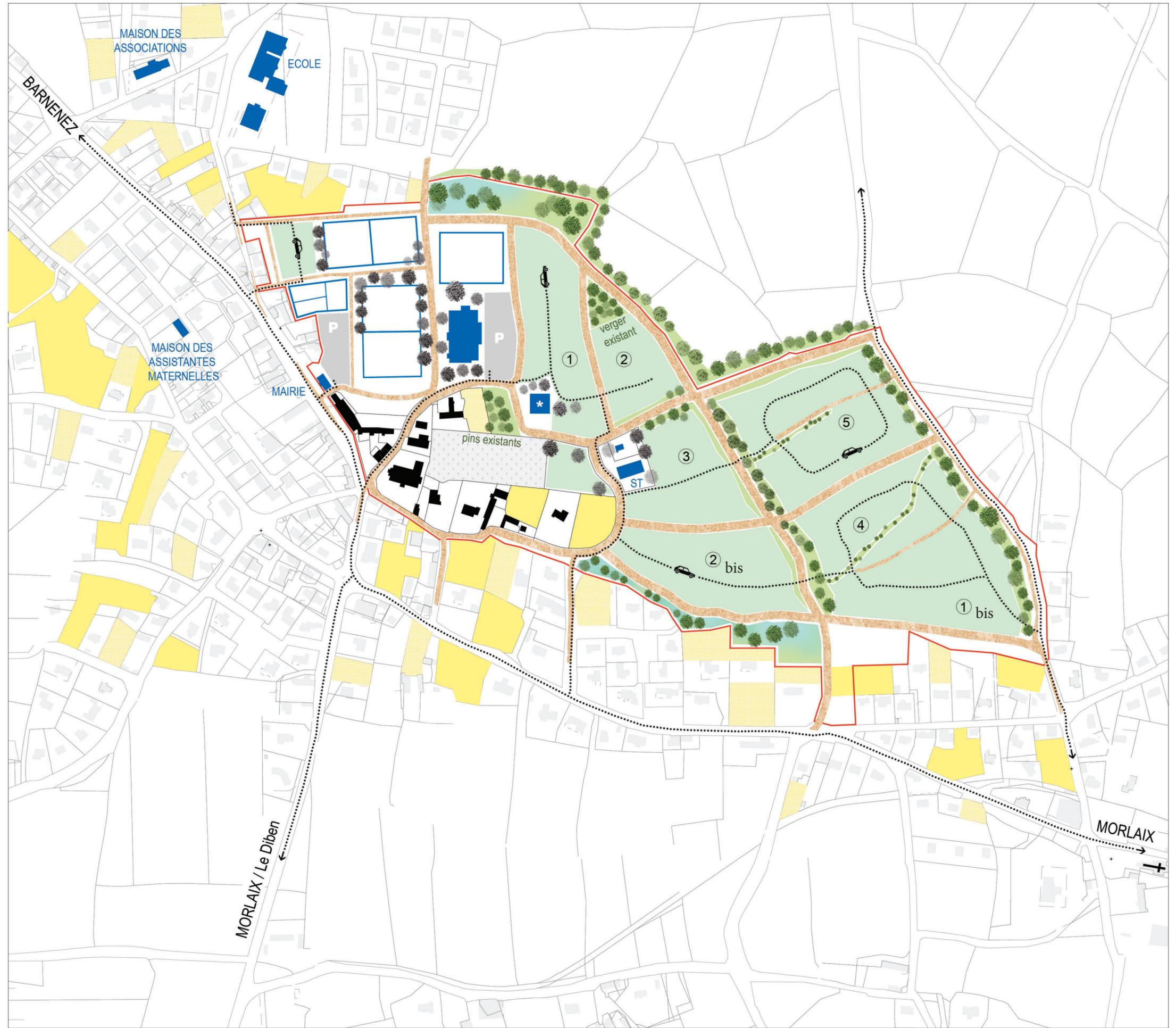
De simples bidons sont utilisés pour récupérer l'eau de pluie (Nantes, ZAC Bottière-Chénaie)

Recommandations

4. Le Plan Guide

Le Plan guide illustre les principes d'aménagements préconisés pour l'ouverture à l'urbanisation de Plouezoc'h, en tenant compte des enjeux mis en évidence précédemment.

-  espaces planté d'arbres existants
-  gestion des eaux
-  stationnement mutualisé possible
-  équipements/services de proximité
-  nouvel équipement
(maison des assistantes maternelles)
-  espaces publics à requalifier
-  voies automobiles
-  cheminements piétons
-  phasage/ouverture à l'urbanisation
-  périmètre de réflexion
-  zones mutables
à destination d'habitat
-  dents creuses/parcelles libres
parcelles densifiables/b.i.m.b.y
zones à urbaniser 1aub,1auc



Quelques estimations sur le projet:

	Surface urbanisée (hors espaces verts, yc voirie auto) en ha	Nombre de logements (15 lgts/ha de surface cessible)	Nombre estimé de nouveaux habitants (2,5 hab/lgt)
Phase 1	1.1	15	37
Phase 1 bis	1.4	19	47
Phase 2	0.6	8	20
Phase 2 bis	1.1	15	37
Phase 3	0.9	12	30
Phase 4	1.1	15	37
Phase 5	1.6	22	54
TOTAL	7.8	105	263

Le phasage par îlot est indiqué sur le plan guide, en correspondance avec celui du tableau ci-dessus.