

Étude stratégique d'ouverture à l'urbanisation

.....
Commune de PLOUEZOC'H



PHASE 1 - DIAGNOSTIC

Janvier 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

Contexte	5
La mission	5
L'équipe	5
Les phases de l'étude	5
PREMIER REGARD : Arriver, regarder, découvrir le site d'étude et son territoire	7
Premier regard sur le grand territoire	8
Premier regard : localisation du site	9
Première approche paysagère	10
Approche sensible du territoire	12
COMPRENDRE - Analyser les données, les clés de compréhension du territoire	13
Un territoire qui fonctionne avec le bourg	15
1 Relief et hydrographie	15
2 Richesses naturelles du site	16
3 Évolution de l'urbanisation : le bourg / Saint-Antoine	17
4 Regard architectural, urbanistique et paysager sur le site et ses abords	19
Un espace à intégrer à la dynamique urbaine ?	20
1 Une rue centrale qui concentre les usages	20
2 Un bourg largement irrigué par les connexions «douces»	21
3 Diagnostic réseaux de la zone à urbaniser au nord du bourg	23
4 De nombreuses possibilités foncières existantes	25
Un développement encadré	26
1 Prise en compte de la Loi littoral	26
2 Les prescriptions du PLH 2014-2019	27
3 Planification communale : vers la fusion du bourg avec St-Antoine	28
4 Des exigences liées à la proximité de monuments historiques	29
Synthèse des études existantes	31
Synthèse du diagnostic	33
Premiers enjeux ...	33

Contexte

1 La mission

Étude stratégique d’ouverture à l’urbanisation

Le Plan d’Aménagement et de Développement Durable prévoit le développement raisonné de la commune de Plouezoc’h avec une priorité donnée au centre bourg, la mise à disposition de nouvelles zones constructibles et le renforcement de l’urbanisation grâce au comblement des dents creuses.

C’est dans cette optique et avec la volonté de faire évoluer son bourg de façon cohérente et maîtrisée que la commune a lancé une *Étude stratégique d’ouverture à l’urbanisation*.

L’objectif est de parvenir, à l’issue de l’étude, à un projet global et cohérent d’aménagement et d’urbanisation du bourg dont la mise en œuvre, par étapes successives, sera réalisée dans le cadre de procédures d’urbanisation.

« *L’étude constitue, pour la commune de PLOUEZOC’H, une référence sur le long terme et sert de guide à tout projet d’aménagement.* »

2 L’équipe

Les agences **Tristan la Prairie Architecte** - agence d’architecture et d’urbanisme - et **Onésime** - atelier de conception paysagère et urbaine - conduisent la mission; ils sont accompagnés pour les parties techniques du bureau d’étude **OXIA**.

3 Les phases de l’étude

1. Études de diagnostic : Comprendre le site, rencontrer les habitants, les élus, les acteurs locaux. Étudier le territoire avec les ingénieurs

Cette étape est essentielle, elle définit les bases du projet. Pour bien appréhender le territoire, les agences rencontrent les habitants et les acteurs locaux, observent, parcourent le territoire. Il s’agit in fine d’identifier les enjeux suite à l’analyse du site, suivant les potentialités et les contraintes.

2. Définition des objectifs à atteindre et déclinaison en orientations dans le projet

Cette étape est réalisée en concertation avec la commune qui définit et précise

ses ambitions pour le projet. Ensemble, nous déterminons les objectifs à atteindre (densité, formes urbaines, environnementales, programmation, objectifs techniques, modes d’habiter...). Ces objectifs sont ensuite traduits en orientations d’aménagement. Les objectifs sont un préalable au dessin du projet.

3. Stratégie de développement : Dessiner d’un projet global et cohérent d’évolution du bourg

L’équipe de maîtrise d’œuvre propose une esquisse d’organisation. C’est la déclinaison des objectifs et orientations dans le projet par l’intégration de principes d’organisations spatiales.

4. Mise en œuvre : Le plan Guide et les outils réglementaires

Un plan guide phasé dans le temps et par tranche opérationnelles pressenties encadre la mise en œuvre du projet. Le Plan-guide est accompagné de pré-bilans sommaires pour chaque tranche. Afin d’assurer la qualité du projet, des outils réglementaires sont mobilisés : production d’un Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères à destination des futurs aménageurs et des acquéreurs privés.

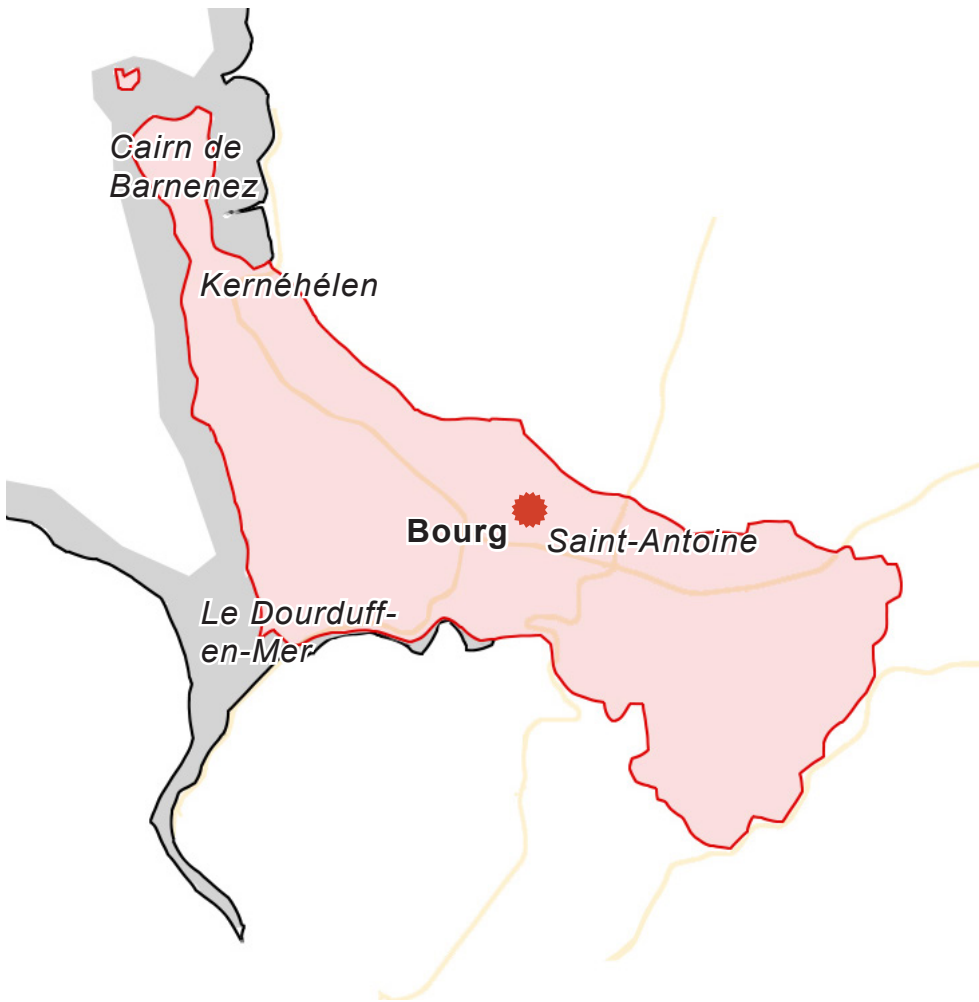
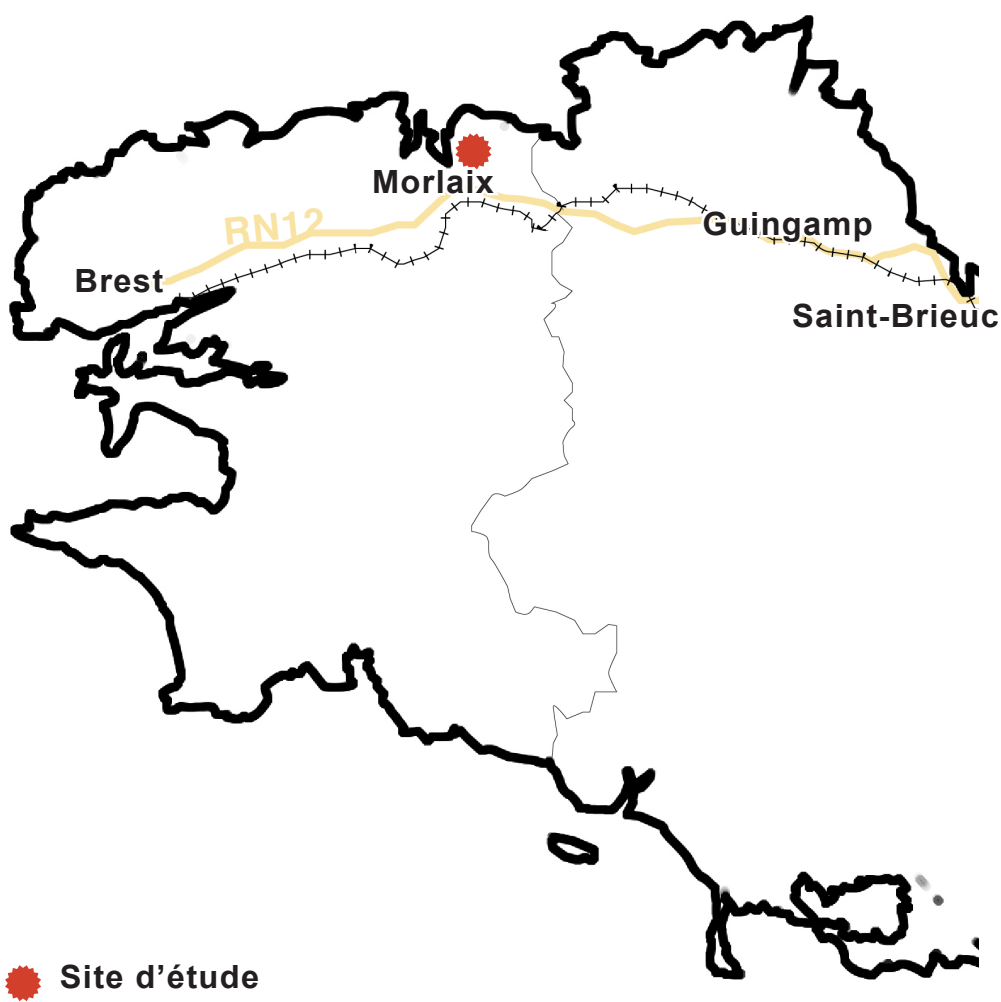
Phase transversale : la CONCERTATION

Les différents acteurs du territoire sont associés à la réflexion à chaque phase de l’étude. Les acteurs institutionnels locaux (CAUE, DDTM, SDAP, Services de Morlaix Communauté...) sont conviés à participer à une réunion-balade sur le site de projet pour échanger sur l’évolution du bourg. La prise en compte des usagers et habitants du bourg en phase diagnostic via une balade publique ouverte à tous, donne l’occasion de parcourir le territoire avec ceux qui le connaissent, le vivent au quotidien. Suite au choix d’une stratégie par la municipalité, une réunion/débat publique est organisée. La population est invitée à participer à la réflexion : quels futurs pour le bourg de Plouezoc’h ?

PREMIER REGARD : Arriver, regarder, découvrir le site d'étude et son territoire



Premier regard sur le grand territoire



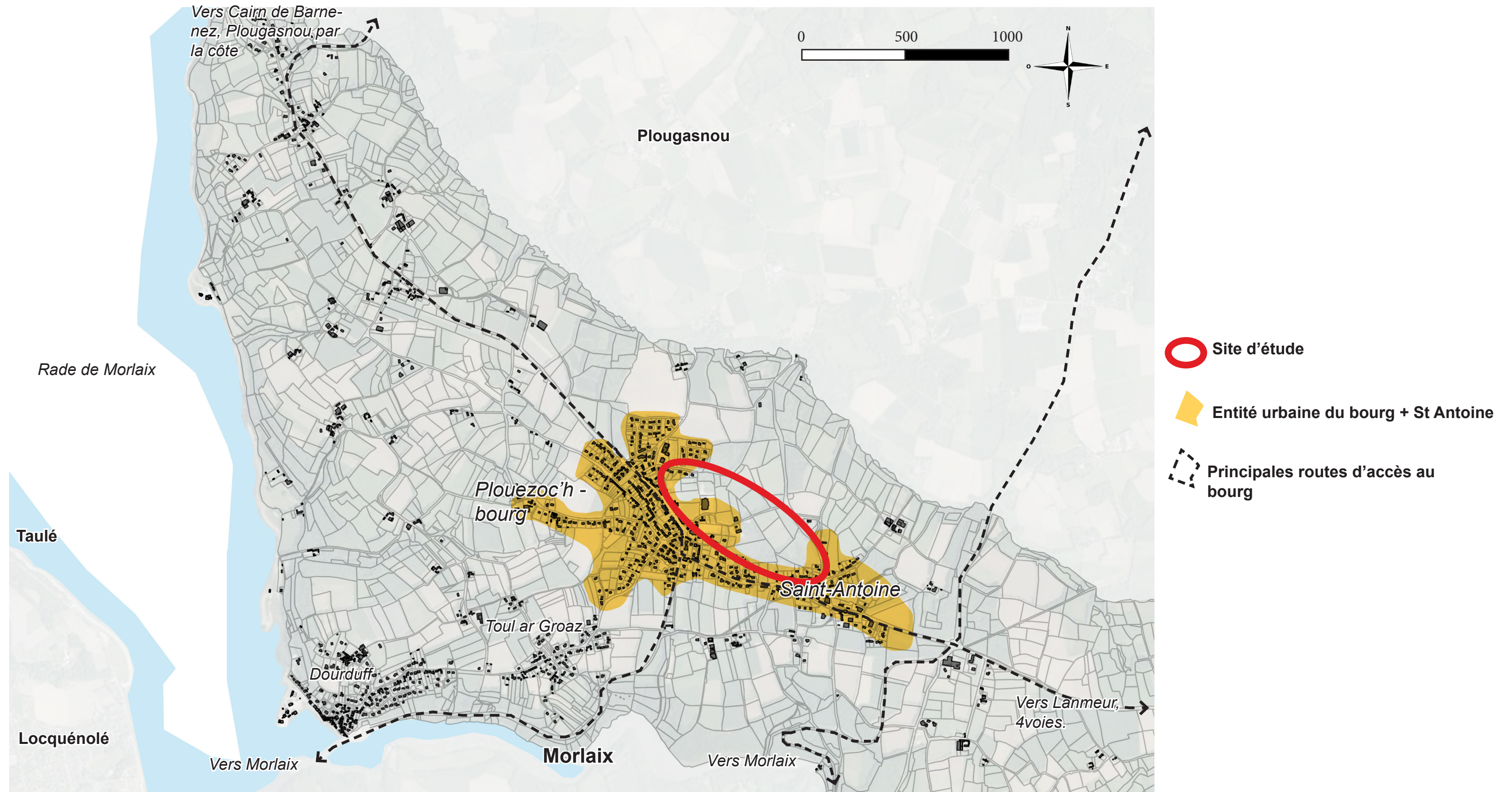
Le site d'étude est situé sur la commune de Plouezoc'h, dans le département du Finistère.
La commune de Plouezoc'h fait partie de la communauté d'agglomération *Morlaix communauté*, cet EPCI regroupant 28 communes est situé sur l'axe est-ouest qui relie les principales villes du nord de la Bretagne. Le territoire est traversé par deux réseaux majeurs : la voie Express RN12 (axe Rennes-Brest) et la ligne TGV Paris-Brest.

Commune littorale, Plouezoc'h s'implante au bord de la baie de Morlaix, au nord de la ville de Morlaix (environ 8 km).
Le territoire de Morlaix Communauté s'organise autour d'un pôle urbain central principalement composé de Morlaix et de Saint-Martin-des-Champs qui attire et assure le rôle de moteur du territoire (valorisation économique, urbaine, culturelle, ...).
Des pôles de proximité (Plougasnou, Carantec, ...) assurent un dynamisme local.

La commune d'une superficie 15 km² environ compte une population d'environ 1683 habitants.
Le bourg est situé dans les terres, avec Saint-Antoine ils constituent le principal ensemble urbain de la commune; c'est un lieu de passage, traversé par les principales routes de la commune. Les autres agglomérations, constituées autour de noyaux anciens sont Le Dourduff-en-Mer et Kernéhlen.
La commune de Plouezoc'h se démarque par son littoral très préservé et l'importance de l'activité agricole qui se disperse sur l'ensemble du territoire.

Le site d'étude est situé au nord-est du bourg.

Premier regard : localisation du site



Le site d'étude est située en périphérie nord du bourg et de Saint Antoine. A proximité des principales voies de communication de la commune, ce site est tout à la fois lié à Plouezoc'h et à Saint Antoine. Son devenir déterminera l'identité du bourg, la nature de la jonction entre ces deux entités urbaines encore différenciées.

Première approche paysagère

Le site est connu des habitants de Plouezoc’h, qui le vivent au quotidien. Notre apport paysager à la réflexion, c’est notre premier regard. Décrire, fixer ces premières impressions permet de saisir un sentiment, de s’en servir ensuite comme élément de réflexion pour le devenir du site. Qu’est-ce qui fait l’identité du site aujourd’hui ? Comment cette identité peut-elle servir de base à la réflexion, comment la faire évoluer pour demain, créer une nouvelle partie du bourg ?

1 Arriver au bourg de Plouezoc’h

L’arrivée à Plouezoc’h est singulière. D’où que l’on vienne, un «sas» paysager (boisé, vallée, champs/bocage) précède l’arrivée dans le bourg, où se situe notre site d’étude.
Ces sas sont des frontières paysagères fortes. Ils construisent une arrivée au bourg qui est loin d’être anodine dans le vécu du lieu. Comment cette première impression peut-elle être prise en compte dans la construction d’un projet pour notre site d’étude ?



2 Chercher le site d’étude

Les liens qu’entretient (visuellement) le site avec son environnement direct, c’est à dire le bourg de Plouezoc’h, sont rares et tenus. Le site est caché. Depuis la rue principale, (la rue de Barnenez et la place du bourg), on ne le voit presque pas. La plus large interface entre le site et l’espace public existant se situe au niveau de la route du Corniou.



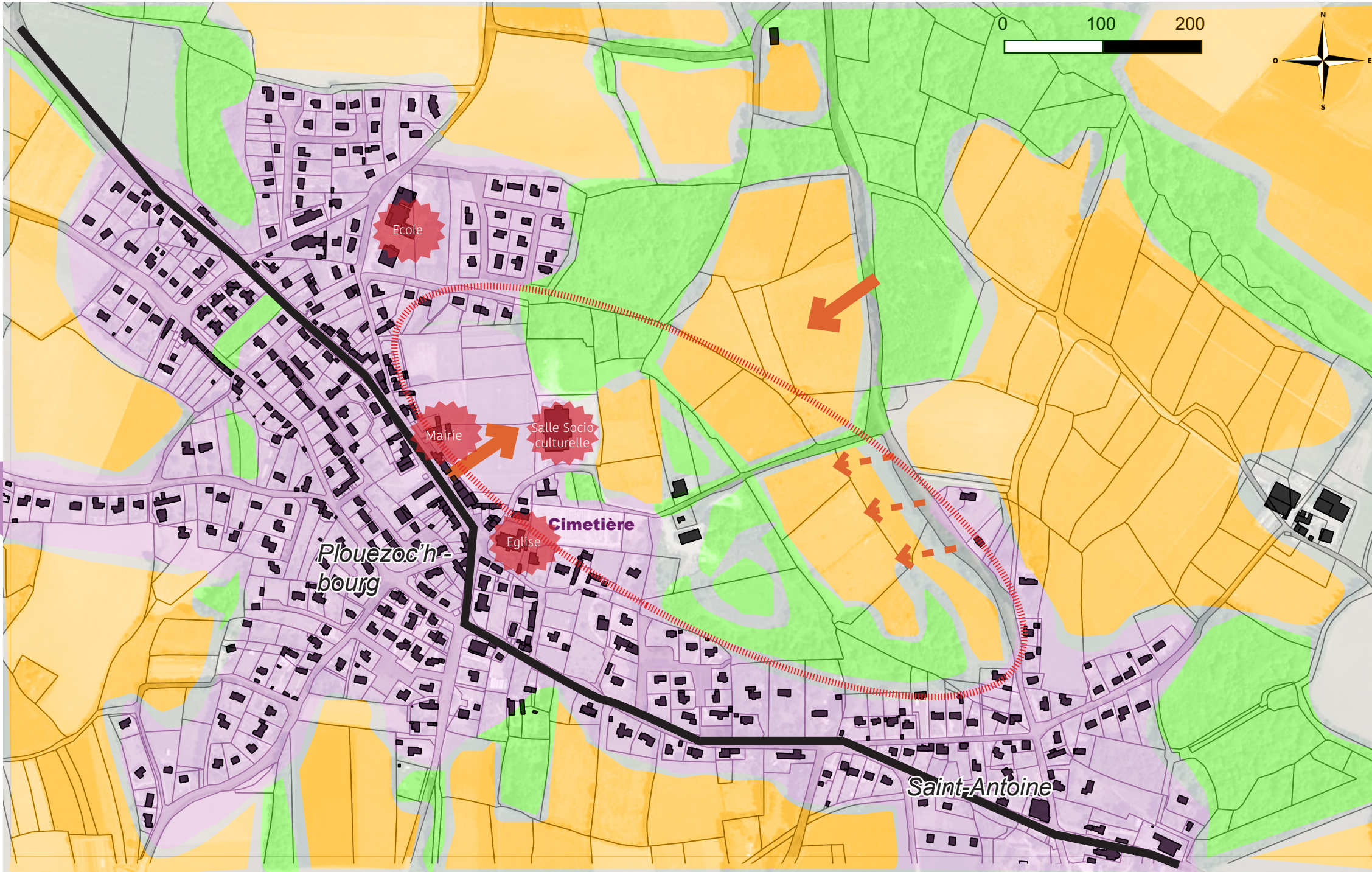
3 Découvrir un site

Une fois arrivés sur le site lui même, on découvre un lieu marqué par l’agricole et les équipements sportifs. S’il est peu bâti, le site est vécu, parcouru : on voit des chemins, des traces de diverses activités.
Le site est visuellement cadré et divisé par une végétation arborée présente essentiellement sous forme de talus. On a pas de vision globale du site. Divers éléments participent à l’identité du site : talus arborés, chemins creux, vues vers le clocher....



Première approche paysagère

4 Carte de synthèse



Sur notre site d'étude, un paysage de transition entre différentes formes paysagères. Un lieu de périphérie, de transition, sans structuration apparente, mais à l'identité néanmoins marquée.



Site d'étude



Vues ouvertes vers le site d'étude



Paysages «ruraux». Agricoles.
Ce sont des paysages de type bocager, mêlant prairies, talus arborés, cultures... Ces espaces sont visuellement fragmentés, offrant tour à tour des percées visuelles et des filtres arborés qui participent à la structuration identitaire du paysage.
On observe une vraie saisonnalité de ces paysages : rotation des cultures, cycle végétatif des arbres...
Il n'y a pas de présence significative de friches.



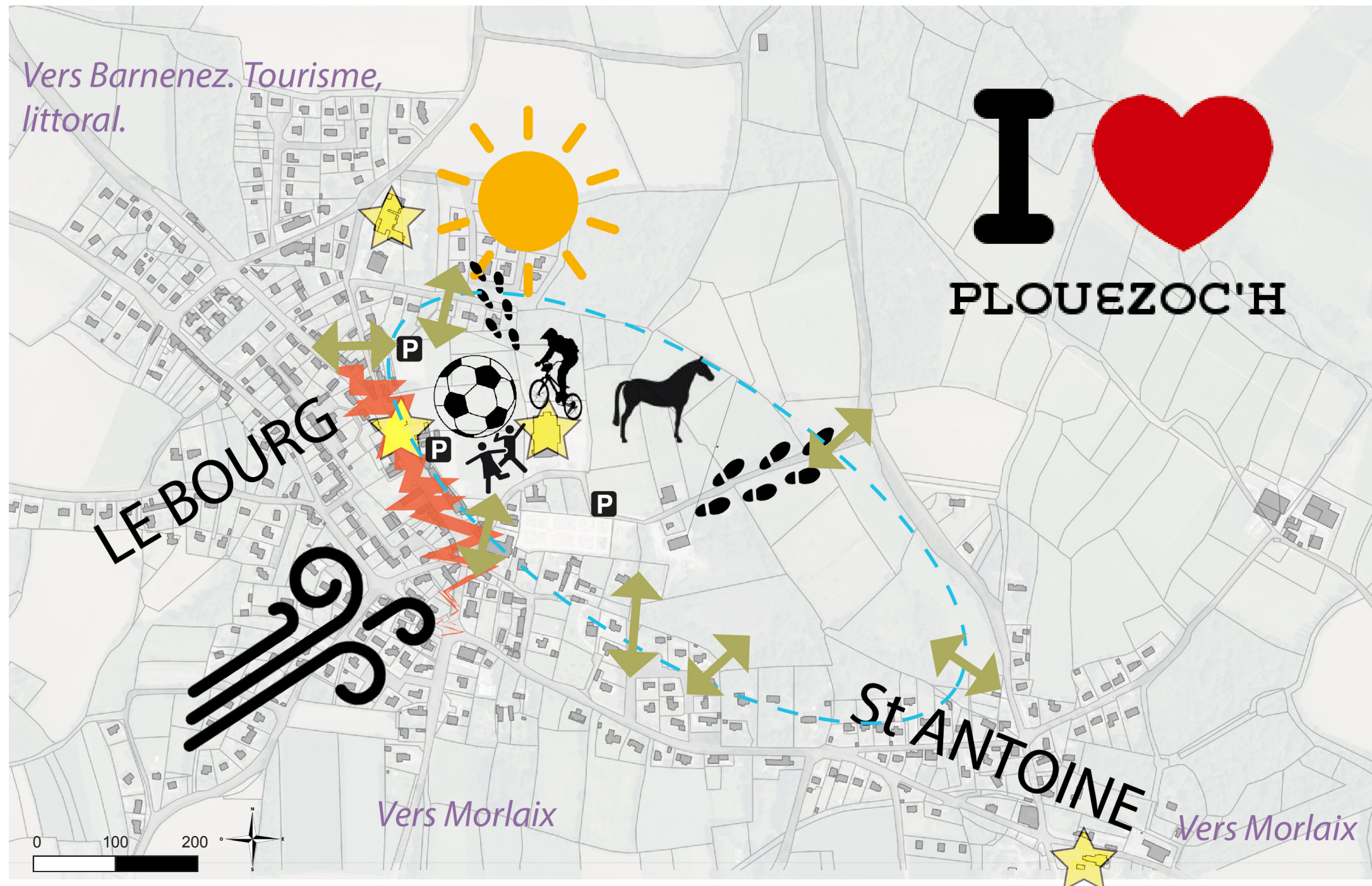
Les filtres arborés.
Ce sont des masses visuelles arborées qui cadrent les vues, l'horizon. Il s'agit de feuillus (forte saisonnalité des paysages et des vues induite par le feuillage) habituels dans les campagnes bretonnes : châtaigniers, chênes, frênes etc. On retrouve quelques pins sur une parcelle au niveau du cimetière.
Ces paysages regroupent les haies des talus, les parcelles boisées, les vallons boisés...



Les habitants et leurs lieux de vie bâtis
Les lieux de vie des habitants se mêlent. Autour de la rue de Barnenez «rue principale» à proximité de notre site, la densité de bâti et la mitoyenneté laissent peu de vues vers l'au delà des façades, ce qui renforce la sensation de «passer derrière» pour aller sur notre site.
Au delà de cette forme de bâti qui se concentre autour de l'église et de la mairie, des quartiers pavillonnaires étoffent le bourg et Saint Antoine. La végétation de leur jardin ferme le paysage. Des équipements isolés marquent notre site d'étude : stade de foot, aire de jeux, terrain de cross, salle socio culturelle. Leurs abords à la végétation horticole est spécifique et rattache ces espaces à l'identité du bourg et de ces espaces plantés.

Approche sensible du territoire

Carte sensible : synthèse de la concertation



Des usages multiples : l'identité du site



Aujourd'hui, les usages sont multiples et forment l'identité du site. Il faut les préserver : les liens piétons, les activités sportives, les jeux pour enfants...

Ces activités se concentrent plutôt à l'ouest.

Une site central et connecté au bourg et à St Antoine



Proximité du centre : services, commerces, écoles...



Connexions «douces»



Éléments repères dans la commune

Une commune attractive



On sent un réel attachement des habitants pour leur commune. La commune attire. On ne ressent pas de crainte particulière à l'idée d'accueillir de nouveaux habitants, mais l'envie d'un développement qui se fasse dans le respect de la qualité de vie actuelle.

Microclimat !



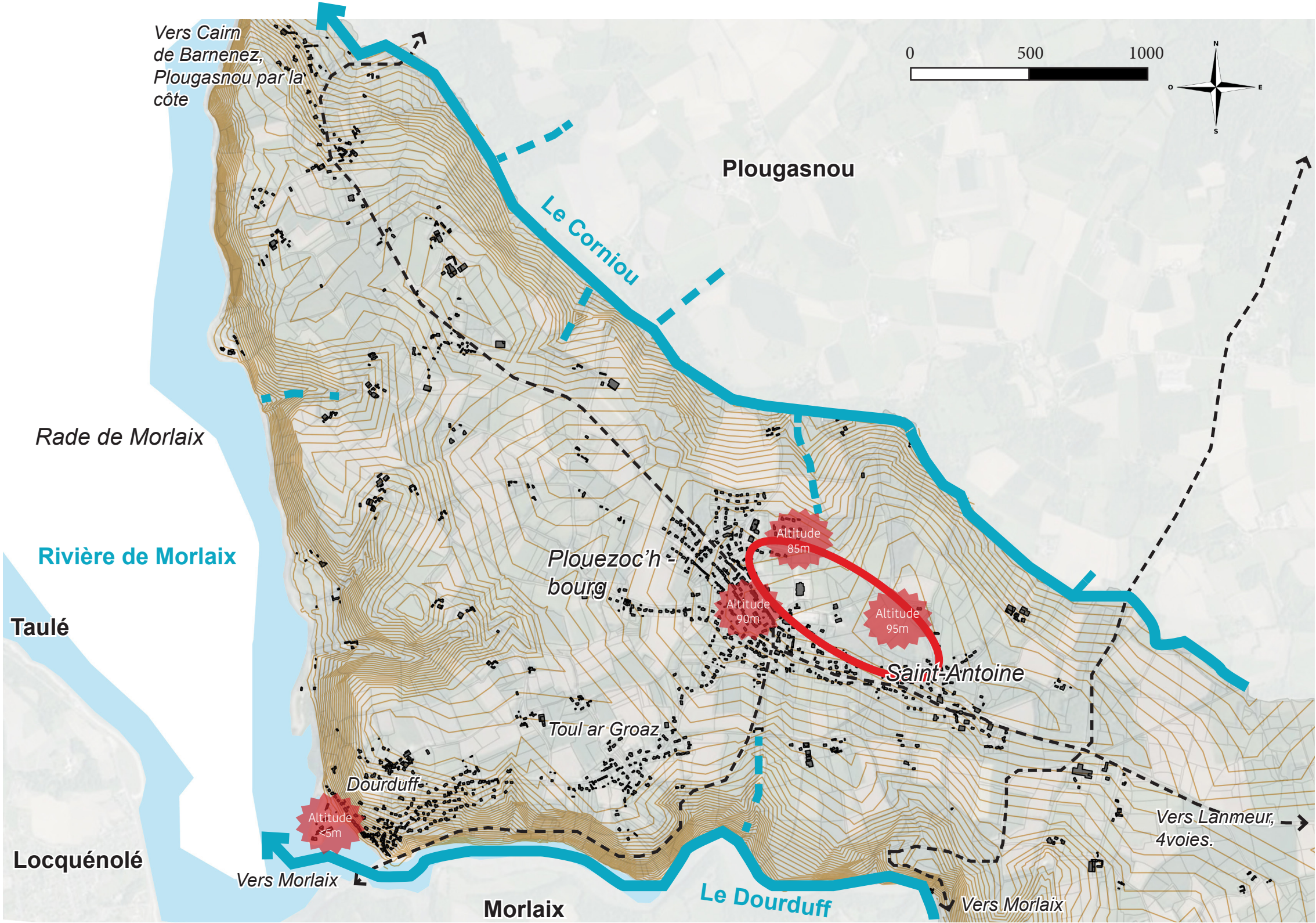
Vent, chaleur : le site est en hauteur, exposé. Les terrains de sports sont abrités : des éléments à intégrer.

COMPRENDRE - Analyser les données, les clés de compréhension du territoire



Un territoire qui fonctionne avec le bourg




1 Relief et hydrographie



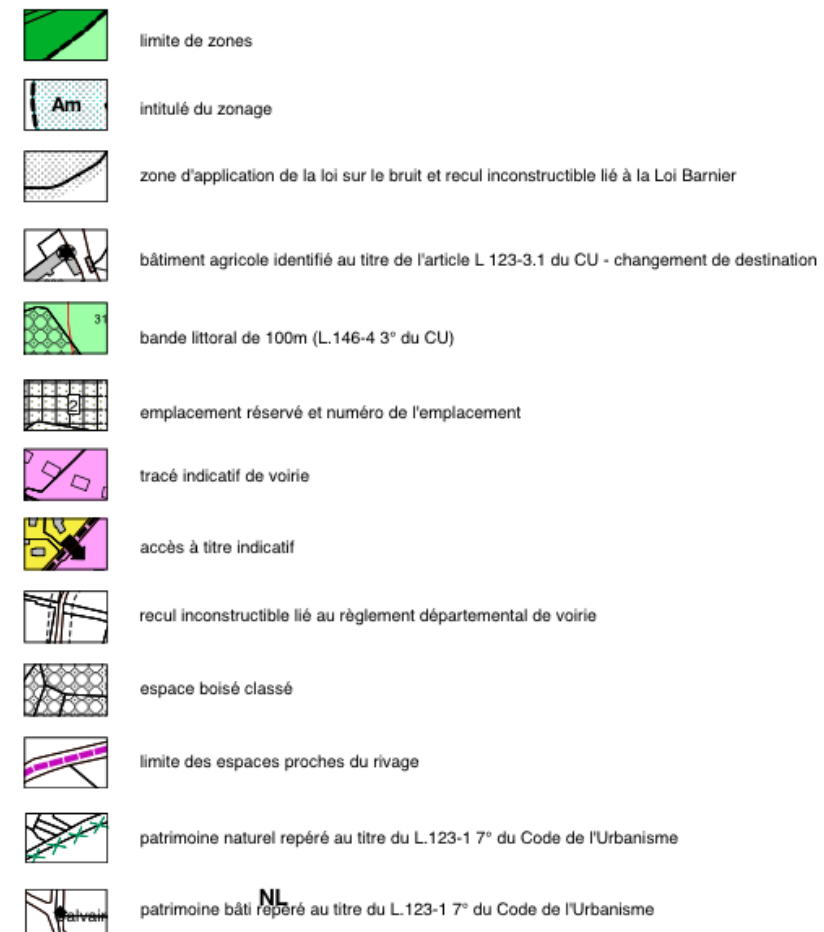
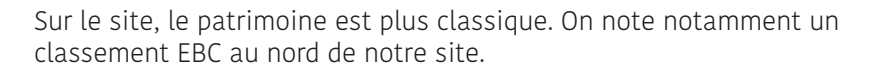
Le bourg de Plouezoc'h est situé en partie haute d'un plateau entaillé par deux vallées : celle du cours d'eau du Corniou au nord, du Dourduff au sud. Le bourg culmine à environ 80 mètres au dessus du niveau de la mer, proche : environ 2 km à vol d'oiseau. Le relief s'élève en direction de Saint Antoine (altitude environ 90 mètres).

Les vallées du Corniou et du Dourduff sont encaissées et boisées, ce sont de véritables limites physiques qui marquent paysagèrement l'arrivée dans le bourg (traverse de vallées sombres et boisées avant d'arriver dans le bourg.).

Sur le site d'étude, nous sommes sur l'une des plus haute parties du territoire. Le relief est le plus haut en partie Sud-Est, puis s'abaisse vers le Nord Ouest.

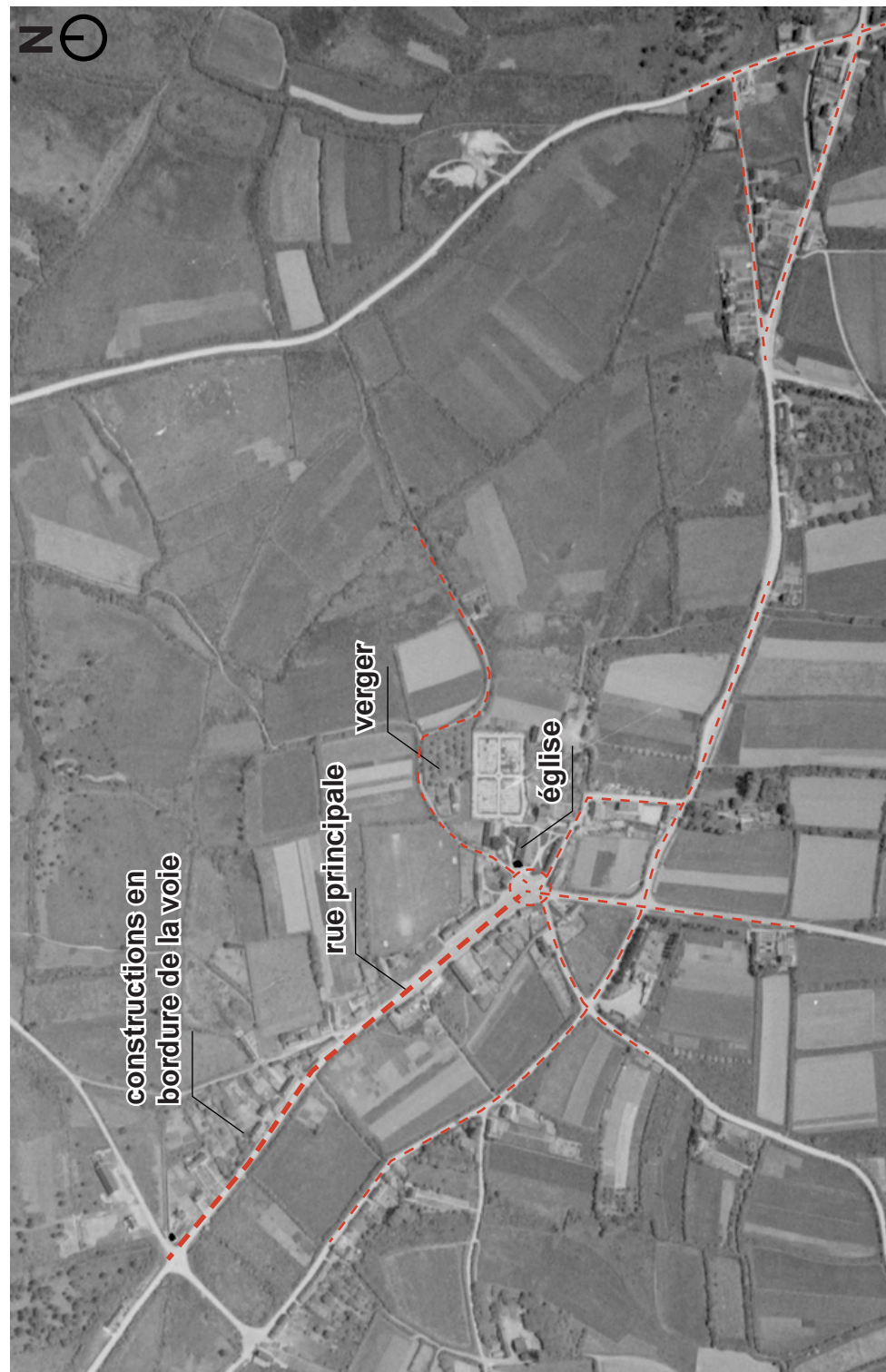
-  Site d'étude
-  Principales routes d'accès au bourg
-  Principaux cours d'eau

2 Richesses naturelles du site



Un territoire qui fonctionne avec le bourg

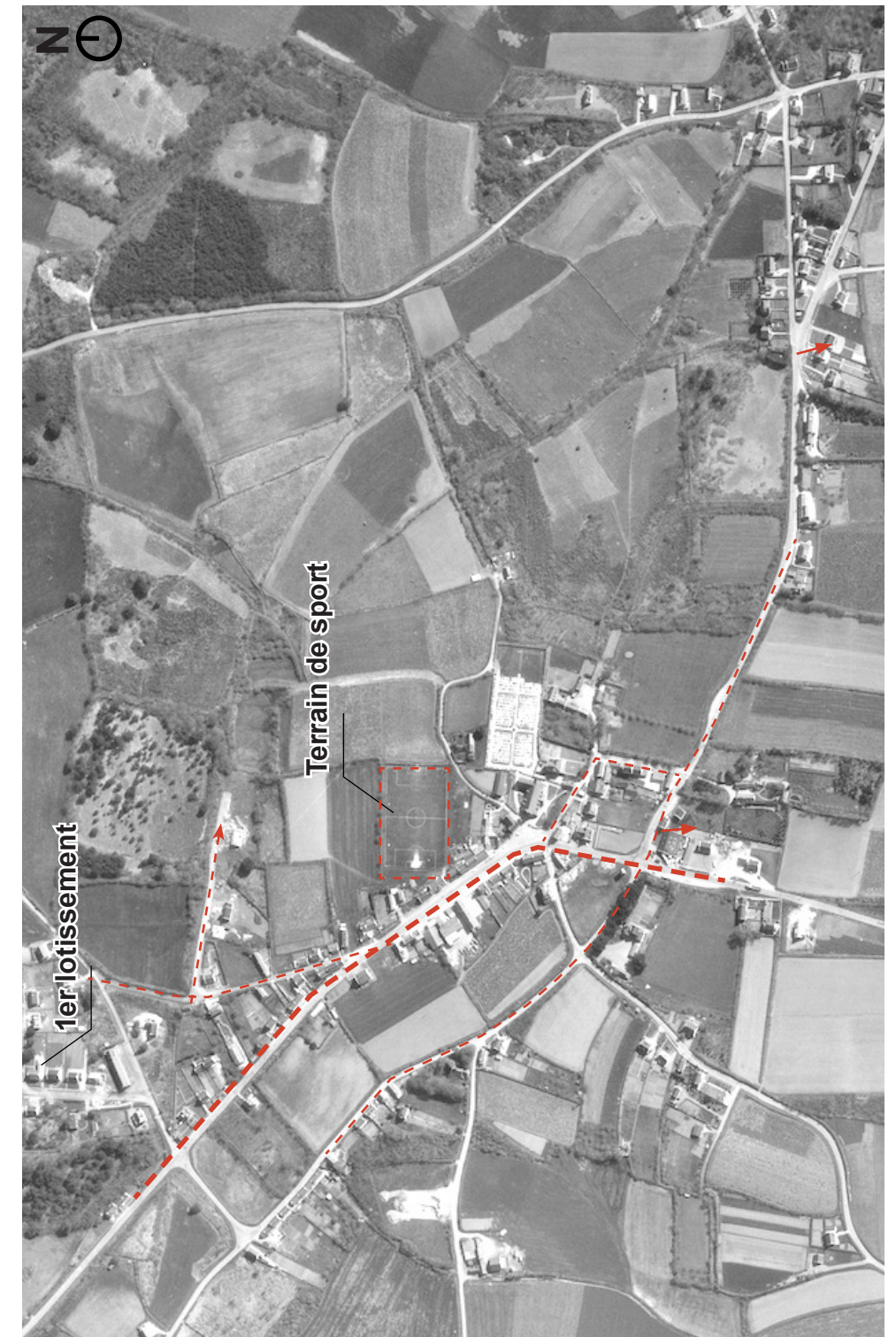
3 Évolution de l'urbanisation : le bourg / Saint-Antoine



1952 : Le bourg s'organise autour d'une place centrale. La rue principale se dessine, les constructions s'implantent à l'alignement des routes. On trouve déjà le maillage viaire actuel.
A Saint-Antoine l'urbanisation se développe le long des voies de communication.



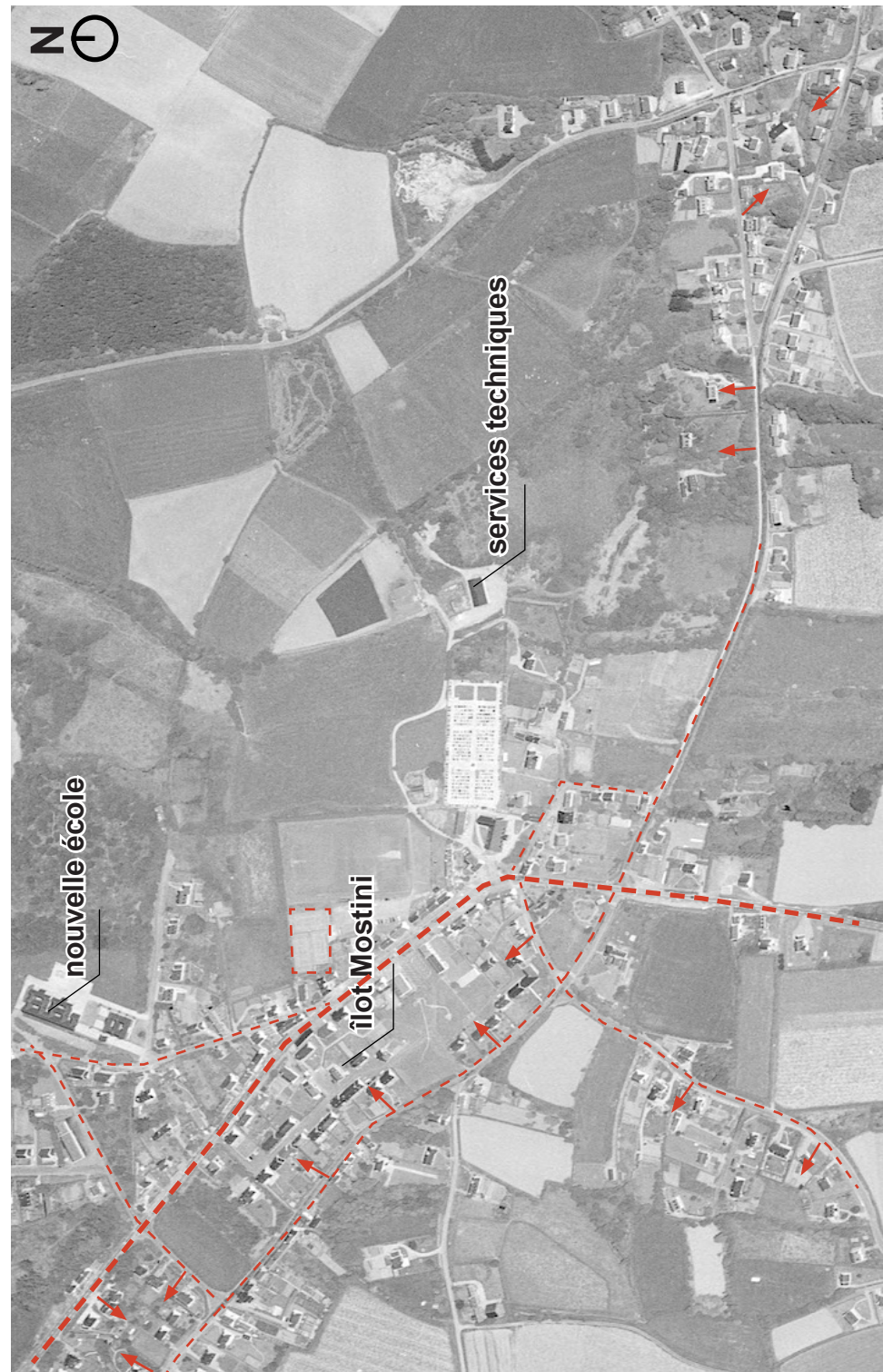
1966 : Développement progressif de l'urbanisation en profondeur : les îlots se remplissent, la rue principale se renforce. La rue Ty Bras est progressivement abandonnée au profit du chemin Le Plessis.
Saint-Antoine : le développement se poursuit le long des axes de communications notamment le long de la route du Corniou.



1974 : Apparition du terrain de sport et création du premier lotissement au nord du bourg. L'urbanisation se poursuit, la hiérarchisation des voies s'affirme.
Apparition de l'impasse des Saules.
Poursuite du développement de l'urbanisation depuis Saint-Antoine vers le bourg.

Un territoire qui fonctionne avec le bourg

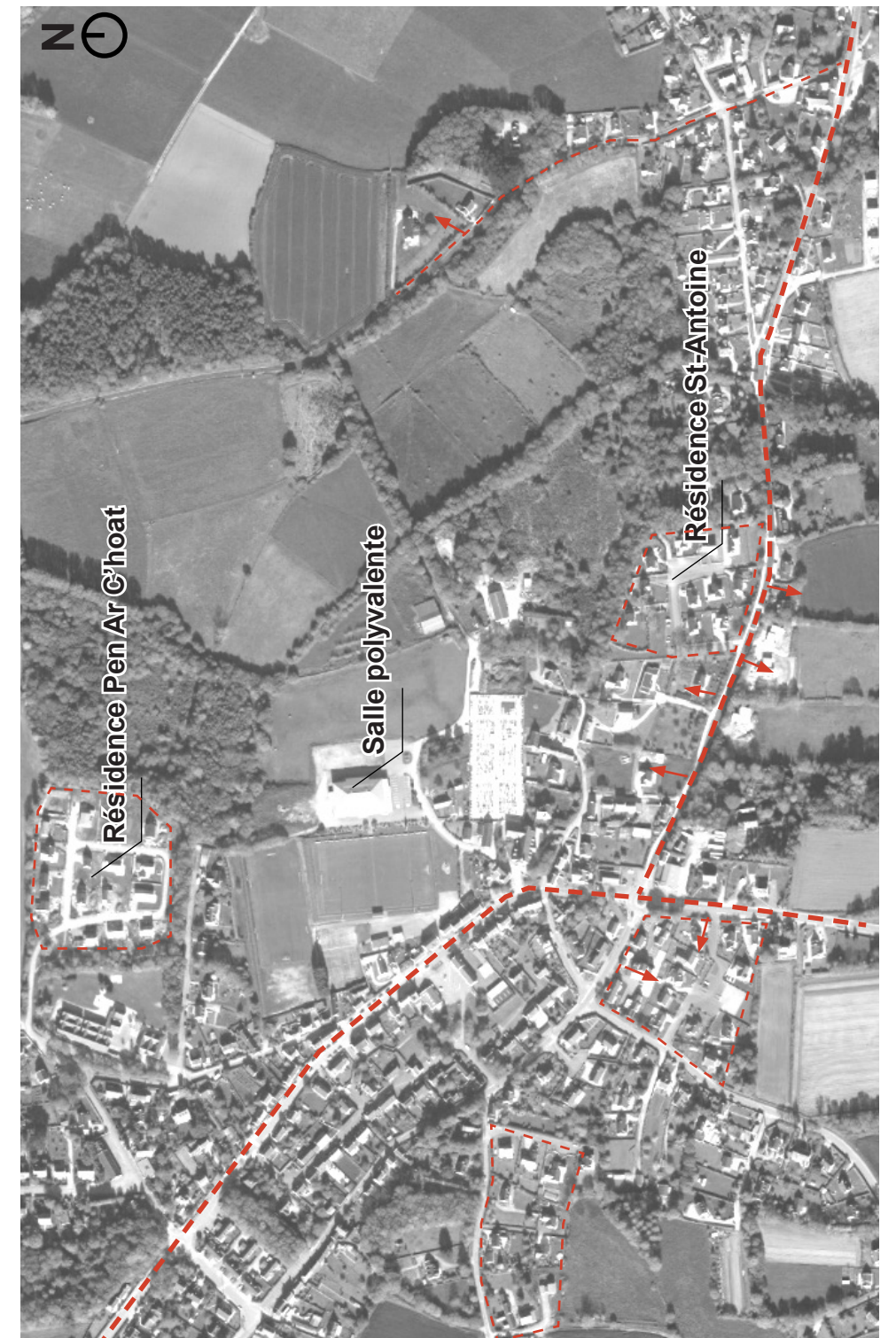
3 Évolution de l'urbanisation : le bourg / Saint-Antoine



1992 : Extension et densification de la partie nord-ouest du bourg et urbanisation de l'îlot principal par l'agence d'architecture Mostini. Les habitations se multiplient en direction de la mer (Dourduff) pour créer une urbanisation presque continue le long de la voie. La place centrale se trouve excentrée dans le bourg.



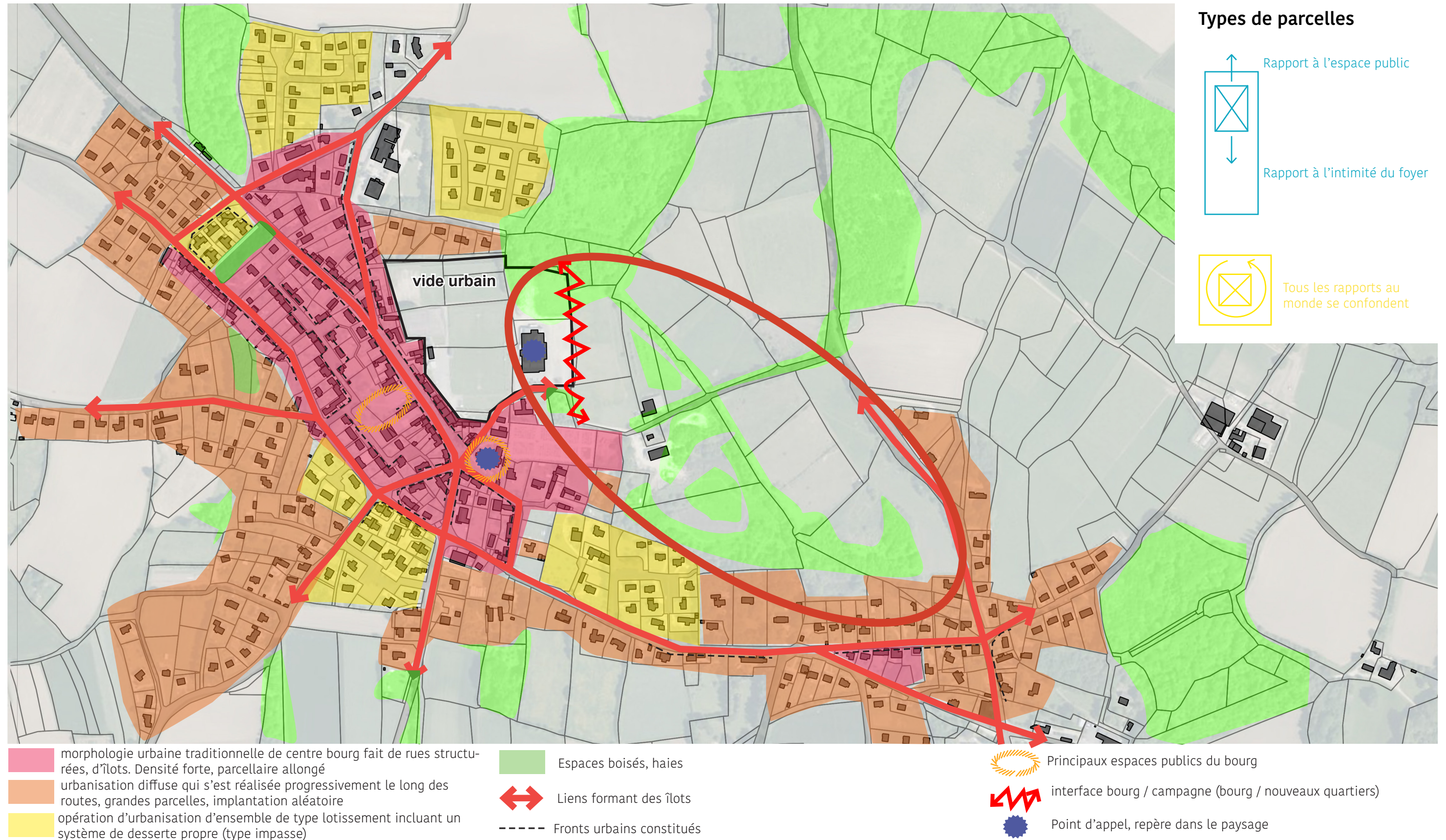
2000 : Densification massive de la partie ouest du bourg. Urbanisation déséquilibrée. Évolution des formes urbaines : les parcelles s'agrandissent, la maison s'implante au milieu de la parcelle.



2014 : Deux nouveaux lotissements sont construits. La résidence Saint-Antoine finalise la Jonction entre Saint-Antoine et le bourg (fin de la coupure d'urbanisation).

Un territoire qui fonctionne avec le bourg

4 Regard architectural, urbanistique et paysager sur le site et ses abords



Un espace à raccrocher à la dynamique urbaine ?

1 Une rue centrale qui concentre les usages



L'essentiel des commerces et équipements sont situés le long de l'artère principale du bourg ou à proximité. La commune est très bien équipée et propose les commerces de proximité qui font son attractivité. Le site d'étude est bordé par des équipements de loisir au nord-ouest (terrain de bi-cross, terrains de sport, salle multi-fonctions) et les services techniques (ateliers) sont présent au sein du périmètre constructible. Il faut aussi noter le passage de tracteurs sur le chemin creux. Ces fonctions n'ont pas vocation à être déplacées à court terme, en effet la commune souhaite conserver autant que possible une vraie mixité d'usages au sein de son bourg. Pour autant l'implantation de nouveaux commerces/équipements sur le nouveau quartier n'est pas souhaité afin de préserver le dynamisme de «cœur de bourg».

Le site de projet est situé à 5 / 10 minutes à pieds du centre-bourg, cette distance est facilement franchissable à pieds, et permet d'envisager des liaisons prioritairement piétonnes entre les nouveaux logements et les commerces/services /équipements déjà présents.

Enjeux : Comment concilier l'interface pôle sportif avec la création d'un nouveau quartier du bourg ? comment relier les nouveaux quartier avec l'urbanisation existante ? comment traiter les limites des équipements sportifs pour les intégrer à un ensemble plus large ?

- Mairie et services techniques

● Édifices religieux

● Point information
- École / petite enfance

● Poste

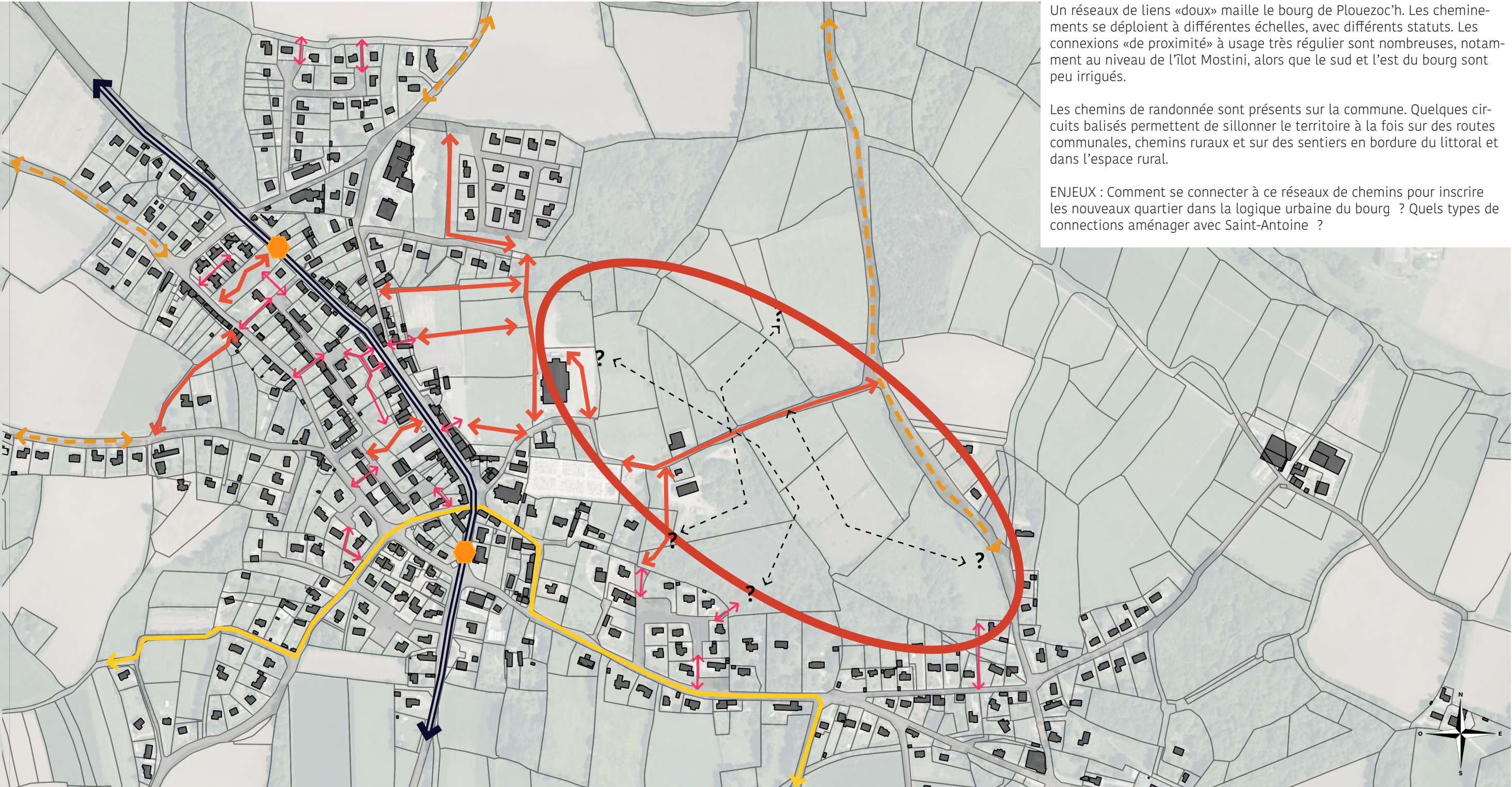
● Commerces de proximité / services / artisans
- Exploitations agricoles

● Médical (médecins, pharmacie, kiné)

● Loisir / associatif (bibliothèque, salle des associations, terrains de sport...)
- Distance au centre bourg : 300m environ
5min à pieds, 600m environ 10min à pieds

Un espace à intégrer à la dynamique urbaine ?

2 Un bourg largement irrigué par les connexions «douces»



- Lien de proximité, passage, officiel ou non, donnant lieu à une pratique régulière
- Chemin de randonné / itinéraire balisé qui se déploie à l'échelle de la commune. Usage local mais aussi touristique.
- Principal axe routier
- Connexions inter-quartiers, cheminements à l'échelle du bourg qui permettent de rejoindre les équipements structurants
- Routes de campagne, lieu de promenades en dehors du bourg : lien local bourg/campagne
- Arrêt de bus : Ligne 20 (régulière : St-Jean-du-Doigt/ Plougasnou/ Plouezoc'h/ Morlaix) + Ligne 20A et 32 (scolaire)

Un espace à intégrer à la dynamique urbaine ?

2 bis Illustration de la diversité des cheminements



Chemin creux qui traverse le site d'étude. Largement utilisé par la population, les pratiques y sont diverses (promenade, vtt, course à pieds...), il relie le bourg à la campagne alentour.



Espace public aménagé (jeux pour enfants, bancs...) qui connecte deux rues parallèles, c'est aussi un passage vers l'arrêt de bus.



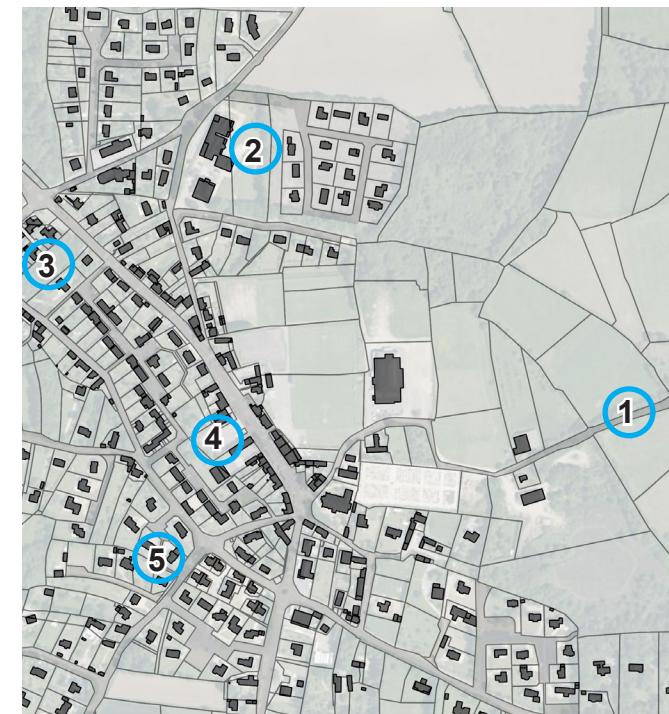
Passage étroit entre deux parcelles.



Chemin aménagé menant à l'école.



Cheminement informel qui s'est formé au fil du temps, par la pratique régulière. Il sert de connexion depuis la rue principale (poste) vers le sud du bourg.



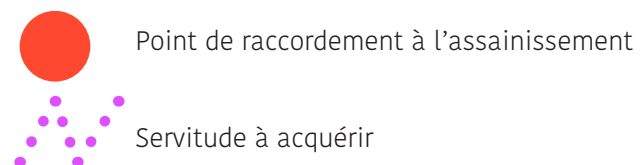
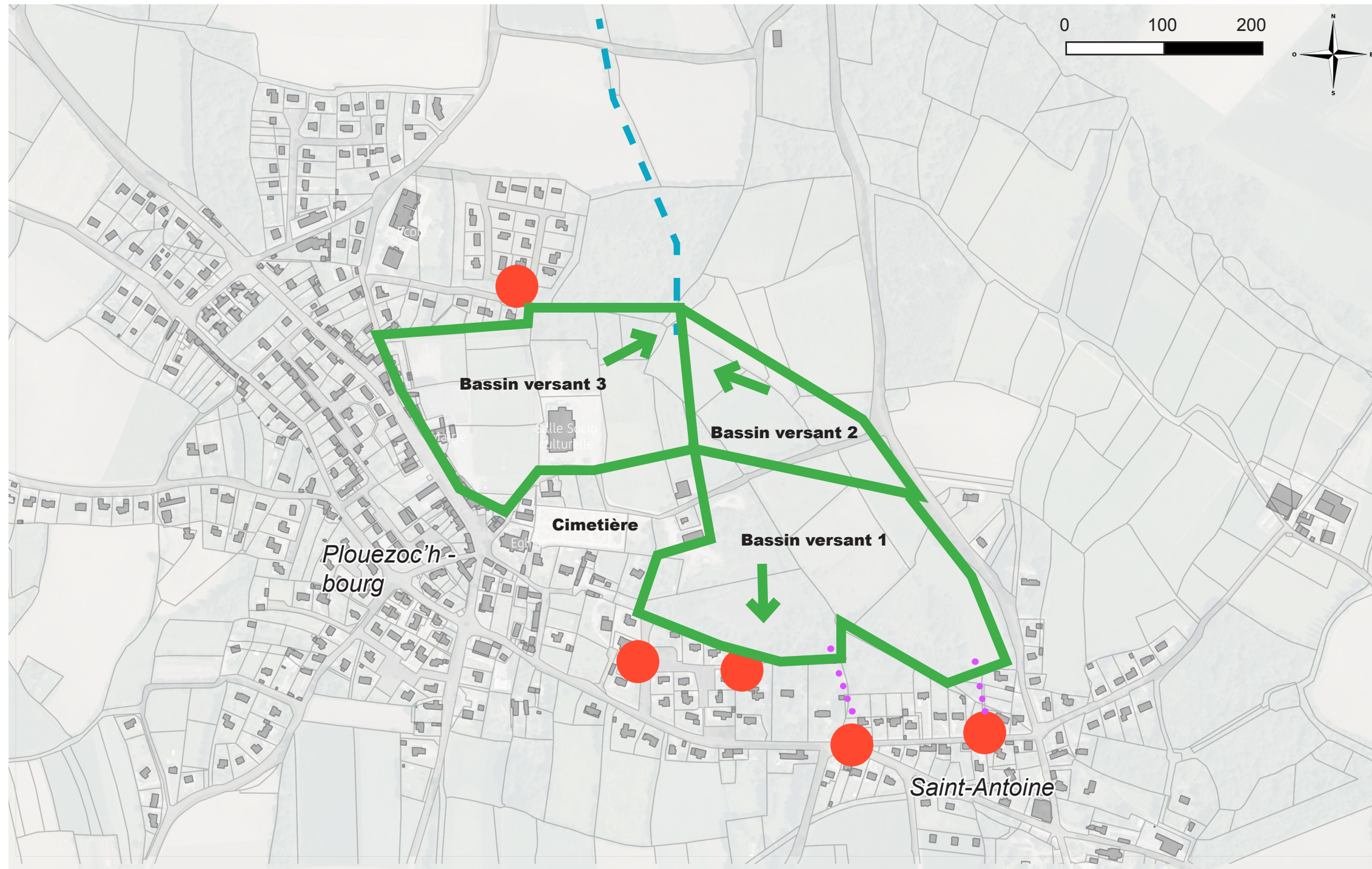
Un espace à intégrer à la dynamique urbaine ?

3 Diagnostic réseaux de la zone à urbaniser au nord du bourg

	Concessionnaires	Observation générale	Préconisations	Conclusion
Eau pluviale	Commune	3 bassins versants. Pas d'infiltration possible	Vérifier sommairement l'infiltration. Proposer une gestion des eaux pluviales par bassin versant	Principal enjeu - Négocier des servitudes d'aqueduc avec les propriétaires de parcelles situées au sud du BV1
Eau usées	Commune	3 bassins versants naturels	BV1 : recherche d'un exutoire vers Nech Coat. Réseau en attente rue St Antoine, vérifier la raccordabilité	Le BV 2 sera la zone à urbaniser en dernier. Mais les BV1 et BV3 devront en tenir compte afin de rendre assainissable la zone sans petit poste de refoulement
			BV2 : Bassin versant le plus délicat. Pas d'exutoire naturel franc. Vérifier si on ne peut pas le raccorder sur l'exutoire de BV3. La pointe nord risque de poser problème	
			BV3 : Raccordement impasse des saules	
Eau potable	Véolia	Canalisation structurante au droit de cimetière, et à l'Est de l'opération		
Défense incendie	Véolia	Pas de problème majeur sur la commune	prévoir une défense sur le secteur	
Éclairage public	Mairie	Prévoit on d'éclairer l'ensemble des futures zones ?	Vérifier la position des attentes, et la capacité du réseau à absorbé une charge supplémentaire	
Gaz	Pas de gaz			

Un espace à intégrer à la dynamique urbaine ?

3 Diagnostic réseaux de la zone à urbaniser au nord du bourg



Un espace à intégrer à la dynamique urbaine ?

4 De nombreuses possibilités foncières existantes



Parcelles communales

Dents creuses, parcelles libres situées en zones urbanisées (Ub, Uc)

Zones à urbaniser au PLU (1Aub, 1Auc)

Parcelles densifiables : la parcelle privée occupée peut accueillir d'autres constructions de par sa taille, sa forme

Zones mutables

Un développement encadré

1 Prise en compte de la Loi littoral

La commune de Plouezoc’h est une commune “littorale” riveraine de la mer au sens de la loi du 3 janvier 1986 relative à l’aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Cette loi s’applique sur l’ensemble du territoire de la commune, quelle que soit son étendue vers l’intérieur des terres.

Conséquence : L’extension de l’urbanisation doit se réaliser en **continuité** des agglomérations et villages ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l’environnement. Article L.146-4-I

Notion d’agglomération :

La jurisprudence ne donne pas de définition exacte d’une agglomération mais identifie des éléments permettant de caractériser cette notion (circulaire du 14 mars 2006) :

- A l’échelle communale ou intercommunale, la notion d’agglomération désigne un espace urbain ayant une densité importante composé d’un centre et de ses quartiers périphériques. (Cf art 146-4-1).

- L’agglomération comprend en plus des habitations, des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux.

- Dans de nombreuses communes littorales bretonnes, l’agglomération se limite généralement au bourg de la commune, ce qui exclut d’y intégrer les périphéries séparées de celui-ci par des espaces naturels ou d’habitats diffus.

En conséquence et compte tenu de ces éléments, le bourg de Plouezoc’h peut être considéré comme une agglomération.

Notion d’extension de l’urbanisation :

Pour la DDTM il est coutume d’estimer que toute urbanisation se situant en limite externe ou en dehors d’une partie actuellement urbanisée d’une commune littorale constitue une extension.

Ainsi on entend par extension de l’urbanisation :

- La création d’un nouveau quartier
- L’extension ou le renforcement de l’espace déjà urbanisé
- La modification de façon importante des caractéristiques d’un quartier existant, en le densifiant fortement ou en augmentant la hauteur de façon sensible.

Sur la commune de Plouezoc’h nous sommes dans le cas de l’extension de l’espace déjà urbanisé. Des procédures particulières sont à respecter et cette extension doit, en tout état de cause, présenter un **caractère limité** :

- Elle doit se réaliser **en continuité** des agglomérations et villages existants caractérisées par une **densité significative** des constructions. Il n’y a pas de continuité dans le cas où le secteur destiné à être construit est séparé des parties déjà urbanisées par une coupure importante (espace agricole ou naturel, voie importante

ou obstacle difficilement franchissable). Ainsi aucune construction ne peut être autorisée (même réalisée en continuité) dans les zones d’urbanisation diffuses, situées à l’écart des agglomérations

- Elle doit se faire **à l’arrière de l’urbanisation existante** et non le long du littoral, préservant ainsi un rapport visuel et le lien paysager essentiel entre la mer et les zones côtières notamment les ensembles naturels et reliefs.

Conclusion :

Une nouvelle urbanisation du bourg de Plouezoc’h pourrait donc constituer une extension de l’urbanisation en continuité avec une agglomération existante.
Une attention particulière devra être portée au phasage du projet de façon à ce que l’urbanisation qui se réalise progressivement soit toujours en continuité de l’urbanisation existante.

Nota : une fois le projet dessiné il sera fortement conseillé de saisir la DDTM pour avis. En effet la nature du projet retenu influencera de manière capitale sa qualification (le projet étend ou à renforce de manière significative l’urbanisation de quartiers périphériques ? Le projet modifie de manière importante les caractéristiques d’un, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions?)

Un développement encadré

2 Les prescriptions du PLH 2014-2019

Caractéristiques communales

Sur l’ensemble de Morlaix communauté la demande en terrains constructibles est forte. La commune de Plouezoc’h est considérée comme attractive, la venue d’une nouvelle population est encouragée par la proximité du pôle urbain de Morlaix et la présence d’équipements variés. Les capacités d’accueil de ces équipements structurants (école,...) sont suffisantes pour assimiler un gain de population. Consciente de cet atout, la commune souhaite conserver ce pouvoir attractif et évoluer en cohérence avec ces équipements.

- > De nombreux propriétaire occupants
- > Environ 80% des logements sont des résidences principales
- > Une forte occupation du bâti sur la commune, peu de logements vacants
- > L’habitat individuel (avec jardin) est le plus recherché
- > Les maisons en locations constituent un segment de marché moins développé
- > Les petits logements (pièce unique) sont très peu représentés dans les communes périurbaines et rurales
- > Les grands logements (4 pièces et +) sont bien représentés
- > indicateur jeunesse à Plouezoc’h : 0,8* c’est une commune relativement plus jeune que les autres communes littorales de Morlaix communauté

Rythme du marché :

- une taille moyenne de 700m² pour les terrains en lotissement et 1 200 m² pour les terrains hors lotissement*,
- une réserve de 20 % pour la réalisation de voirie et espaces verts,
- un coefficient de marché de 2,
- un rythme de 8,5 constructions par an (rythme des 6 dernières années),
- un prix moyen des terrains en 2009-2010 de 25 000 à 45 000€

Objectifs fixés par le PLH

Nombre moyen de constructions neuves 2008-2011	Nombre de résidences principales par an pour l’équilibre démographique dans la période 2014-2019	Nombre de résidences principales à construire par an	Objectifs 2014-2019 déterminés en nombre de logements sur 6 ans
9	5	9	90

Déclinaison des objectifs :

- Nombre de logements hors opérations d’aménagement : 15
- Nombre de logements en opérations d’aménagement privées : 25
- Nombre de logements en opérations d’aménagement communales : 50

Objectifs en logements sociaux :

Nombre de logements sociaux existants (2010)	Nombre de logements sociaux communaux	Part de logements sociaux / Résidences principales	Objectif de production en logements sociaux (y compris programmé en 2014)	Logements sociaux programmés en 2014	Dont PLAI A
22	11	3%	4	0	0

Nota : La commune de Plouezoc’h n’est pas concerné par la loi SRU.

Actions inscrites dans le programme d’actions du PLH 2014-2019 intéressant l’étude :

> Développer l’accession sociale, favoriser la production de Prêt Social Location Accession :

« Favoriser l’accession sociale dans les zones les plus tendues, accueillir des primo-accédants, et notamment des familles, (...) Les communes mettront à disposition des organismes HLM des terrains viabilisés afin de permettre la réalisation de ces objectifs. (...) Morlaix Communauté accordera à ces communes une subvention visant à alléger la charge foncière liée à l’opération. Cette aide forfaitaire s’échelonnnera de 2 000 € à 3 500 € (...) La programmation des PSLA sera intégrée à des opérations de taille importante et la typologie des logements devra être adaptée à la taille des ménages réalisant ce type d’opération : en général un jeune couple avec ou sans enfants. Cette observation suppose des types 3 ou 4. Un cahier des charges minimal, concerté avec les bailleurs, les communes et des représentants d’usagers permettrait d’améliorer la qualité des opérations. »

> Adapter l’habitat au grand âge, favoriser l’offre à destination des seniors :

« L’adaptation de l’offre d’habitat au vieillissement de la population devient un enjeu important de la politique de l’habitat. »

> Adapter les critères de qualité actuellement en vigueur au nouveau Programme Local de l’Habitat :

« Le Programme Local de l’Habitat 2007-2013 de Morlaix Communauté a engagé une politique très incitative en matière de qualité des opérations d’aménagement et d’inscription des programmes de construction dans la logique du développement durable. (...) Il est d’ores et déjà arrêté que l’aide forfaitaire inscrite dans le Programme Local de l’Habitat 2007-2013 sera maintenue pour la période 2014-2019 et fera l’objet d’une reconduction dans les mêmes modalités. Une aide forfaitaire de 400 € par logement sera donc allouée aux projets répondant aux critères. »

> Produire du logement social neuf en tenant compte des besoins quantitatifs, et de la solvabilité des ménages demandeurs :

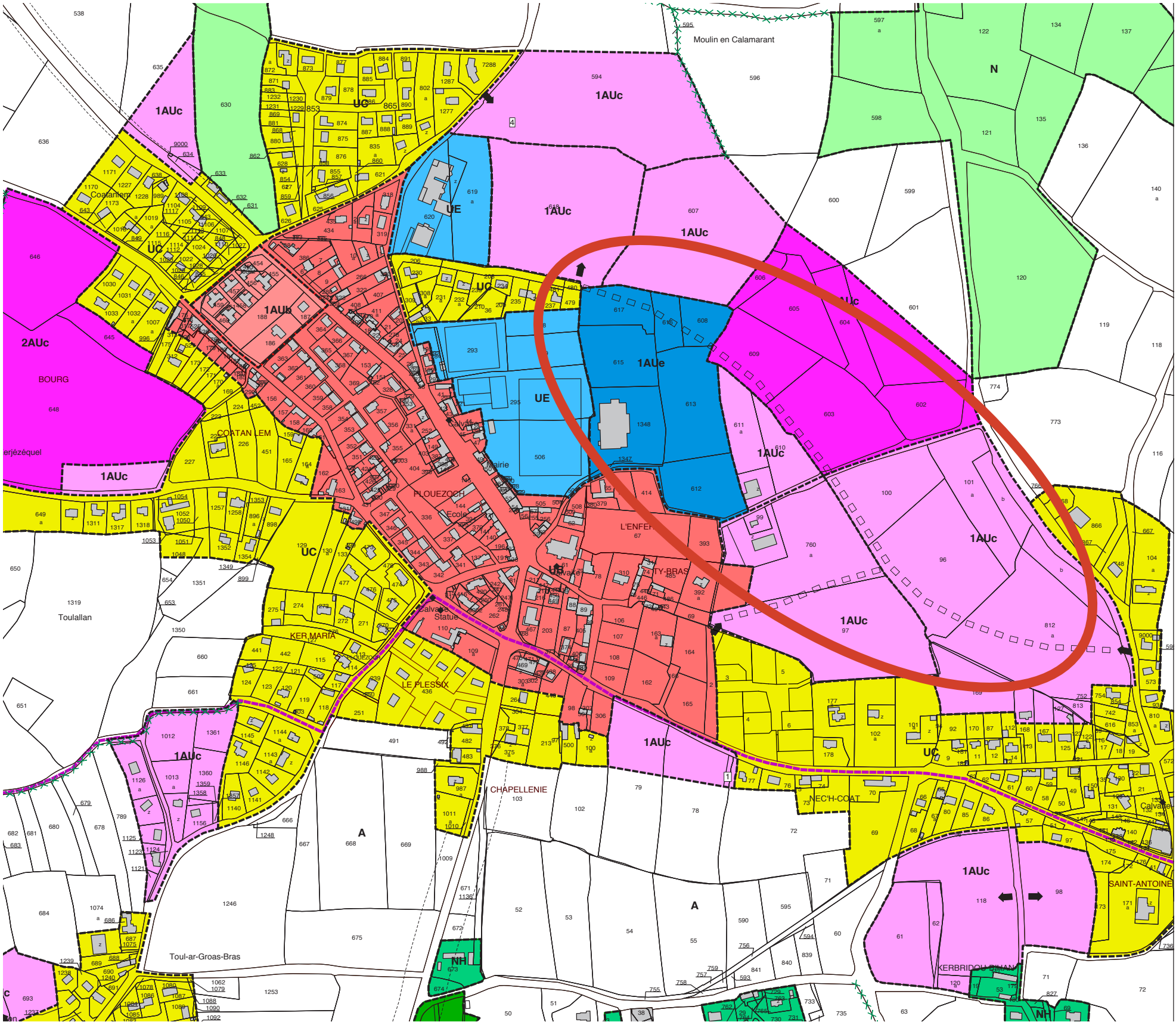
« Les bailleurs bénéficieront d’une subvention de 2 000 €/logement pour favoriser les programmes. Une aide supplémentaire de 1 000 €/logement sera apportée aux opérations correspondant aux critères de qualité définis par Morlaix Communauté après association des partenaires réunis en instance de pilotage et sur la base d’une instruction des dossiers de demande par l’Agence Locale de l’Énergie Héol (...) Une subvention majorée sera accordée aux seuls bailleurs sociaux intervenant au sein de « petites opérations » locatives sociales - soit moins de 6 logements.

Conformément au S.C.o.T. les communes mettront en place une politique foncière volontaire, par la création de réserves foncières et par l’intégration dans leur document d’urbanisme de tous les instruments de maîtrise foncière prévus par le Code de l’Urbanisme. (...) De plus, elles mettront à disposition des organismes H.L.M des terrains viabilisés afin de permettre la réalisation de leur objectif communal de logements locatifs sociaux. Les communes - ou bien le bailleur social en cas d’acquisition au prix du marché – bénéficieront d’une aide visant à alléger la charge foncière liée à l’accueil de logements sociaux, cette aide sera fonction de la localisation des biens et du marché foncier observé. Elle s’échelonnnera entre 2 000 € en règle générale et 3 500 €. »

*chiffre de 2008 pour l’ensemble des communes littorales (PLH)

Un développement encadré

3 Planification communale : vers la fusion du bourg avec St-Antoine



Par son zonage le PLU vise à la poursuite de la synergie entre le bourg et Saint Antoine, le développement urbain s'effectue en densification et en extensions concentriques autour du bourg notamment en direction de la route du Corniou. Les espaces 1AU et 2AU permettent d'étoffer et d'équilibrer le bourg dans sa partie nord-est, en lien avec Saint Antoine.

NOTA : Sont classés en zone AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification de P.L.U,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans les zones de type 1AU les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Dans les zones de type 2AU les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

> Le zonage 1AUe autour de la salle polyvalente pose question car il s'agit du secteur les plus directement en contact avec le bourg

Zones urbaines

- UB - zone urbaine du centre bourg et développement proche
- UC - zone constructible de type pavillonnaire
- UE - activités éducatives, sportives, culturelles et cultuelles

Zones d'urbanisations futures

- 1AUB - urbanisation future - habitat
- 1AUc et 2AUc - urbanisation future - habitat pavillonnaire
- 1AUe - urbanisation future - éducation - sport - culture

Zones naturelles et forestières

- N - zone de richesses naturelles
- NH - bâtiment non agricole au sein de l'espace rural

Zones agricoles

- A - zone agricole

- Tracé indicatif de voirie
- Accès à titre indicatif
- Recul inconstructible lié au règlement départemental de voirie
- Limite des espaces proches du rivage
- Patrimoine naturel repéré au titre du L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Un développement encadré

4 Des exigences liées à la proximité de monuments historiques

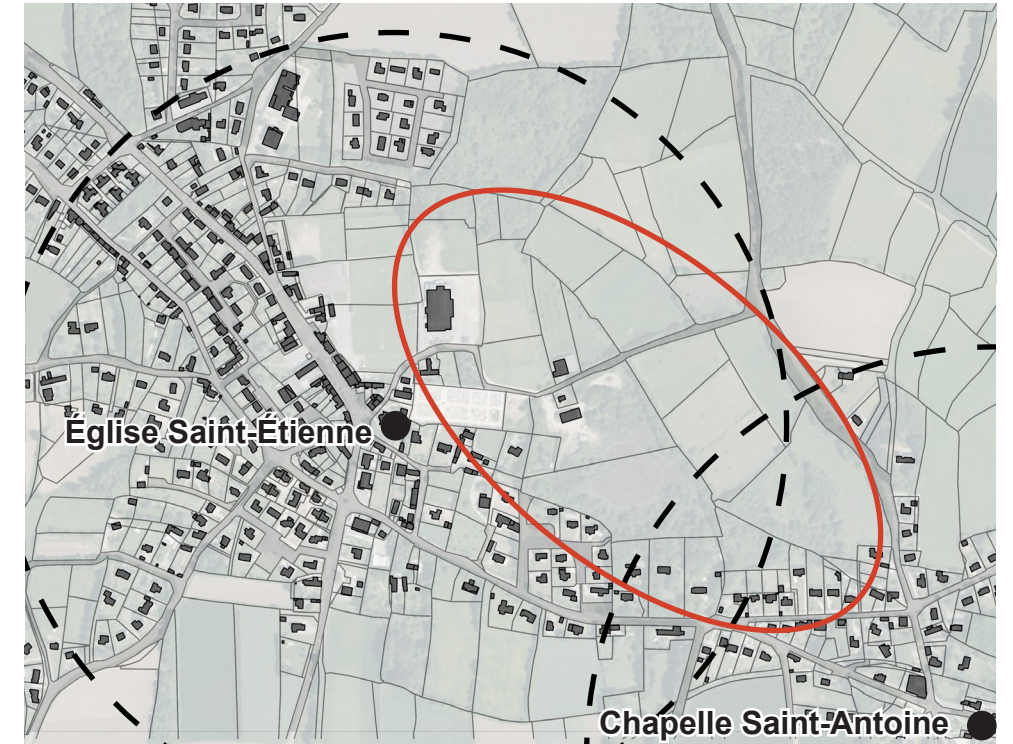
On compte plusieurs monuments sont classés ou inscrits sur le territoire de Plouezoc'h :

- le château du Taureau en baie de Morlaix, Monument Historique classé le 29 juillet 1914,
- le tumulus de Barnenez, Monument Historique classé le 18 janvier 1956.
- le clocher de l'église Saint-Étienne, Monument Historique classé le 27 mars 1914,
- la croix hosannière située dans le plâcitre, Monument Historique inscrit le 25 février 1928,
- la chapelle Saint-Antoine, Monument Historique inscrit le 09 septembre 1933,
- le Moulin à Marée de Melin Vor en totalité et sa digue sur le Dourduff, Monument Historique inscrit le 29 août 1988.

Les monuments historiques à proximité du site :

> L'église Saint-Étienne :

Située dans le bourg de Plouezoc'h, l'église Saint-Étienne fut construite en 1642, son clocher est classée monument historique en 1914. La croix hosannière du cimetière est inscrit en 1928.



--- Périmètre de protection 500 m

Le périmètre de protection :

Les Monuments historiques sont entourés d'un périmètre de protection. Ce périmètre de protection est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : « *Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.* » art. L. 621-31 du code de l'Urbanisme.

Ainsi l'Architecte des Bâtiments de France est appelé à donner son avis sur tous les projets (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) à l'intérieur des périmètres de protection. Par défaut un périmètre de protection de **500 mètres de rayon** autour des monuments historiques est appliqué.

Le site d'étude est entièrement concerné par les périmètres de protection; l'association de l'ABF tout au long du projet est indispensable.



> La chapelle Saint-Antoine :

La chapelle Saint-Antoine daterait du XV siècle. Elle a fait office de Mairie durant la révolution. Puis successivement certaines familles y ont établi leur prééminence. La chapelle fut inscrite au titre des monument historique en 1933.

Synthèse des études existantes

Atelier du littoral

Année d'étude : 2011

L'Atelier Littoral, workshop de réflexion proposé par le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité s'est intéressé au territoire de Plouezoc'h à diverses échelle : baie de Morlaix, territoire communale, bourg et plus particulièrement notre zone d'étude, repéré comme lieu à favoriser pour l'extension urbaine.

Enjeux relevés :

- Structurer par le paysage, conservation des chemins creux, créer un système de lisières et de chemins,
- Articuler le futur quartier autour de la salle omnisport et d'un parc urbain

Les diagnostics des documents d'urbanisme : PLU... ... SCOT.

Année d'étude : 2013

On relève dans le PADD deux orientations directement concernées :

- Augmenter la structuration, densité des chemins de randonnée, diversifier les typologies de cheminements,
- Protection du patrimoine bâti et naturel.

Année d'étude : 2007

Le projet s'inscrit dans de grandes orientations du PADD :

FICHE 1 ORGANISER ET STRUCTURER LE TERRITOIRE

- Protéger et gérer les espaces naturels maritimes et terrestres (secteurs Natura 2000 par ex.) et valoriser les paysages
- Structurer le développement de l'habitat

FICHE 3 ORGANISER L'EXTENSION URBAINE

- Maîtriser l'extension urbaine en privilégiant les formes urbaines appropriées
- Gérer le foncier à moyen et long termes

FICHE 4 ASSURER LES CONDITIONS NÉCESSAIRES À UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

- Protéger, gérer et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Construire et renforcer l'identité territoriale (paysages, patrimoine)

Ces lectures + notre regard = enjeux

Connecter le site au réseau de cheminements doux du territoire, participer par les nouveaux aménagement à leur densification et leur diversification.

Connecter le futur quartier au bourg existant, ses services (commerces, transport public...)

Structurer le futur quartier autour de son patrimoine : patrimoine naturel, paysager, bâti...

Penser ce futur quartier dans le temps, à diverses échelles

Imaginer des formes d'habiter innovantes (architecture, rapport aux espaces publics...)

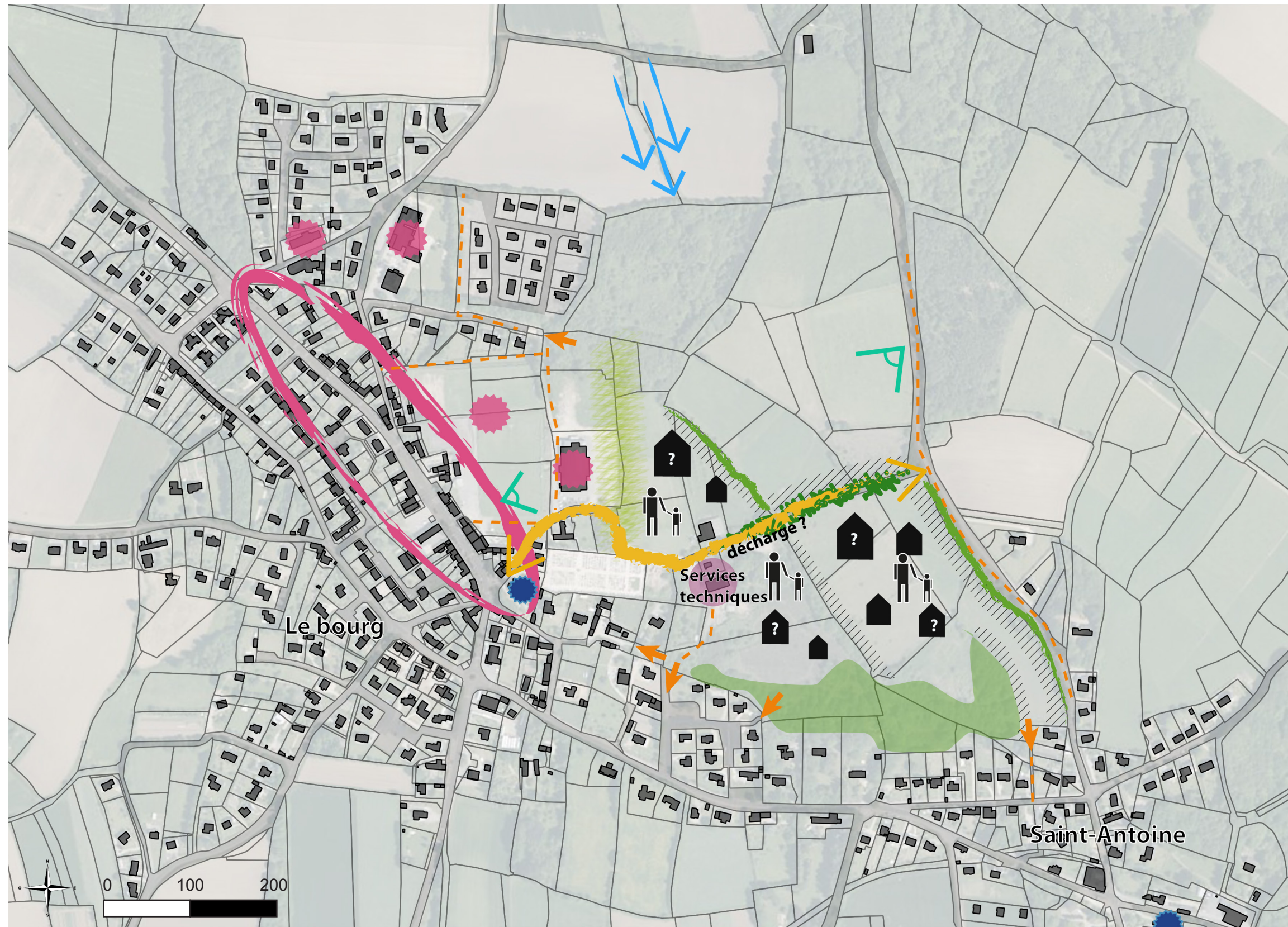
Référence : MEEDM Direction e l'Habitat de l'urbanisme et des paysages. Atelier Littoral: Stratégie du Territoire : La Baie de Morlaix. 256 novembre 2009.
Paysagistes : Michel et Claire Corajoud. Architectes : Edith Girard et Luigi Snozzi.
Economiste : Laurent Davezies. Environnementaliste : Arnaud Tresvaux du Fraval.
Atelier du Littoral, synthèse février 2011 - TAKTYK.

Référence : PLU de Plouezoc'h (Agence Leopold)

Référence : SCOT du Pays de Morlaix

Synthèse du diagnostic

Premiers enjeux ...



Connecter le site au réseau de chemine- ments doux

- Axe structurant à préserver
- Cheminement à 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