

# 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](mailto:contact@laprairie-architecte.com)

**Onésime** - Atelier de conception paysagère et urbaine  
39 rue de la République 29200 BREST - [contact@onesime-paysage.fr](mailto: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 -

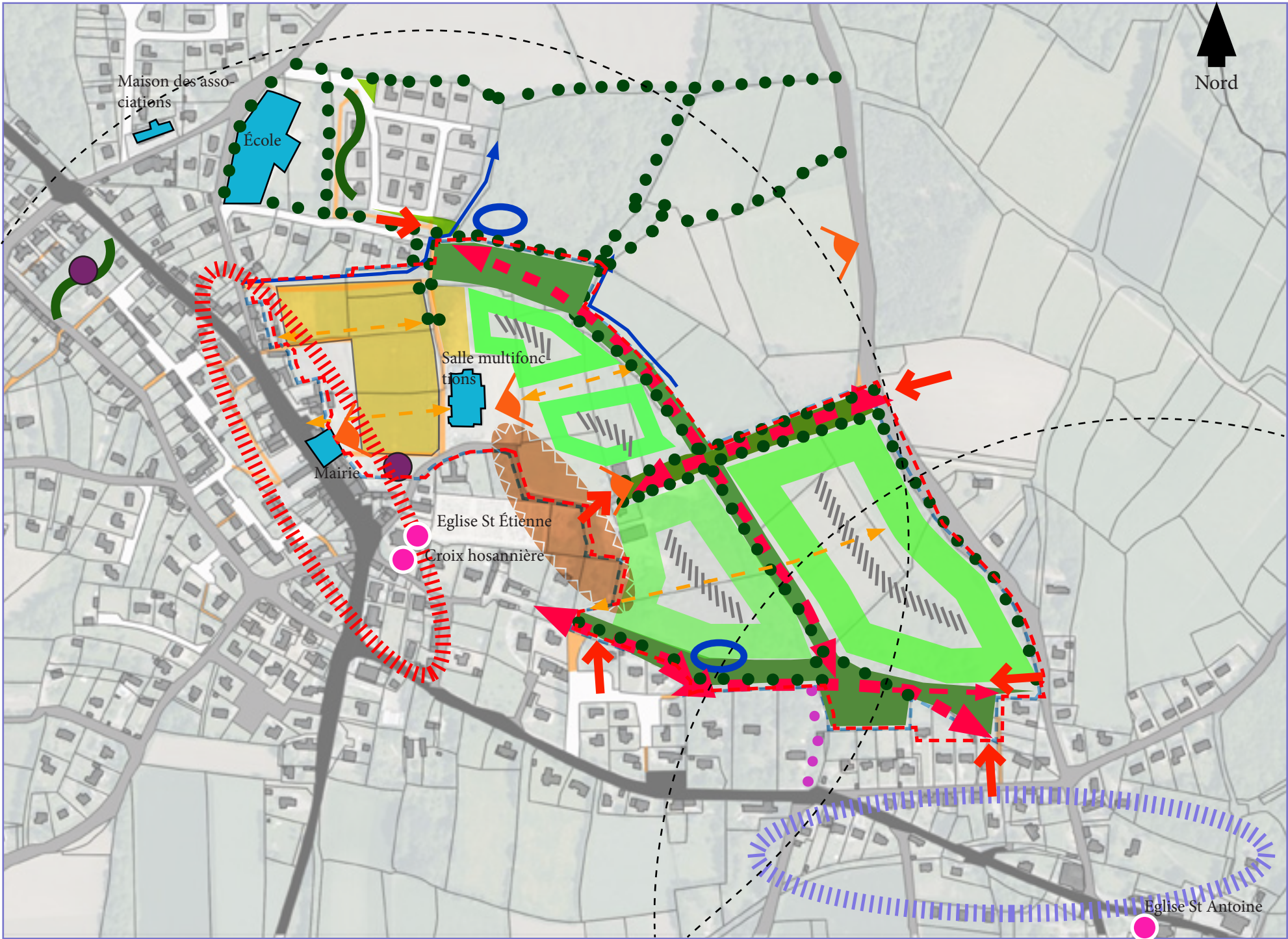
#### Les phases de l'étude:

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**

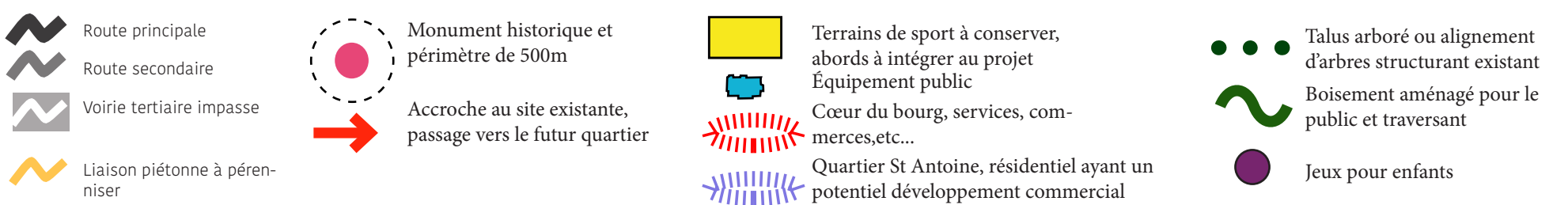


# LES ENJEUX ET ORIENTATIONS

## Synthèse des enjeux d'aménagement

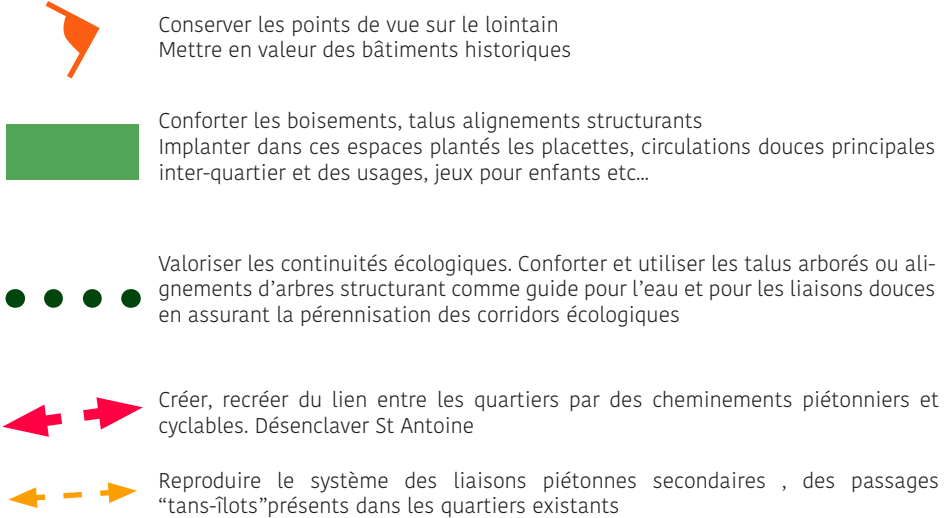


Légende existant

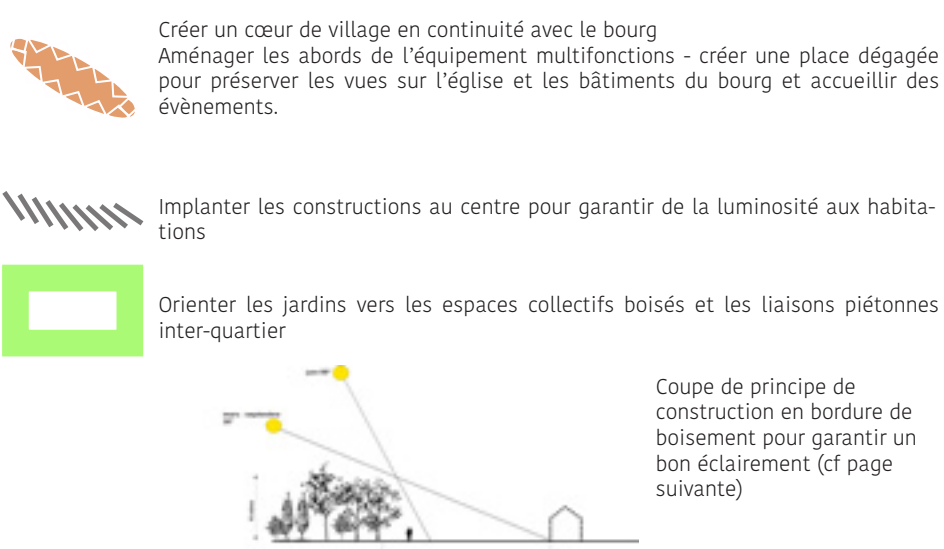


--- Emprise d'étude

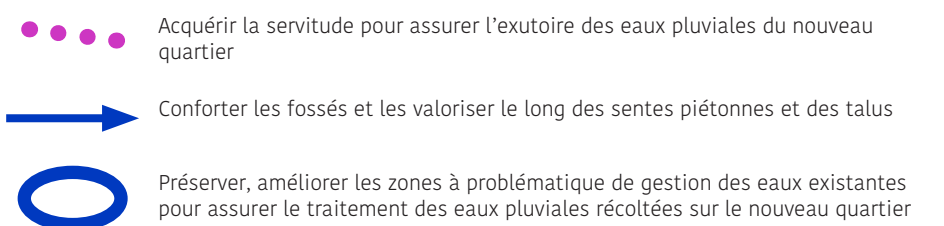
1 - Se relier au bourg et aux différents points d'attraction, équipements publics et services



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

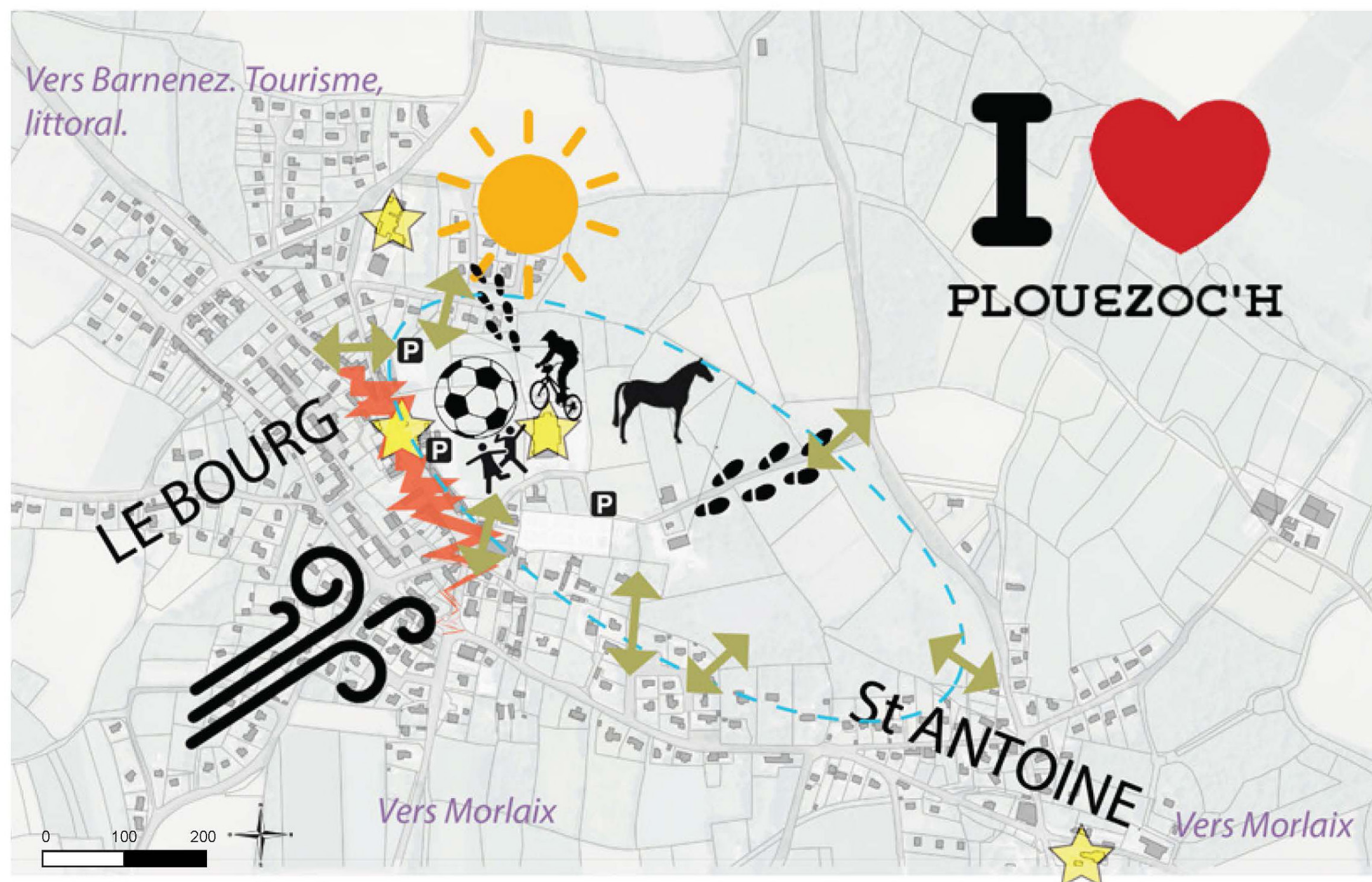


3 - Intégrer la gestion des eaux pluviales en utilisant les ouvrages à ciel ouvert pour créer des usages et assurer la biodiversité





# 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.

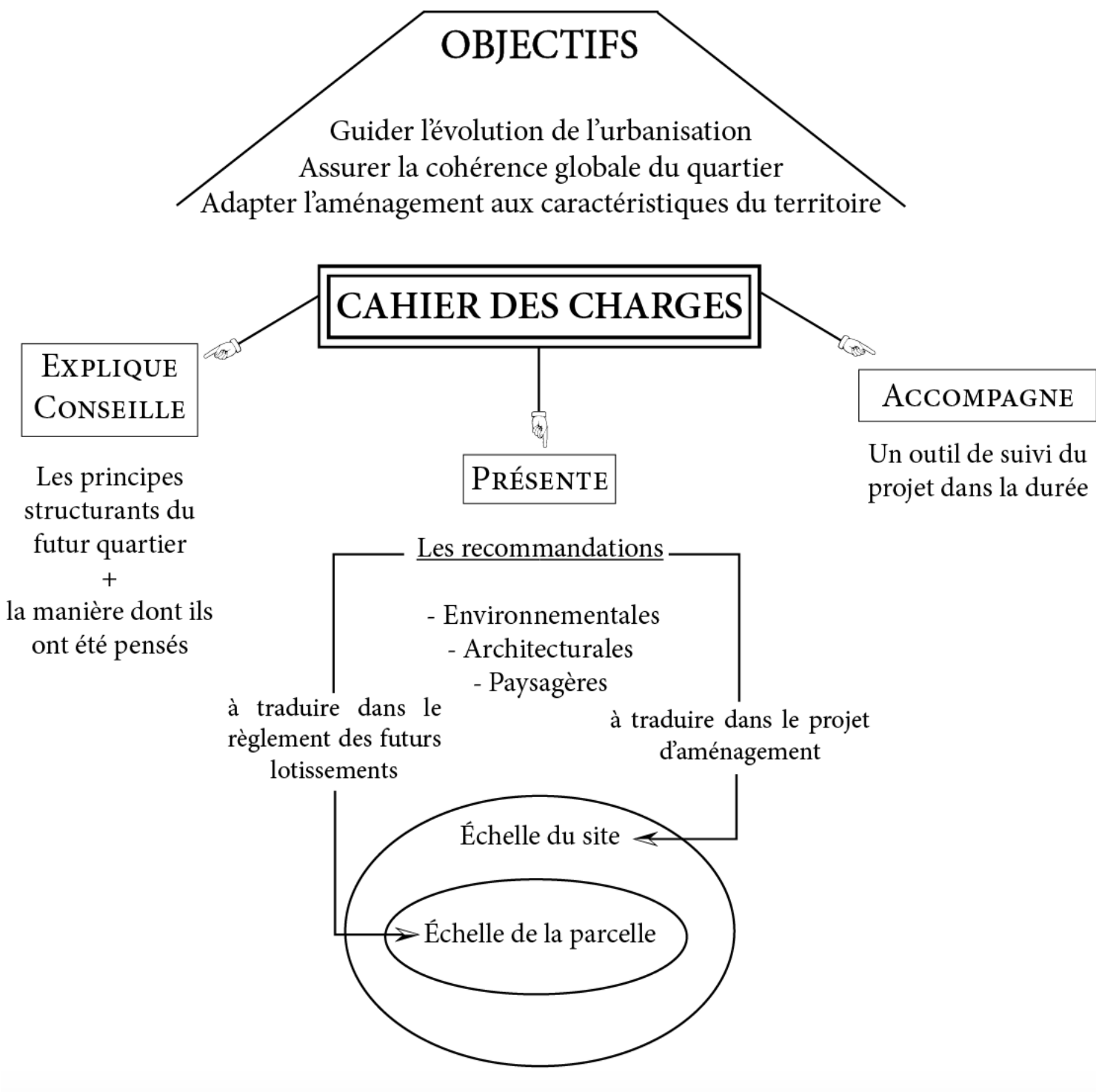




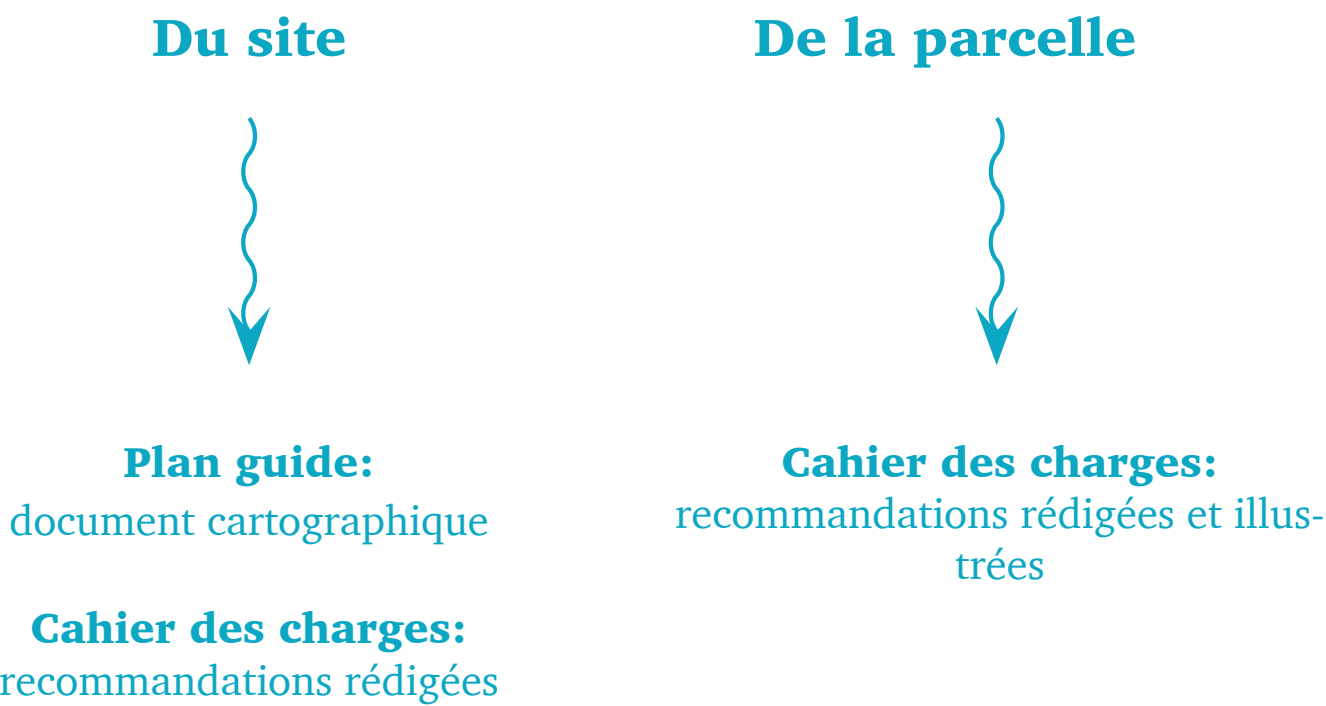
## **2. Plan guide et cahier des charges?**

- > Comment ça marche?**
- > Comment se servir de cet outil?**

# Comment ça marche?



# et à quelle échelle?

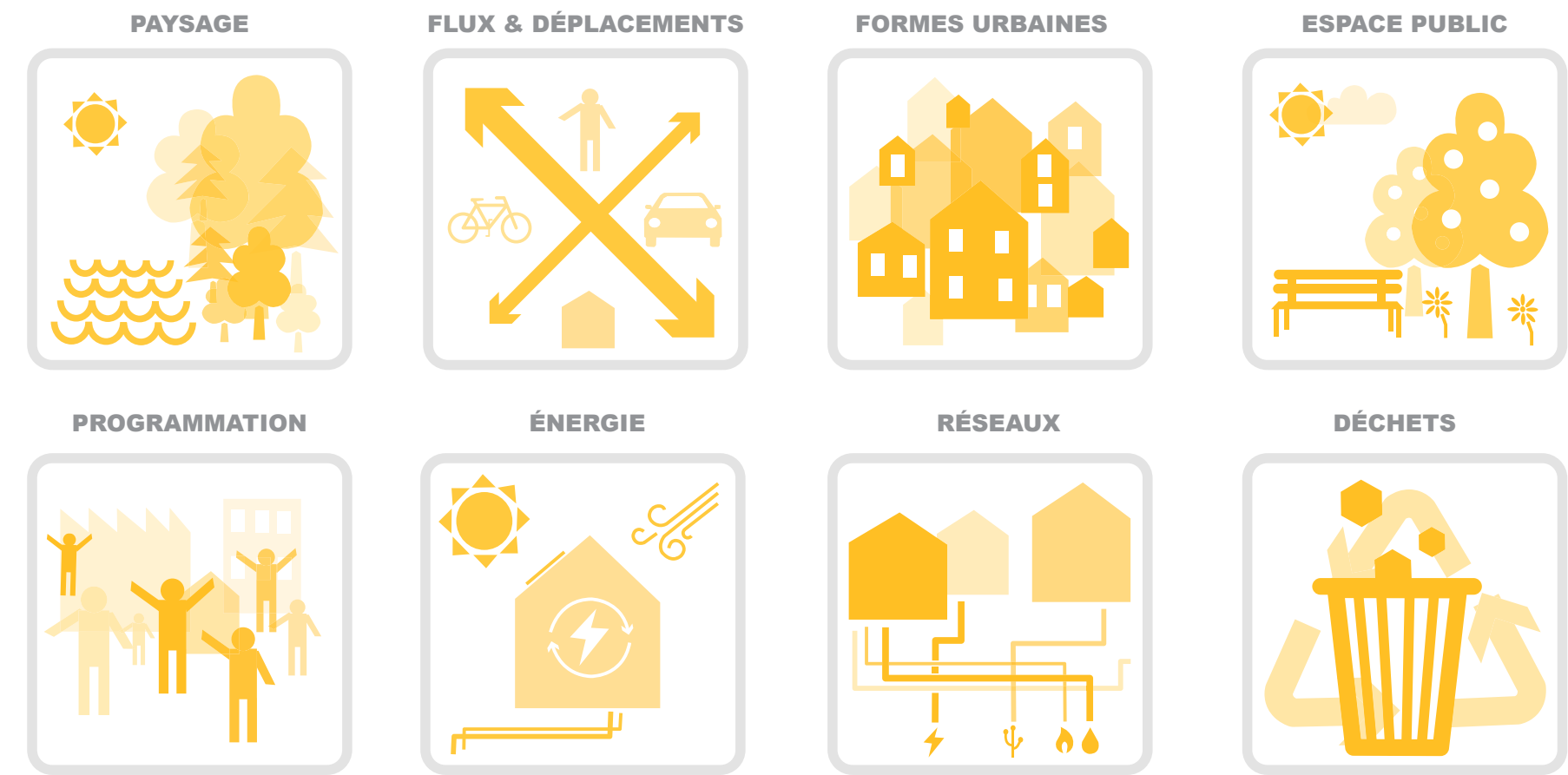


# Comment se servir de cet outil?

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	Place en compte du site Inscription des quartiers dans l'environnement	<ul style="list-style-type: none"><li>Préserver au maximum la forme site existante (paysage, bâti, paysage...) + valoriser les éléments du patrimoine présents sur le secteur</li><li>Préserver les vues les plus intéressantes et construire celles qui peuvent apparaître</li><li>S'inscrire sur les éléments d'identité existants pour créer les nouveaux aménagements</li></ul>	<b>A l'échelle du site</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Conservat les traits caractéristiques et proposer un système de desserte respectueux des lieux (accès, voirie...)</li><li>Revaloriser ou créer de nouvelles connections</li><li>Assurer une continuité dans le gestion des eaux et garder les zones les plus humides pour faire les bassins de rétention</li><li>Penser au coût de gestion d'entretien des bacs et zones</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul> <b>A l'échelle de la parcelle</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
	Création des liaisons, interfaces ville-campagne	<ul style="list-style-type: none"><li>Inscrire les nouveaux aménagements dans la continuité de l'existant (voirie, accès, etc.)</li></ul>	<b>A l'échelle du site</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul> <b>A l'échelle de la parcelle</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
	Création durable des eaux	<ul style="list-style-type: none"><li>S'inscrire sur les éléments existants, bacs, fossés, etc.</li></ul>	<b>A l'échelle du site</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul> <b>A l'échelle de la parcelle</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
	Inscription des nouveaux quartiers dans la forme site existante	<ul style="list-style-type: none"><li>Créer un quartier dans lequel on se repère le plus facilement possible</li><li>Qu'il soit visible, accessible, avec de bons regards</li></ul>	<b>A l'échelle du site</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul> <b>A l'échelle de la parcelle</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
FLUX / DÉPLACEMENTS			

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.

FORMES URBAINES	Morphologie	<ul style="list-style-type: none"><li>Équilibre des espaces</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Composer le plan du quartier à partir des lieux existants (voirie, accès, etc.)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Uniformiser la forme avec les rues par la réhabilitation de l'existant (voirie, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>Proposer des types de parcelles favorisant un rapport au territoire « équilibré »</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Proposer des parcelles favorisant la distribution entre espaces publics et privés par exemple parcelles en bandes...</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Proposer une bande d'écoulement des eaux sur certains axes pour constituer des fronts d'eau</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>Proposer de nouvelles formes urbaines</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Proposer des formes urbaines favorisant la distribution entre espaces publics et privés par exemple parcelles en bandes...</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Proposer une bande d'écoulement des eaux sur certains axes pour constituer des fronts d'eau</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
	Densité	<ul style="list-style-type: none"><li>Limiter l'habitat urbain en réduisant la taille des parcelles</li><li>« Bien vivre » la densité en milieu rural</li><li>Permettre une densification urbaine des quartiers</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
ESPACES PUBLICS	Place en compte du caractère historique du site	<ul style="list-style-type: none"><li>Intégrer la co-existence avec l'histoire et les traditions liées à la présence des monuments historiques</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
	Création des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"><li>Anticiper la gestion des espaces publics</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>Anticiper la gestion des espaces publics</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>Anticiper la gestion des espaces publics</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chaque des constructions se présente sur la parcelle (forme, accès...)</li><li>Valoriser à préserver les traits caractéristiques (voirie, accès...)</li><li>Adapter le découpage parcellaire au paysage (éviter les grands axes sur des points faibles)</li><li>Ne pas oublier la réhabilitation de l'eau sur la parcelle</li><li>Conservat les chemins d'eau importants dans l'espace public</li></ul>
POPULATION ATTENDUE / PROGRAMMATION				
ÉNERGIE				
RÉSEAUX				
DÉCHETS				



### 3. Le cahier des charges

# Organisation du document



# Thème

# Objectif

# Enjeux

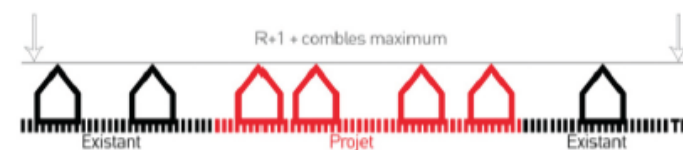
## PAYSAGE

### 1 INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

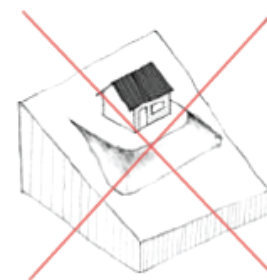
#### OBJECTIFS:

- 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

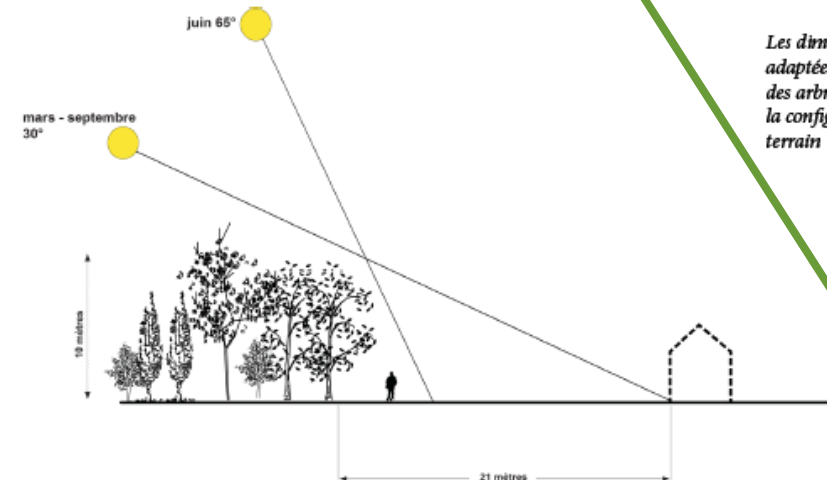


Afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant il est important de garder le même gabarit de construction. L'objectif est donc d'arriver à la densité souhaitée tout en conservant une hauteur maximale de R+1 + combles.



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

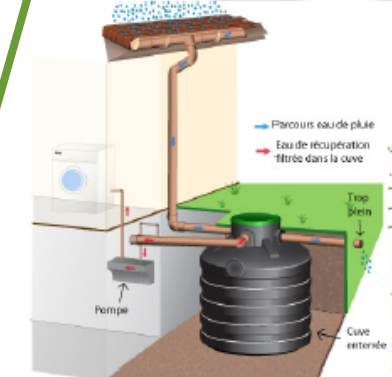
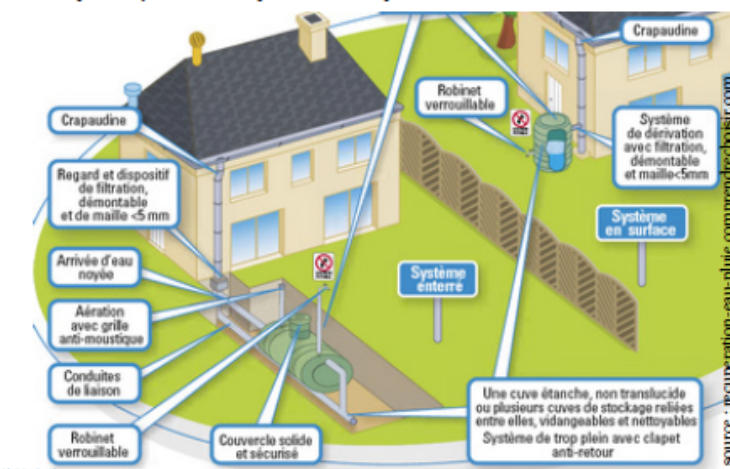
#### OBJECTIFS:

- 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



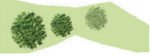
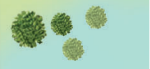



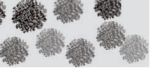






De simples bidons sont utilisés pour récupérer l'eau de pluie (Nantes, ZAC Bottière-Chénaie)

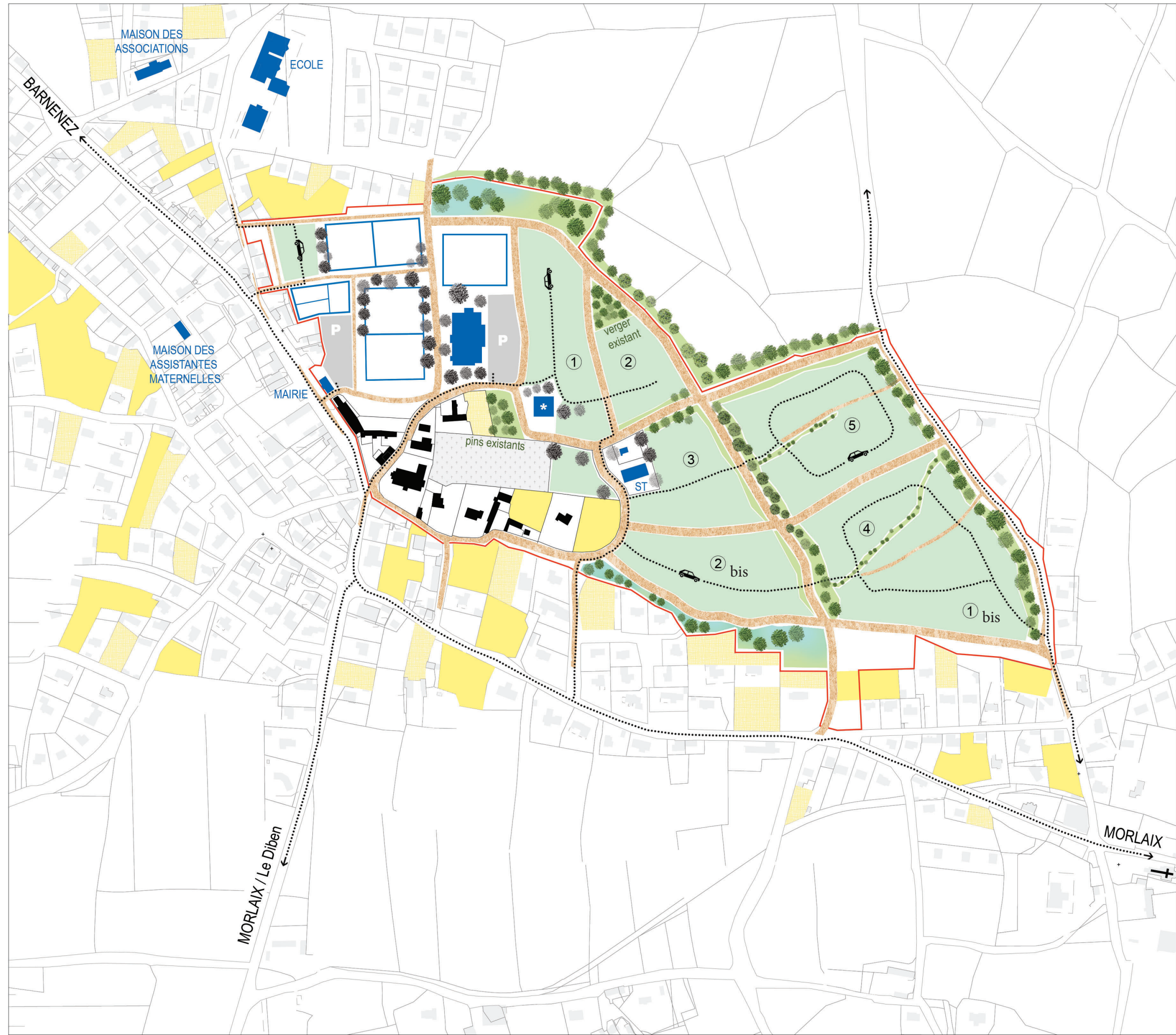
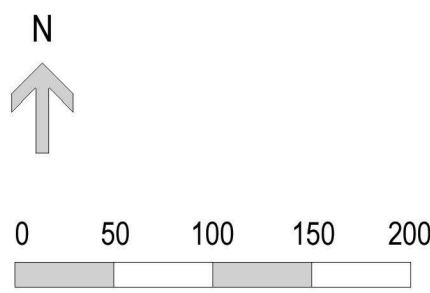
## Recommandations



## 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.