

**Commune de Cleden Cap Sizun**  
**Étude pour l'aménagement d'une zone 1AU**  
**Réalisation d'un quartier nouveau**



**Présentation du projet**

**Novembre 2016**

## **1 - Contexte de l'étude :**

La commune de Cleden Cap Sizun est située dans l'arrondissement de Quimper à l'extrême ouest du Cap Sizun

La commune compte 935 habitants, l'habitat est réparti sur le centre bourg et dans des hameaux d'importance variable.

L'équipe municipale souhaite favoriser et organiser le développement de l'urbanisation au centre bourg.

La commune est dotée d'un PLU approuvé en mai 2008. Le PLU définit une zone 1AU située à l'Ouest à proximité immédiate du bourg.

La collectivité souhaite prioriser les nouvelles constructions sur ce secteur.

## **2 - Les problèmes recensés**

La zone 1AU, d'une contenance d'environ 61 000 m<sup>2</sup>, située à l'ouest du bourg se compose de parcelles appartenant à des propriétaires différents ; la commune est propriétaire de deux parcelles d'une contenance de 11 380 m<sup>2</sup>.

Quelques propriétaires ont dans les années passées déposé des demandes de certificat d'urbanisme dans l'intention de construire des maisons individuelles notamment au Nord Est de la zone 1AU. L'application de la loi littoral sur le territoire communal et l'absence de schéma global d'aménagement ont conduit le service instructeur des autorisations d'urbanisme a proposé au Maire de notifier des refus pour ces demandes.

Les orientations d'aménagement figurant dans le PLU pour cette zone 1AU sont très peu développées.

La commune souhaite réaliser un lotissement communal sur la parcelle lui appartenant et permettre aux autres propriétaires d'urbaniser leur parcelle en respectant un schéma global d'aménagement.

### **3 - Déroulement et contenu de l'étude :**

#### **1 - ETUDE PREALABLE**

##### **1-1 Diagnostic**

Il est demandé au bureau d'étude de réaliser un diagnostic prospectif et transversal comprenant :

- une approche socio-économique en terme d'évolution du nombre d'habitants, des besoins en constructions nouvelles.
- une approche urbanistique mesurant l'évolution de la circulation tous modes confondus, le marché de l'habitat, le prix du foncier, les logements vacants, le rythme de consommation de l'espace
- une approche paysagère repérant les unités paysagères du secteur, le patrimoine paysager remarquable, les zones naturelles protégées, les vues et perspectives remarquables

##### **1-2 Propositions de scénarios**

A partir du diagnostic de l'existant ( points positifs, points noirs,.....)

- analyser les possibilités d'organisation de l'urbanisation au regard du diagnostic (constructions privées, projets communaux)
- proposer plusieurs scénarios d'organisation de l'urbanisation sur le secteur d'étude et des liaisons avec le bourg,

##### **1-3 Organisation de la concertation avec la population**

- mise en place d'un groupe de pilotage de l'étude constitué d'élus et de personnes qualifiées
- le bureau d'étude présentera devant ce groupe les différentes phases de l'étude : diagnostic, scénarios d'aménagement, projet retenu par l'équipe municipale.
- le bureau d'étude assistera la collectivité territoriale dans l'organisation d'une concertation et de présentation du projet retenu avec les propriétaires fonciers du secteur d'étude

## **2 - PROJET D'AMENAGEMENT D'UN QUARTIER NOUVEAU**

### **2.1 AVANT PROJET**

Programme

- le programme prévisionnel de l'opération est de 4 logements individuels en accession, 4 logements individuels locatifs et quatre lots libres.

Le projet d'aménagement devra définir

- les orientations de l'urbanisation future
- les voies à prévoir ou à réaménager (emprises, profils en travers type)
- les éléments paysagers à préserver ou à aménager
- les liaisons douces piétonnes et cyclistes
- le prévisionnel financier de l'opération

Le projet sera établi dans une démarche de développement durable et devra prendre en compte les thèmes suivants : formes urbaines et utilisation rationnelle de l'espace, contexte social et usages, déplacement et accessibilité, eau, énergie-climat, géographie, paysage et biodiversité, bruit et nuisances, déchets et rejets, sols, matériaux.

### **2.2 PERMIS D'AMENAGER**

Le bureau d'étude constituera le dossier du permis d'aménager.

### **2.3 PHASE PROJET**

Le bureau d'étude exécutera les missions PRO, ACT, DET et AOR.

### **2.4 MISSION OPTIONNELLE.**

Le bureau d'étude proposera un suivi architectural pour chaque permis de construire déposé.

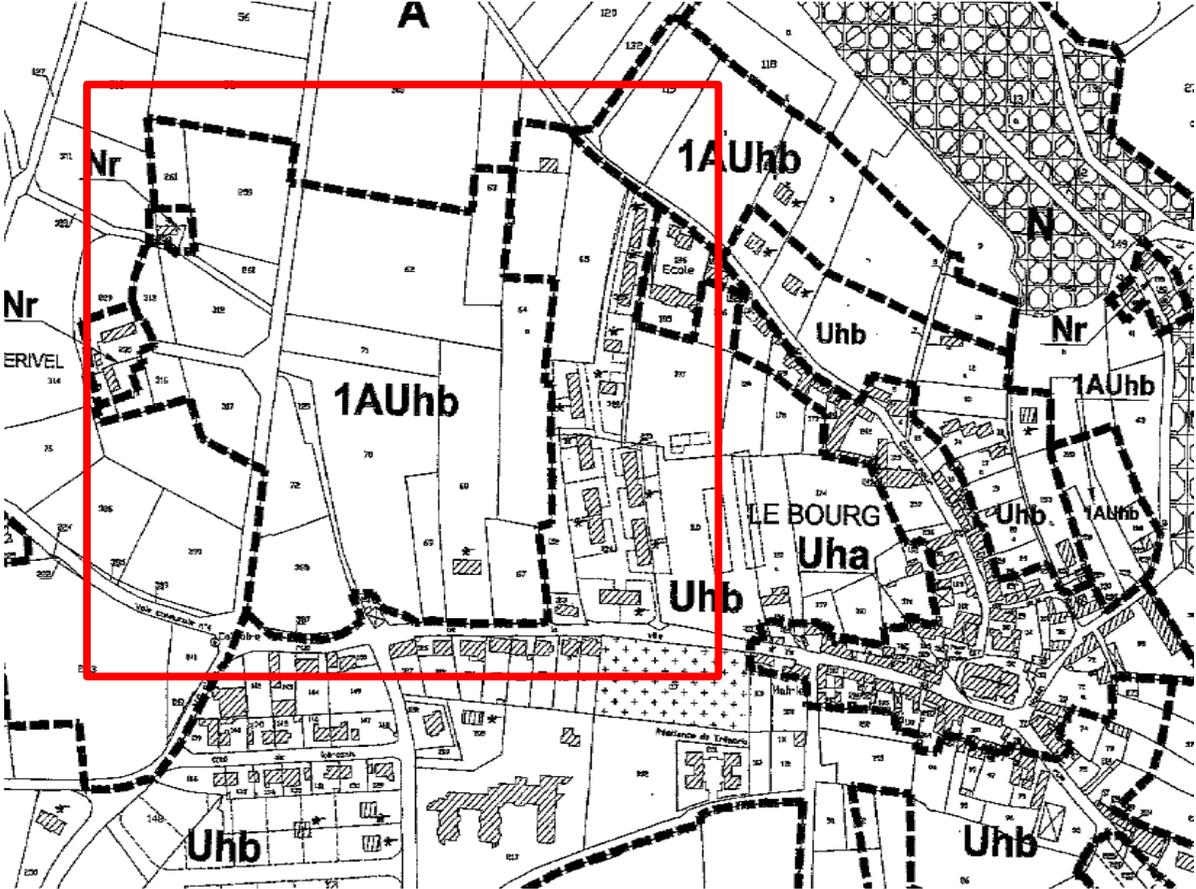
## **6 – Rendu de l'étude**

- les propositions de scénarios seront présentées au 1/1000ème
- l'avant-projet pour le lotissement communal comprendra des plans au 1/500ème et des coupes types

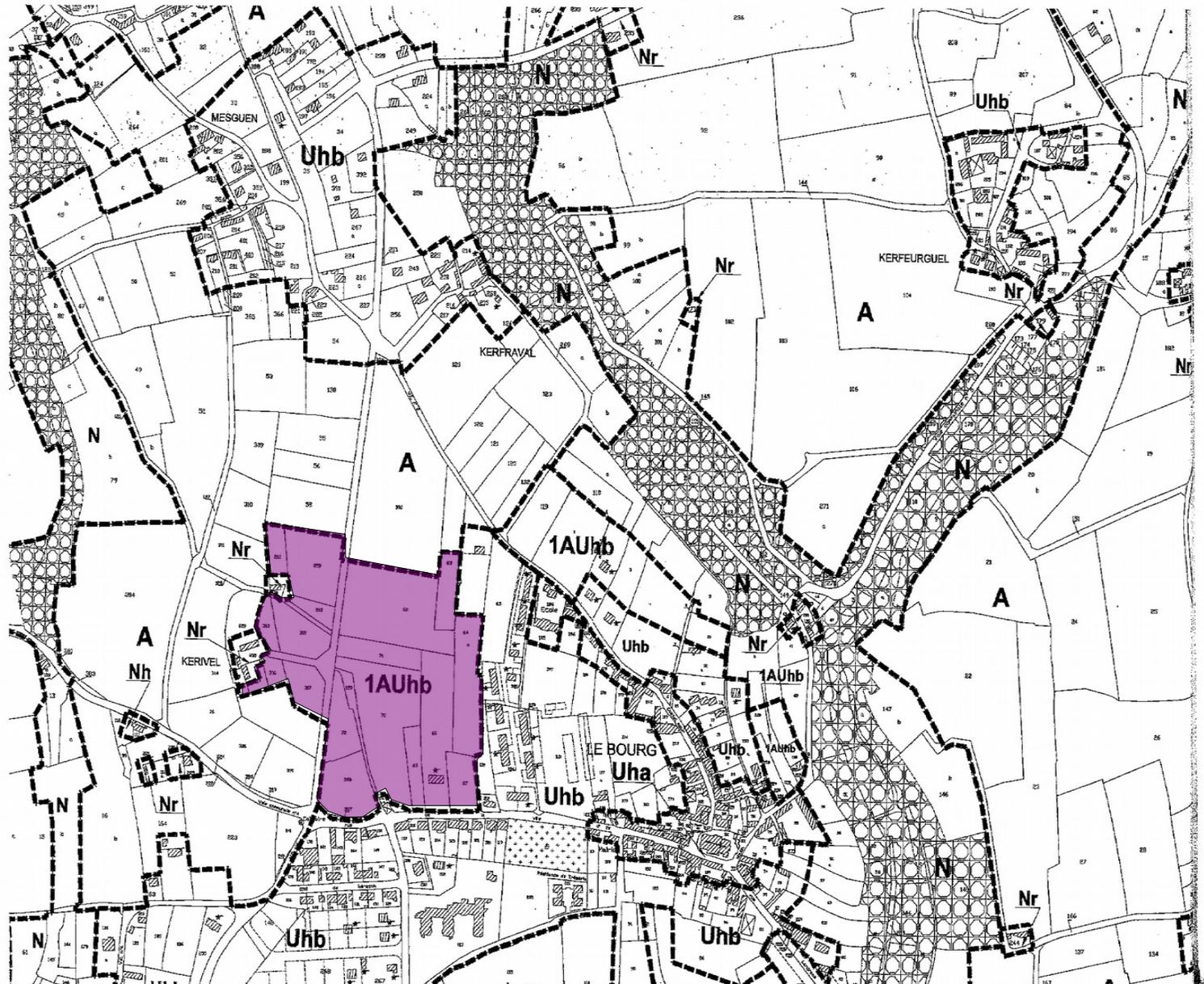
## **7 – Compétences recherchées**

L'équipe de conception comprendra des compétences en matière d'architecture d'urbanisme et de paysage. Dans le cas d'une candidature d'un groupement, le mandataire sera obligatoirement un architecte urbaniste ou un architecte paysagiste.

# Périmètre de l'étude

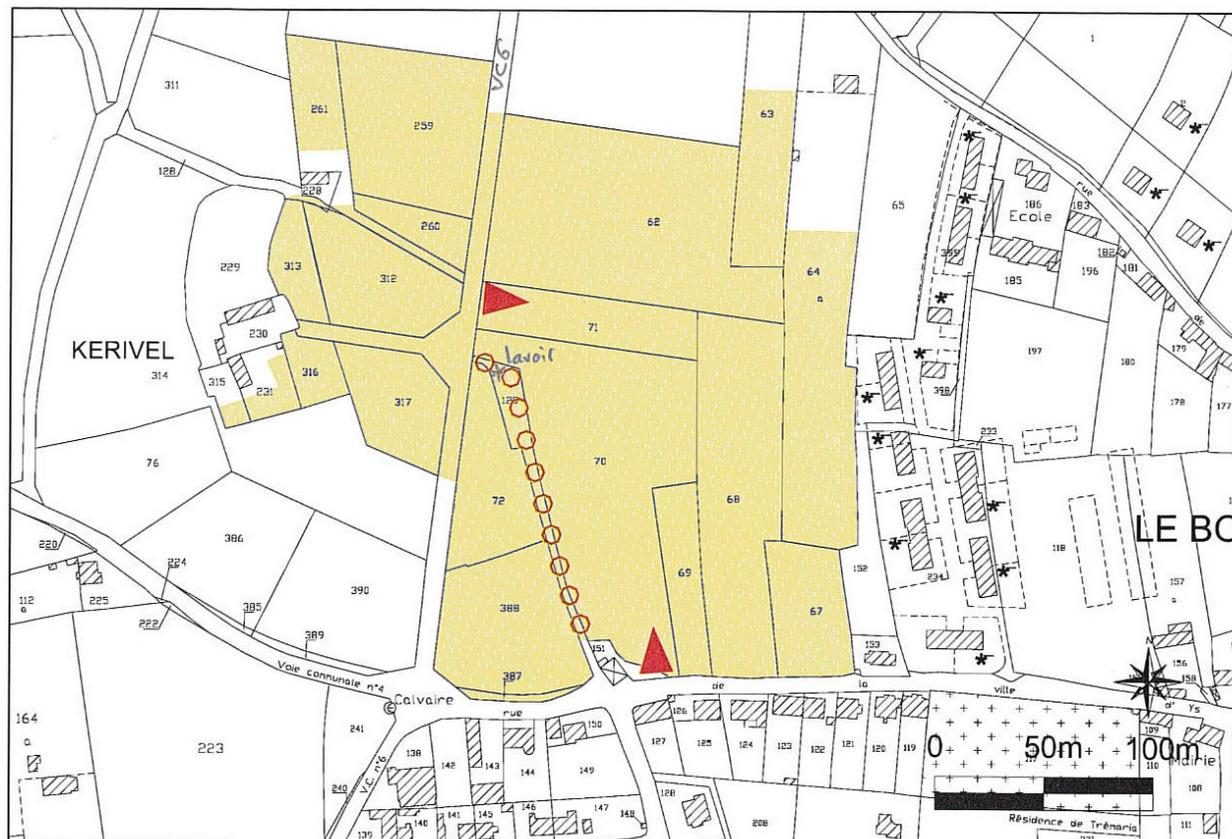


# Extrait du PLU



# Orientations d'aménagement (extrait du PLU)

## Schéma de principes d'aménagement



LEGENDE	
	Zone d'urbanisation à court terme
	Accès viaire strict
	Liaison douce (piétonne, cycliste)

- Zone située en frange Ouest du centre bourg, à proximité de l'ensemble des équipements publics (mairie, école, équipements sportifs), et des commerces (boulangerie).
- Zone bordée à l'Est par des lotissements récents (dont une opération en cours d'achèvement fin 2007 : lotissement de Ballydehob = 10 logements sociaux)
- Le seul élément intéressant du site est la présence d'un chemin creux qui permet de relier la VC 6 à la rue de la Ville d'Ys ; les seuls éléments de végétation sont des bosquets arbustifs spontanés, sans valeur paysagère particulière.
- Au niveau topographique, le site est globalement à niveau par rapport à la VC 6, et en surplomb par rapport à la rue de la Ville d'Ys, en arrivant sur le carrefour : c'est pourquoi deux principes d'accès ont été définis, afin de sécuriser la desserte de ce futur quartier.



Photos du site

