



URBANISME

DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLOUHINEC (29)

MAÎTRE D'OUVRAGE / PORTEUR DE PROJET
Commune de Plouhinec

CHARGÉS D'ÉTUDES
Nicolas DUVERGER, architecte DPLG
Floriane MAGADOUX, architecte, urbaniste OPQU

DATE
10.06.2024



L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public... En conséquence (...) des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont institués. *

Article 1* de la LOI SUR L'ARCHITECTURE
3 JANVIER 1977



Le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. **

Article 7** de la LOI SUR L'ARCHITECTURE
3 JANVIER 1977

LE CAUE DU FINISTÈRE

(Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) est une association mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la loi sur l'architecture. Il a pour vocation la promotion de la qualité architecturale, urbaine et environnementale avec pour missions de :

CONSEILLER

- Les particuliers et les collectivités locales dans leurs démarches de construction et d'aménagement sur tous les aspects et les facteurs contribuant à la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

FORMER

- Les élus à la connaissance des territoires et de leur évolution ;
- Les enseignants souhaitant intégrer la connaissance de l'espace bâti et naturel dans leur projet pédagogique ;
- Les professionnels et les acteurs du cadre de vie par des journées d'échanges techniques et des programmes de formation continue adaptés.

INFORMER ET SENSIBILISER

- Le grand public à la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement ainsi qu'à l'esprit de participation : visites, conférences, expositions, publications, débats, tables-rondes, ateliers pédagogiques, etc.

UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS,
ARCHITECTES, URBANISTES & PAYSAGISTES,
POUR VOUS CONSEILLER !



NOS LOCAUX SONT SITUÉS
AU 2 RUE THÉODORE LE HARS À QUIMPER
(REZ-DE-CHAUSSÉE)

 **CAUE**
FINISTÈRE
CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT

LE CAUE DU FINISTÈRE
VOUS ACCOMPAGNE TOUT AU LONG DU PROJET

DE A À Z



ARCHITECTURE
URBANISME
AMÉNAGEMENT

COMMENT MENER À BIEN CE PROJET
STRUCTURANT POUR MON TERRITOIRE ?

RECOURS À L'EXPERTISE
DES ARCHITECTES, URBANISTES & PAYSAGISTES DU CAUE



TEMPS DE GESTATION DU PROJET
ÉTUDES DIVERSES SUIVANT LA NATURE ET LE CONTEXTE
DISCUTER, ÉCHANGER, MÛRIR ...



DÉFINITION DES BESOINS ET ATTENTES
APPRÉHENSION DES CONTRAINTES
FAISABILITÉ
CONCERTATION

DÉCISION D'ENGAGER OU NON L'OPÉRATION

SI OUI 4. PROGRAMME

RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES À
L'ATTENTION DU OU DES MAÎTRES D'ŒUVRE



ACCOMPAGNEMENT LORS DES AUDITIONS



ADÉQUATION PROGRAMME / PROJET
MÉDIATION / ANIMATION
DIALOGUE



AU SERVICE DE
LA POPULATION

POUR CETTE ÉTUDE CONSEIL



Le CAUE travaille en partenariat avec les différents acteurs de la construction et de l'aménagement
Conseil départemental - Finistère Ingénierie Assistance (FIA) - Unité Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine (UDAP) - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) - Agences
d'urbanisme - Établissement Public Foncier Régional (EPFR) - Etc.

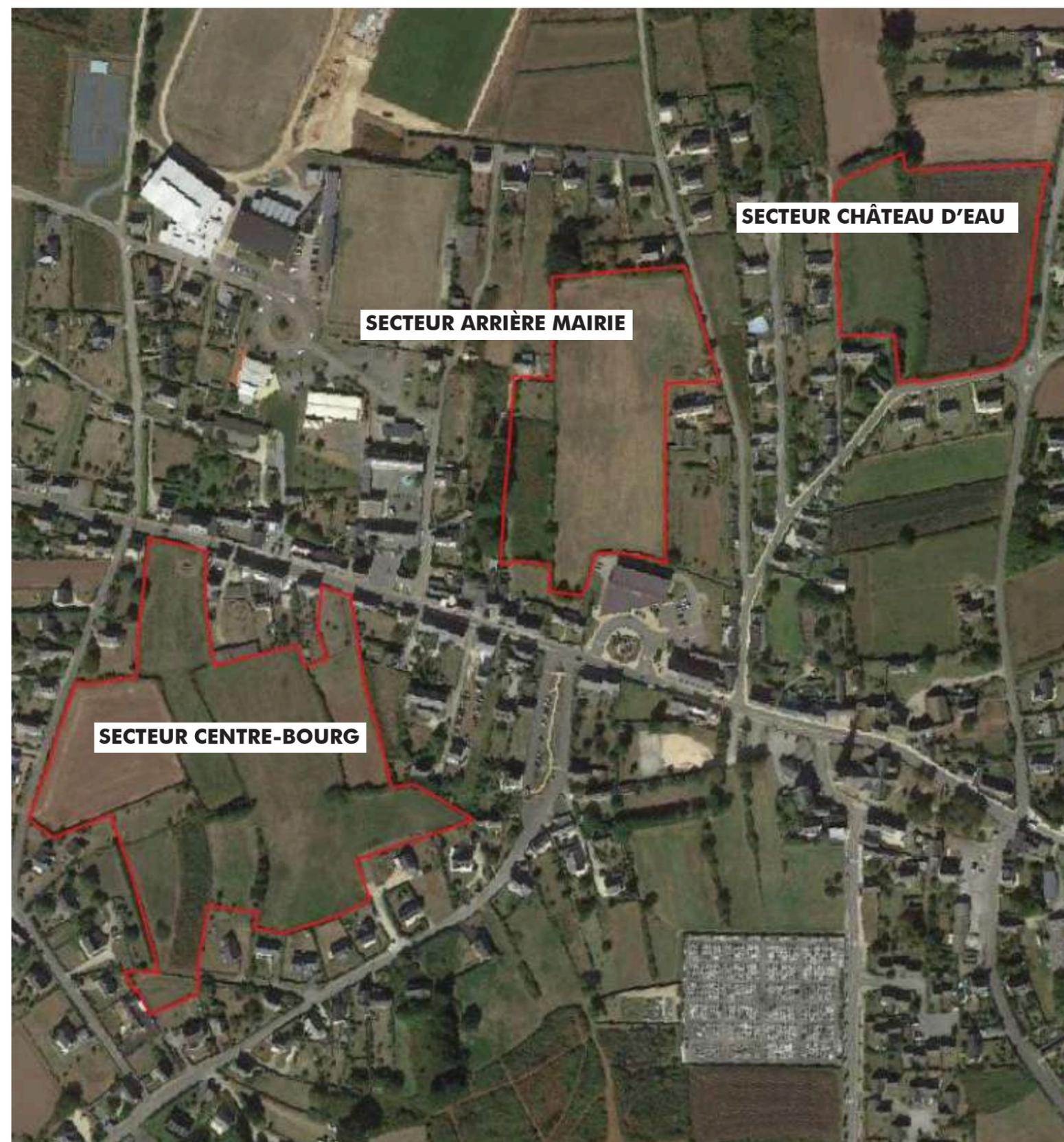
AVERTISSEMENT Ce document est une aide à la décision pour les élus. Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs. Le maître d'ouvrage devra s'entourer de professionnels compétents (architectes et/ou paysagistes concepteurs) pour la réalisation des études opérationnelles.

La commune de Plouhinec est engagée dans la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Elle est accompagnée par le bureau d'études Territoires + qui a pris le relais du bureau d'études Futur Proche après son retrait lié à un dépôt de bilan de l'entreprise. Considérant les enjeux liés aux derniers terrains potentiellement urbanisables dans l'enveloppe du centre-bourg, la commune a souhaité le conseil du CAUE afin d'appréhender au mieux les conditions d'aménagement dans une logique de cohérence entre les différentes entités du centre-bourg et en lien avec la stratégie de redynamisation structurée par un plan guide (secteur mairie).

Le CAUE a proposé une conduite de projet participative à partir de trois étapes :

- 1 atelier diagnostic en marchant, arpentage des terrains et du centre-bourg suivi d'une réunion publique afin d'entendre la population; le 9 avril 2024
- 1 atelier de co-construction du programme avec les élus et techniciens communaux; le 26 avril
- 1 atelier de restitution ; le 10 juin

Le présent document synthétise l'ensemble de la démarche.





PRÉSENTS

Yvan Moullec / Maire / Ville de Plouhinec
Solène Julien Le Mao / Adjointe à l'urbanisme / Ville de Plouhinec
Stéphane Doisne / Directeur pôle technique / Ville de Plouhinec
Philippe Vaireaux / Chargé du Plan Local d'Urbanisme / Ville de Plouhinec
Océane Le Hir / Responsable service urbanisme / Ville de Plouhinec
Lisanne Wesseling / Territoire +
Eva Litou / Territoire +
François Boulland / Urbaniste – Administrateur CAUE 29
Emilie Deloison / Petite Ville de Demain
Nicolas Duverger / Directeur – Architecte / CAUE 29
Floriane Magadoux / Urbaniste / CAUE 29
Camille Forget / étudiante paysagiste, en stage / CAUE 29

L'après-midi, une trentaine de résidents de la commune et riverains des terrains concernés ont rejoint le groupe de travail.

LA JOURNÉE

L'objectif de ce diagnostic en marchant est de réunir pendant une journée les élus et agents de la commune, les professionnels du CAUE, les chargés d'élaboration du PLU, les professionnels concernés par la démarche ainsi que le grand public afin d'échanger et de partager sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de trois terrains situés en cœur de bourg. Le premier terrain est situé à l'est du bourg, il sera nommé « Château d'eau ». Le second site est situé à proximité de la mairie et est intitulé « arrière de la mairie ». Le troisième site est situé en cœur d'îlot est nommé « cœur de bourg ».

Les trois sites sont amenés à être identifiés dans le futur PLU en zone 1AU (actuellement le calendrier de l'élaboration du PLU prévoit un arrêt du document en septembre 2024). Il s'agit lors de cette première journée d'échange d'établir un diagnostic commun sur les secteurs dans leurs différents composantes : paysage, topographie, vents, zone humide, etc. Ces observations alimenteront la rédaction des OAP pour chacun des terrains. Cette journée sera suivie d'une réunion le 26 avril pour établir la programmation sur les 3 secteurs, partager les objectifs de l'urbanisation de ces terrains et amorcer le dessin des OAP avec les acteurs présents le 9 avril. Puis, une restitution aura lieu le 10 juin, présentée par le CAUE, pour exposer les conclusions de ces deux journées et finaliser la réflexion sur ces 3 OAP.

COMPTE-RENDU DE LA JOURNÉE

ECHANGES EN MATINÉE

Territoire + :

Les terrains présentent des haies qui seront protégées au titre de l'article L.151-23 du CU, selon les dispositions réglementaires de la CAMAB. Ces dispositions prévoient que les haies devront être préservées. Un recul de 5m par rapport à l'axe des haies devra être respecté pour les constructions afin de conforter les talus et permettre leur développement racinaire. Des cas dérogatoires existent pour rendre possible leur destruction ponctuelle, notamment pour la réalisation d'un accès, le raccordement aux réseaux ou le passage des secours. Ces dérogations impliquent une compensation de 1 pour 1.

Ces éléments de protection sont repris dans le règlement écrit du futur PLU et déjà validés par les élus. Une consultation publique a été effectuée sur le sujet.

Lisanne Wesseling note une incohérence entre l'étude globale réalisée sur les haies et le rapport d'analyse environnementale des 3 OAP sectorielles présenté par BIOTOPE.

Les haies ne sont pas les mêmes entre la cartographie globale et la carte locale par terrain. Le recensement devra être affiné et n'est pour l'heure actuelle pas définitif.

> Le SCoT prévoit une densité minimale sur les trois sites de 25 logements à l'hectare.

> Les trois secteurs sont situés en abord de l'église Saint Winoc (façade occidentale, clocher et transept : inscription par arrêté du 3 juin 1932). L'accord de l'ABF sera donc nécessaire pour le permis d'aménager ainsi que pour les permis de construire qui seront déposés sur les trois secteurs.

Ville de Plouhinec :

> La parcelle Château d'eau est actuellement propriété privée et est en cours d'acquisition par DB promotion qui a déjà proposé des projets sur ce secteur. Le projet est mis en attente de la validation des OAP et de l'application du nouveau PLU sur le secteur.

Les analyses concernant le raccordement à l'assainissement collectif sont actuellement en cours. Les travaux d'extension pour raccorder le réseau sont prévus fin 2024).

> A l'arrière de la mairie, le terrain est propriété communale.

> Les terrains constituant le site Centre-bourg appartiennent à de multiples propriétaires privés, parfois en indivision. Ce terrain est celui qui présente la plus grande complexité foncière.

> Les zonages Eaux Pluviales et Eaux Usées sont en cours d'actualisation parallèlement au PLU. Tous les terrains seront raccordables à terme.

CAUE 29 :

L'objectif de la journée est de partager un diagnostic sur chacun des secteurs. Il s'agit de prendre connaissance des terrains, d'en établir un état des lieux dans toutes leurs composantes géo-morphologiques et écologiques. Ce portrait du lieu permettra que le nouveau quartier qui y prendra place lui corresponde. Ainsi, il s'agira lors de la visite d'observer la nature du terrain (topographie, nature du sol, écoulement des eaux pluviales, etc.), l'écologie du terrain (zones humides, arbres, haies, etc.), le paysage du terrain (interfaces avec les avoisinants, contexte bâti, accès existants, etc.).

VISITE DES 3 SITES

1) CHATEAU D'EAU – 1,74 hectares

> Le terrain présente un dénivelé avec un point haut en zone nord-est et un point bas situé au sud-ouest.

> Ce point bas coïncide avec une zone où l'eau est présente, en continuité de la parcelle adjacente à l'ouest, elle aussi caractérisée par une présence d'eau et un sol recevant les eaux de pluie des terrains adjacents. Un fossé rempli d'eau traverse cette parcelle qui peut grossir de manière notable en cas de pluie importante.

> Les avoisinants directs sont principalement situés au sud de la parcelle, le long de la rue du château d'eau, ces habitations ont une vue directe sur le terrain. A l'est et à l'ouest, des îlots d'habitation longent le secteur mais sans vue directe vers le terrain, il s'agit de vues obliques. Au nord, l'espace est plutôt dégagé à l'exception de deux habitations.

Le contexte urbain est composé de maisons individuelles à l'architecture dite traditionnelle (toiture à deux pentes en ardoises, maçonnerie enduite de teinte blanche, volume de base rectangle élevé en rdc + combles ou R+1+combles. Les constructions sont toutes implantées de manière à bénéficier d'un ensoleillement sud. Il s'agit de constructions réalisées dans la deuxième moitié du XXe siècle, entre les années 60 et 80 pour la plupart.



> Le terrain est bordé sur tous ses contours de talus muretés, parfois complètement envahis par la végétation : cette végétation pionnière (saule, érable) est venue se développer dans le mur de manière spontanée. Quelques bosquets d'arbres viennent ponctuer ce paysage au caractère ouvert permettant des vues lointaines vers le grand paysage. Des vues très qualitatives permettent de percevoir ces bosquets de résineux qui constituent des marqueurs dans le paysage et de l'identité paysagère de Plouhinec.

> Depuis le point haut de la parcelle, une vue dégagée vers le cœur de bourg et l'église Saint-Winoc permet d'apprécier la silhouette urbaine de Plouhinec.

> Bordé de deux voies au sud et à l'est, le terrain est facilement accessible. La rue de Bellevue est une entrée de ville de Plouhinec permettant de relier le bourg à Pont-Croix, les accès sur cette rue devront prendre en compte le caractère routier de cette voie.

2) ARRIÈRE MAIRIE

> Le terrain est relativement plat et présente une végétation d'ajoncs, marqueur d'un sol pauvre où la lande se développe facilement.

> Le terrain est bordé sur tous ses contours de talus muretés (parfois complètement envahis par la végétation). Quelques bosquets d'arbres (constitués de pins de Monterrey et de cyprès de Lambert notamment) viennent ponctuer ce paysage au caractère ouvert permettant des vues lointaines vers le grand paysage.

> Les avoisinants directs sont la mairie en premier lieu, car elle borde le terrain au sud. Les équipements (salle de sport, médiathèque, etc.) situés à l'ouest sont aussi visibles depuis le site. Quelques habitations jouxtent le terrain au nord, à l'est et au sud.

Le contexte urbain est composé de maisons individuelles à l'architecture dite traditionnelle (toiture à deux pentes en ardoises, maçonnerie enduite de teinte blanche, volume de base rectangle élevé en rdc + combles ou R+1+combles). Les constructions sont toutes implantées de manière à bénéficier d'un ensoleillement sud. Il s'agit principalement de maisons construites entre les années 60 et 80 pour les constructions à l'est et au nord du terrain. Au sud, les habitations bordent la route départementale qui traverse la commune et sont plus anciennes : ce sont des habitations construites à la fin du XIXe siècle ou au début du XXe siècle pendant les périodes de développement de la commune en village-rue le long de la RD.

> Le terrain est relié par des cheminements piéton à la mairie et relie l'impasse de Ménez Guen. Le site bénéficie d'un accès direct à la rue Ronsard, par laquelle un passage véhicules peut être envisagé.

3) CENTRE-BOURG

> Le terrain présente un léger dénivelé descendant vers le sud. Des belles perspectives vers la mer participe de la qualité du sud.

> Au sein du site, on note la présence de talus muretés marqueurs du découpage foncier originel de la parcelle. Quelques bosquets d'arbres (constitués de pins et de cyprès notamment) viennent ponctuer ce paysage au caractère ouvert permettant des vues lointaines vers le grand paysage.

> Le site se situe en cœur d'îlot et est entièrement entouré de maisons individuelles. Il s'agit de maisons à l'architecture traditionnelle construites dans la deuxième moitié du XXe siècle pour les constructions plus récentes au sud et de maisons de bourg de la fin du XIXe siècle pour les constructions longeant la route départementale.

> Malgré sa situation en cœur d'îlot, le site n'est pas enclavé grâce à plusieurs accès conservés entre les habitations ou par une dent creuse au nord-ouest le long de la RD. Une parcelle non construite longe aussi la rue Saint-Exupéry à l'ouest. Au total, 5 accès sont possibles sur le terrain.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec les riverains sont introduits par M. le Maire. M. Moullec rappelle que les parcelles ouvertes à l'urbanisation doivent aujourd'hui se concentrer dans le bourg et les zones déjà urbanisées. Il s'agit donc de concilier existant et futurs quartiers pour urbaniser de la meilleure manière qui soit, pour tous les habitants, ac-

tuels et futurs. La réflexion sur ces terrains doit donc s'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle du bourg.

En parallèle, la commune mène de nombreux projets pour faciliter la revitalisation du bourg : construction d'une halle couverte, rachat de Chez Jeanne pour y créer un commerce de bouche et 7 logements, création d'une maison médicale.

La réalisation de ces nouveaux quartiers d'habitation doit permettre de maintenir l'école en nombre de classes, de permettre aux primo-accédants de trouver à se loger dans un contexte immobilier défavorable et de maintenir une clientèle pour les commerces du centre-bourg. Il s'agit de garder la qualité de vie des habitants actuels tout en permettant à de nouveaux habitants de venir sur la commune.

Les habitants sont interrogés sur la qualité paysagère des trois sites, leur perception de ces espaces, leur mémoire du lieu, leur connaissance de l'histoire de ces terrains mais aussi sur les risques pressentis au regard de l'aménagement de nouveaux quartiers.

1) CHATEAU D'EAU I

- terrain humide : la présence d'eau sur le terrain en partie sud ainsi que l'écoulement des eaux de pluie le long de la rue du château d'eau et de la rue de Bellevue sont indiqués. Des avaloirs ont toutefois été demandés et posés ce qui a permis de réduire les écoulements d'EP sur les terrains concernés. Cette forte présence d'eau peut rendre dangereuse la circulation sur la rue de Bellevue.

Le terrain à l'ouest est lui aussi très humide. Il est traversé de canalisations qui repartent vers le Goyen.

- sécurité routière : des aménagements sont déjà prévus pour apaiser la circulation et la vitesse ainsi qu'éviter le stationnement sauvage le long de la rue de Bellevue. Ces dispositifs permettront de limiter la vitesse des véhicules soulignée par les habitants. Ces aménagements concernent la rue de Bellevue notamment mais aussi l'ensemble des entrées de ville ainsi que la traversée de ville.

2) ARRIÈRE MAIRIE II

- programmation : ce terrain était dans le document d'urbanisme précédent réservé en tant qu'espace de loisirs. Aujourd'hui, la programmation a évolué en zone mixte. Les conclusions de ces journées d'atelier permettront d'affiner et de valider la programmation qui pour l'instant reste large et envisage de l'habitat, des loisirs, un emplacement gardé pour salle polyvalente, etc. La municipalité ne souhaite pas figer de manière contraignante les fonctions possibles sur ce terrain.

- murs en pierre : les terrains sont riches de talus muretés qu'il faudra préserver en tant que patrimoine communal. L'entretien de ces murs devra être possible par des accès prévus et le recul des constructions.

- assainissement : le terrain devra à terme être raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune. Aujourd'hui, aucune étude de sol n'a encore été réalisée pour prévoir le raccordement des futures parcelles mais elle sera faite avant la réalisation du projet.

3) CENTRE-BOURG III

- faune et flore : le terrain est aujourd'hui occupé par de l'agriculture, utilisé pour y implanter des ruches, des chevreuils et renards le traversent régulièrement. Cet espace présente donc un cadre agricole agréable, et montre une pratique agricole respectueuse. Il permet aux habitants alentours de bénéficier d'un cadre de vie conciliant nature et ville. La municipalité a l'ambition de garder des espaces ouverts tels qu'ils sont, aujourd'hui et de préserver la qualité de vie des riverains en offrant à tous un cadre de vie qualitatif.

- vue sur la mer : le terrain permet aujourd'hui des vues vers la mer, ce qui participe à la qualité de ce quartier. Comprendre les lieux permettra de dessiner un projet adapté au contexte. Il s'agira d'imaginer des solutions d'implantation des maisons en fonction des invariants : vent, mobilités douces, lien entre les quartiers, réseau viaire optimisé, cadre de vie et du paysage conservé.

- calendrier et objectifs de projet : les propriétaires de ces terrains ne souhaitent pas forcément vendre la totalité de leur terrain mais ont la volonté de vendre par petits morceaux et de manière progressive. Certains souhaitent aussi proposer eux-mêmes un projet de construction de nouveaux logements plutôt que de le confier à un promoteur.

L'OAP permet l'établissement d'un projet politique et d'un dessin global qui doit encadrer les propositions des différents intervenants. L'OAP s'appliquera à tous et tous les porteurs de projet devront être compatibles avec l'OAP, permettant une harmonie dans le projet global. L'idée étant d'éviter le découpage ponctuel individuel et le manque de liaisons entre les différentes opérations.

- la programmation : le parcours résidentiel des futurs habitants sera pris en compte en favorisant les logements pour lesquels la demande est forte et l'offre quasi inexistante sur la commune (primo-accédants, locataires, logements sociaux, seniors, etc.). L'OAP préconisera des typologies de logements et des tailles de terrain adaptées à ces différents publics.

- terrain de foot : le terrain a été occupé par un terrain de foot, entouré de prairies où paissaient les vaches. Il s'agissait d'un terrain d'entraînement, dont les vestiaires installés dans un ancien bus de l'autre côté de la RD a aujourd'hui disparu.

- dominance des vents : le terrain est très venteux, ce qui nécessitera d'orienter et de gérer cette contrainte par des dispositifs pour s'en protéger (murets, implantation des maisons, végétation, etc.)

- accès sur la RD : il existe déjà beaucoup d'accès sur la RD pour les riverains et ceux-ci sont dangereux, des dispositifs de ralentissement ou resserrement ont été installés mais sont peu efficaces. Cette problématique est accentuée en haute saison lorsque la RD est sur-fréquentée par les visiteurs se rendant à la pointe du Raz.

L'augmentation de la fréquentation de ces sorties par les futurs habitants risque de créer des désagréments encore plus importants. La circulation devra donc être répartie pour que les flux ne se concentrent pas au même endroit. Le projet devra nécessairement être accompagné par un aménagement de voirie sur la RD : marquer les seuils sur la départementale pour évoquer un effet de centralité, améliorer la visibilité des sorties, etc. Les aménagements de sécurisation pour les véhicules mais aussi concernant les cheminements doux devront bénéficier autant aux futurs habitants qu'aux résidents actuels.

QUESTIONS d'ordre général posées par les participants

- densification et urbanisation : L'inquiétude des riverains concerne la possible sur-densification du centre-bourg de Plouhinec avec des modèles urbains inadaptés à la commune. M. le Maire rappelle qu'au contraire, à Plouhinec, la loi littorale s'applique et selon les évolutions législatives liées au ZAN, les possibilités de construction de nouveaux logements et de densification vont se raréfier. La densité minimale imposée par le SCoT de 25 logements / hectare reste modeste et le PLU encadrera les futurs projets (notamment par le biais des OAP) pour que ceux-ci respectent le cadre de vie de la commune

- vitesse et circulation automobile : un schéma de circulation est en cours d'élaboration sur la commune. Il permettra de proposer des solutions pour les entrées de ville, la traversée du bourg et pour apaiser la vitesse à l'intérieur des lotissements. Les cheminements doux pour favoriser la circulation des cycles et piétons seront aussi étudiés. De nouveaux cheminements doux et vélos sont prévus, d'ici à 2027.

- projet de logements pour les personnes âgées : des demandes de logements concernent spécifiquement les personnes âgées. Cependant, Plouhinec manque de structures médicales pour être attractive auprès des constructeurs et gestionnaires de ce type de logements. Mais des opérateurs commencent à s'intéresser à Plouhinec et envisagent d'y créer ce type de projet.



PRÉSENTS

Solène Julien Le Mao / Adjointe à l'urbanisme / Ville de Plouhinec
Philippe Vaireaux / Chargé du Plan Local d'Urbanisme / Ville de Plouhinec
Lisane Wesseling / Territoire +
Eva Litou / Territoire +
Emilie Deloison / Petite Ville de Demain
Nicolas Duverger / Directeur – Architecte / CAUE 29
Floriane Magadoux / Urbaniste / CAUE 29
Camille Forget / étudiante paysagiste, en stage / CAUE 29

> envoyer la fiche OAP pour avis Territoire +

- > Cônes de vue sur la parcelle château d'eau vers l'église et le bourg.
- > OAP patrimoine à regarder pour le cours UBO (validé mi-mai) + OAP trame verte et bleue, qui traitera de la mise en valeur des continuités écologiques (trame noire déjà traitée dans un autre document)
- > La fiche clôture, et le guide préconisations pour le bâti ancien annexé au PLU
- > Charte sur le bâti agricole à repenser
- > OAP de secteur d'aménagement qui remplace le règlement écrit sur le secteur.
- > Coefficient de biotope : 3 strates de végétalisation : herbe, arbustes, arbres, murets comptent aussi.

LES OAP SECTORIELLES – remarques générales

DDTM : OAP sectorielles : comment se fait l'intégration du nouveau quartier par rapport au contexte.
LA DDTM est très regardante sur comment fonctionne le nouveau quartier par rapport à la commune globalement. Dézoomer au maximum.

CHATEAU D'EAU

> prise en compte de la parcelle 204 mais en équivalent UL

ARRIÈRE MAIRIE

- > voie traversante nord/sud avec emplacement réservé
- > salle polyvalente interco au sud pour gérer l'interface avec la mairie + place, espace public, rdc commerciaux
- > derrière du logement dense en bande et lots plus lâches au nord.

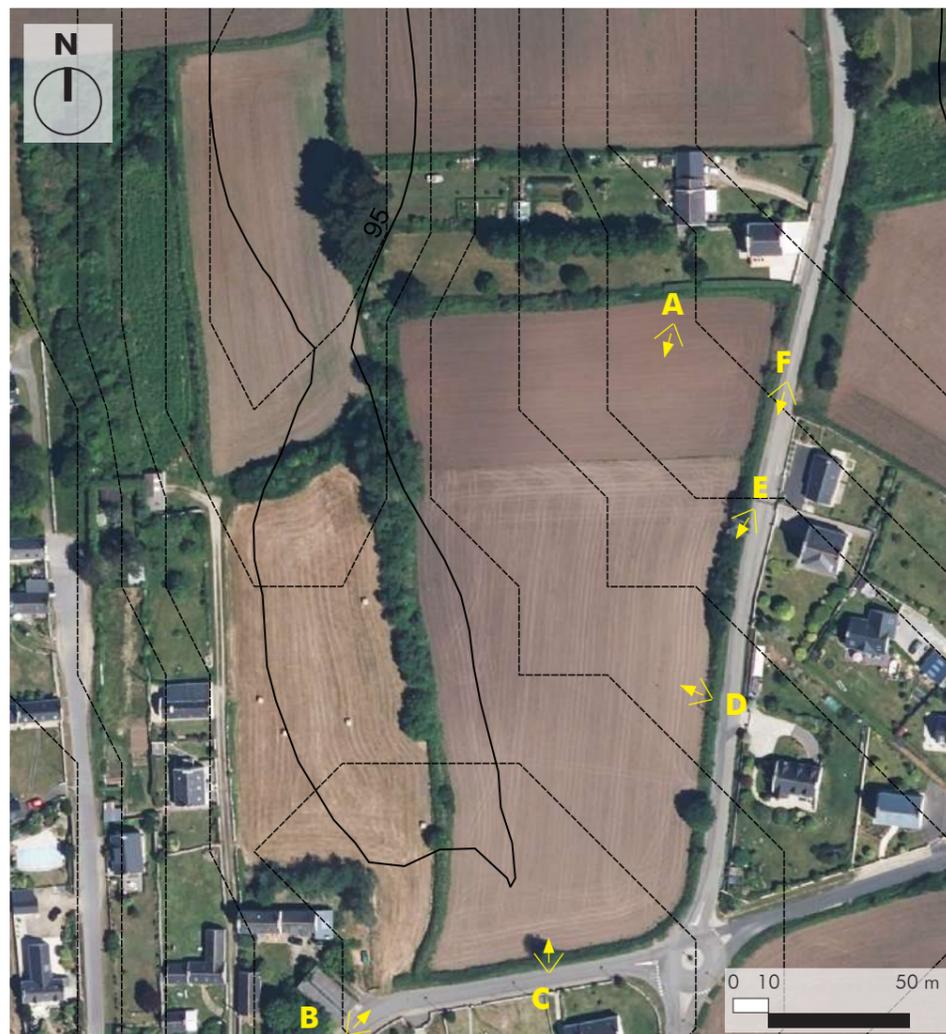
CENTRE-BOURG

- > question des accès : sens unique, raccords avec la RD. Cheminements : maillage à prévoir.
- > question de la ZAC, pièce supplémentaire au PLU.
- > vocation de la zone : habitat exclusive, linéaire commercial à envisager le long de la RD à envisager. Aménagement d'un parc au centre colonne vertébrale est/ouest s'appuyant sur les talus muretés.
- > habitat léger ? Vers le sud ouest. Parking collectif en haut (dans la zone enfrichée), pas de collectif,
- > question du phasage : pour faciliter l'acceptation par la DDTM. Secteur 1 à l'ouest, puis nord puis sud. S'appuyer sur le parcellaire pour faire le phasage.

TERRITOIRE + fait la base du dessin

- > demandeurs de schémas pour illustrer les principes d'aménagement
- > croquis à rajouter sur des dessins faits sur qgis
- > formes urbaines, panneaux solaires, etc : cahier de recommandations pour l'architecte sur les secteurs déjà lancés.

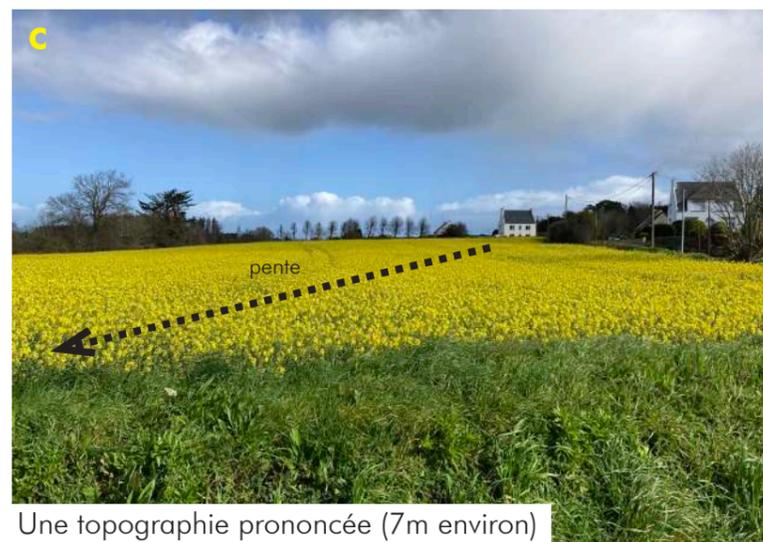




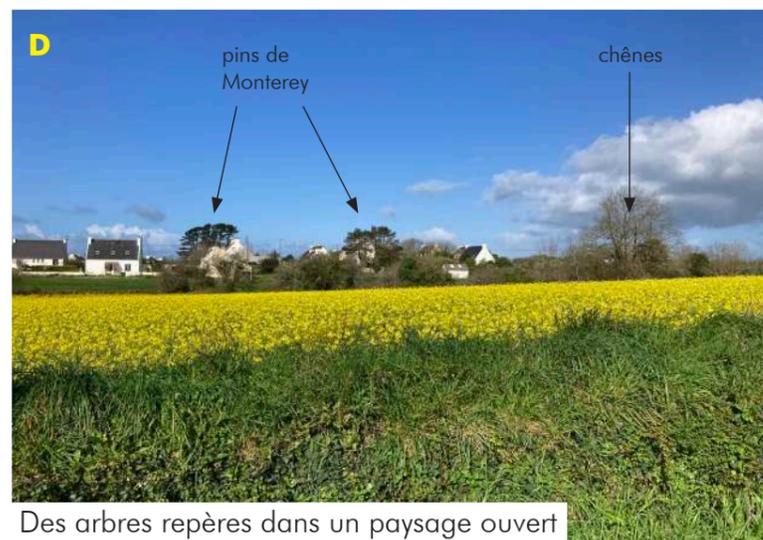
Des perspectives vers le clocher et le centre-bourg



Des maisons voisines implantées parallèlement à la pente



Une topographie prononcée (7m environ)



Des arbres repères dans un paysage ouvert



Des murs en pierre-sèche effacés sous la végétation

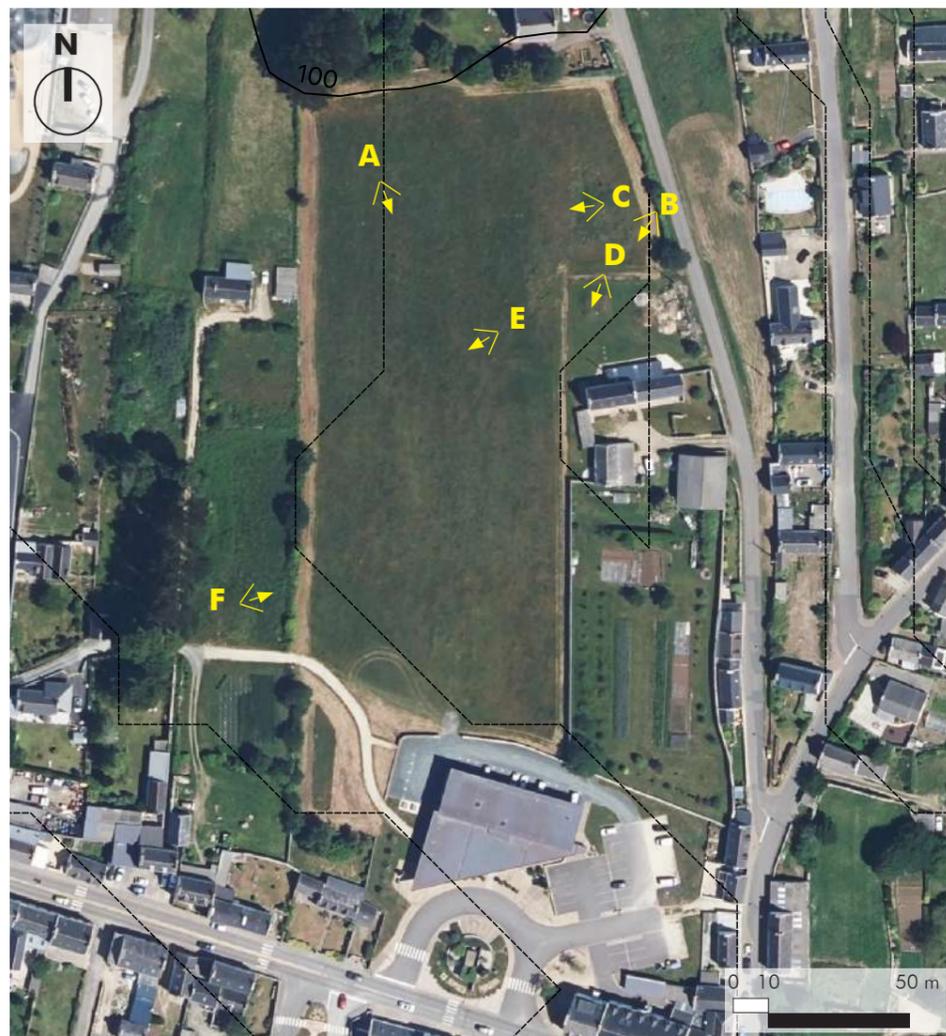


Des maisons au caractère architectural iconique

Grandes caractéristiques paysagères :

- un paysage ouvert (champ cultivé)
- une topographie affirmée (pente descendante depuis le nord-est vers le sud-ouest)
- un terrain ouvert aux vents dominants (sud, sud-ouest, ouest)
- des orientations solaires favorables
- des vues vers le clocher de l'église et le centre-bourg
- des arbres en bosquets (cyprès de Lambert, pins de Monterey, chênes) se détachant d'un paysage horizontal
- des murs en pierre-sèche cadrant les limites parcellaires
- des maisons blanches « iconiques » aux pignons caractéristiques (pentes à 40°, souches de cheminées) et des espaces de respiration entre les constructions

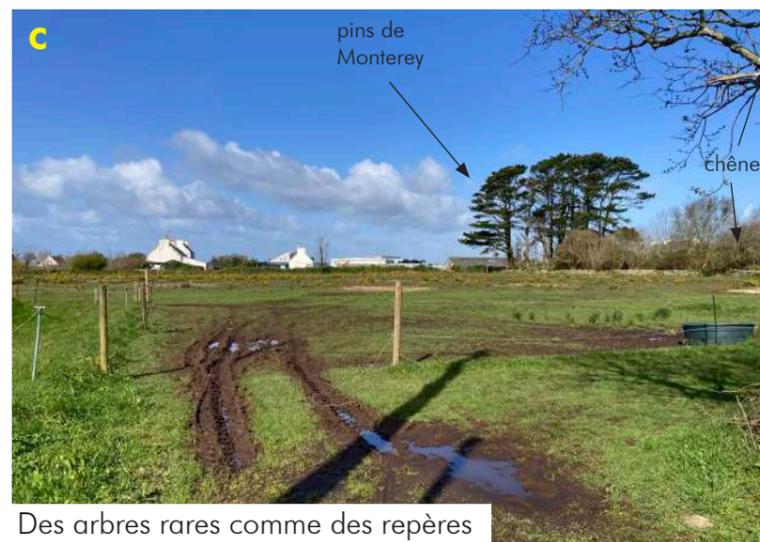




Des perspectives vers l'église et l'Hôtel de ville



Des maisons voisines implantées parallèlement



Des arbres rares comme des repères



certaines interfaces peu qualitatives



Une silhouette urbaine horizontale

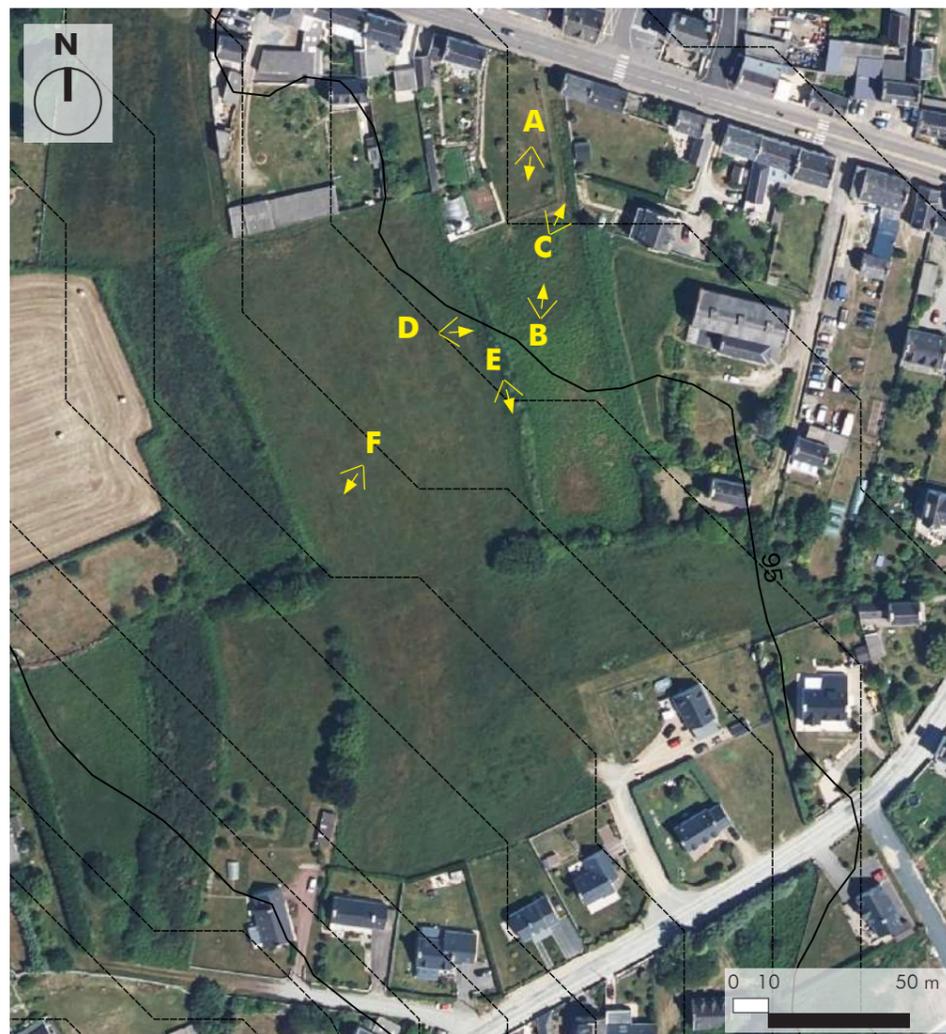


Des murs en pierre-sèche (ou maçonnés) cadrant les limites

Grandes caractéristiques paysagères :

- un paysage ouvert (prairie maigre, lande d'ajoncs et genêts)
- une topographie douce (pente légère d'est en ouest)
- un terrain ouvert aux vents dominants (sud, sud-ouest, ouest)
- des orientations solaires favorables
- des vues vers le clocher de l'église, l'Hôtel de ville (au sud) et les équipements sportifs et de loisirs (à l'ouest)
- des arbres rares en bosquets (pins de Monterey, chênes) se détachant d'un paysage horizontal
- des murs en pierre-sèche cadrant les limites parcellaires
- certaines interfaces déqualifiées (arrières de parcelles), certaines lisières sèches (notamment l'arrière de l'Hôtel de ville)
- des maisons aux architectures homogènes





Des perspectives vers la mer



Une intensité urbaine relative



Des lisières sèches



Une silhouette urbaine horizontale aérée



Des murs en pierre sèche à retrouver



Des intervalles entre les maisons ménageant des vues

Grandes caractéristiques paysagères :

- un paysage ouvert (champs, prairie)
- une topographie progressive (pente nord-est vers sud-ouest)
- un terrain ouvert aux vents dominants (sud, sud-ouest, ouest)
- des orientations solaires favorables
- des vues vers le clocher de l'église au nord-ouest et l'océan au sud, sud-ouest
- des arbres rares en bosquets (pins de Monterey, chênes) se détachant ponctuellement d'un paysage horizontal
- des murs en pierre-sèche effacés sous la ronce
- certaines interfaces déqualifiées (arrières de parcelles), des lisières sèches (notamment l'arrière de l'Hôtel de ville)
- des maisons aux attributs identiques (blanches, pignons marqués, couverture en ardoise....)



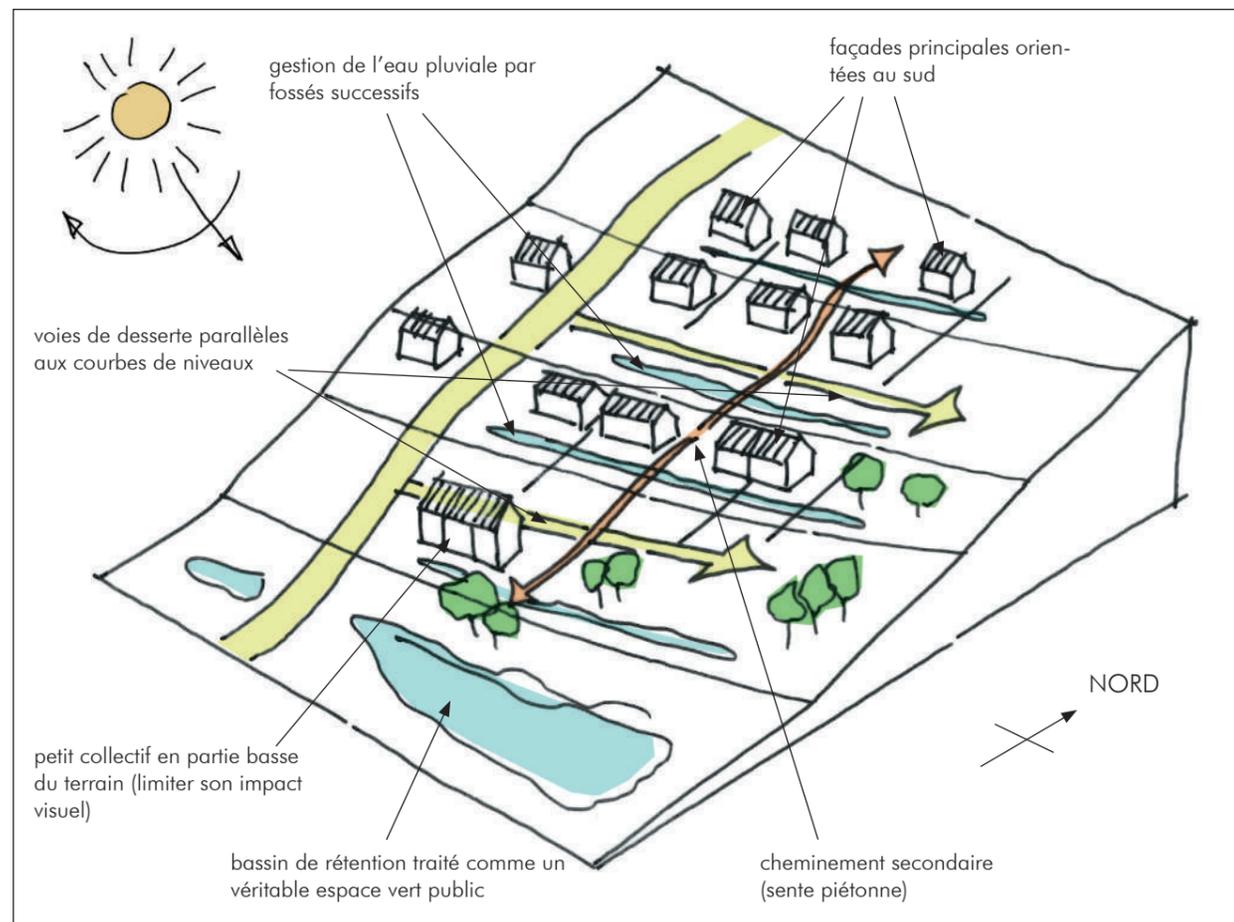


Schéma 1
organiser les voies, la gestion de l'eau et le bâti sur un terrain en pente

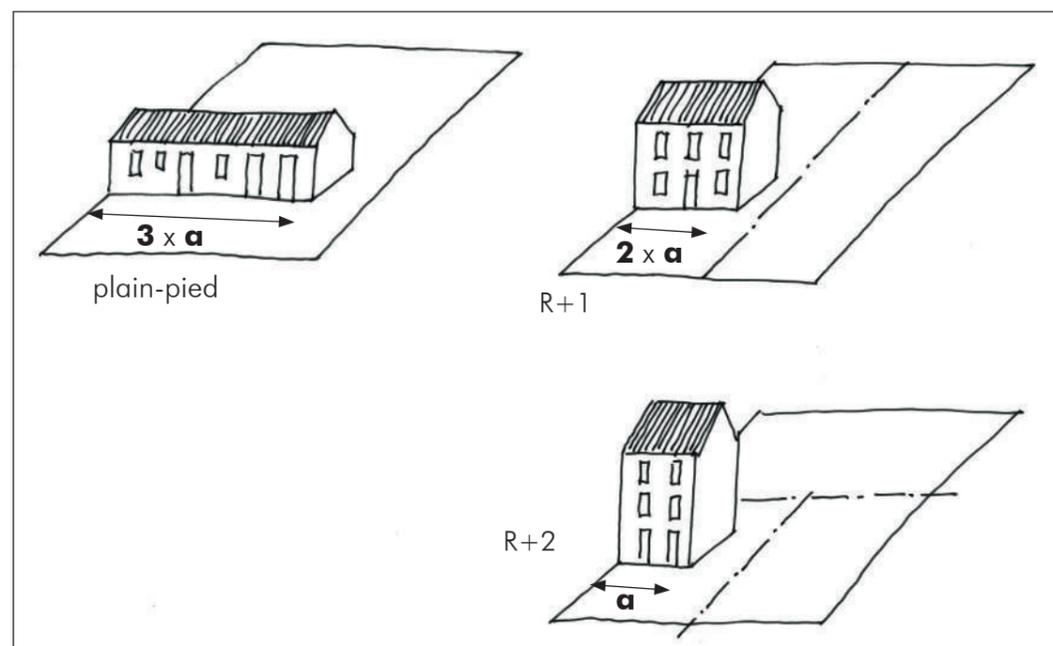


Schéma 4
consommation foncière comparée

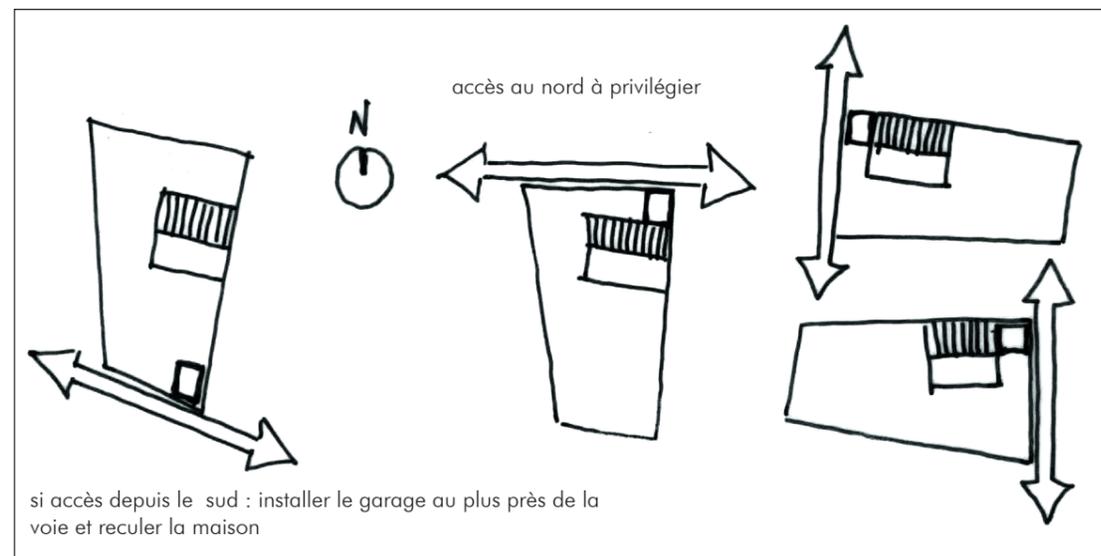


Schéma 2
implantation du bâti selon l'accès et l'ensoleillement : privilégier la proximité des réseaux génère des économies substantielles et libère le jardin

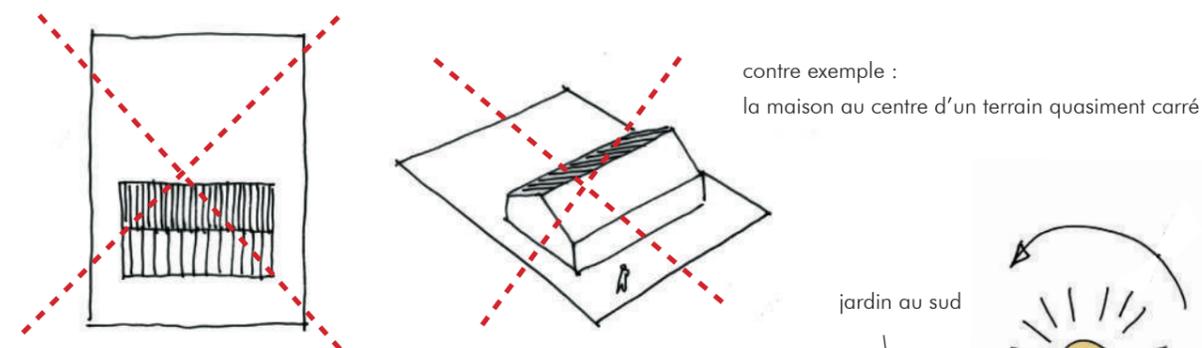
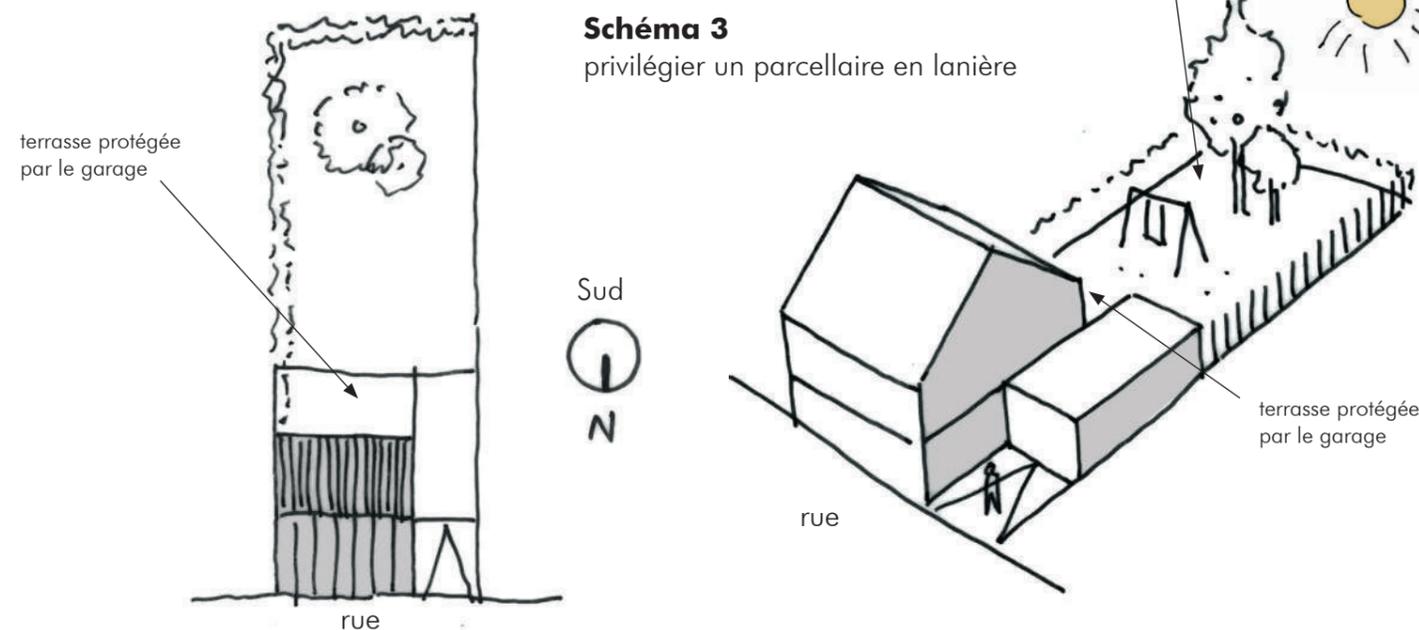
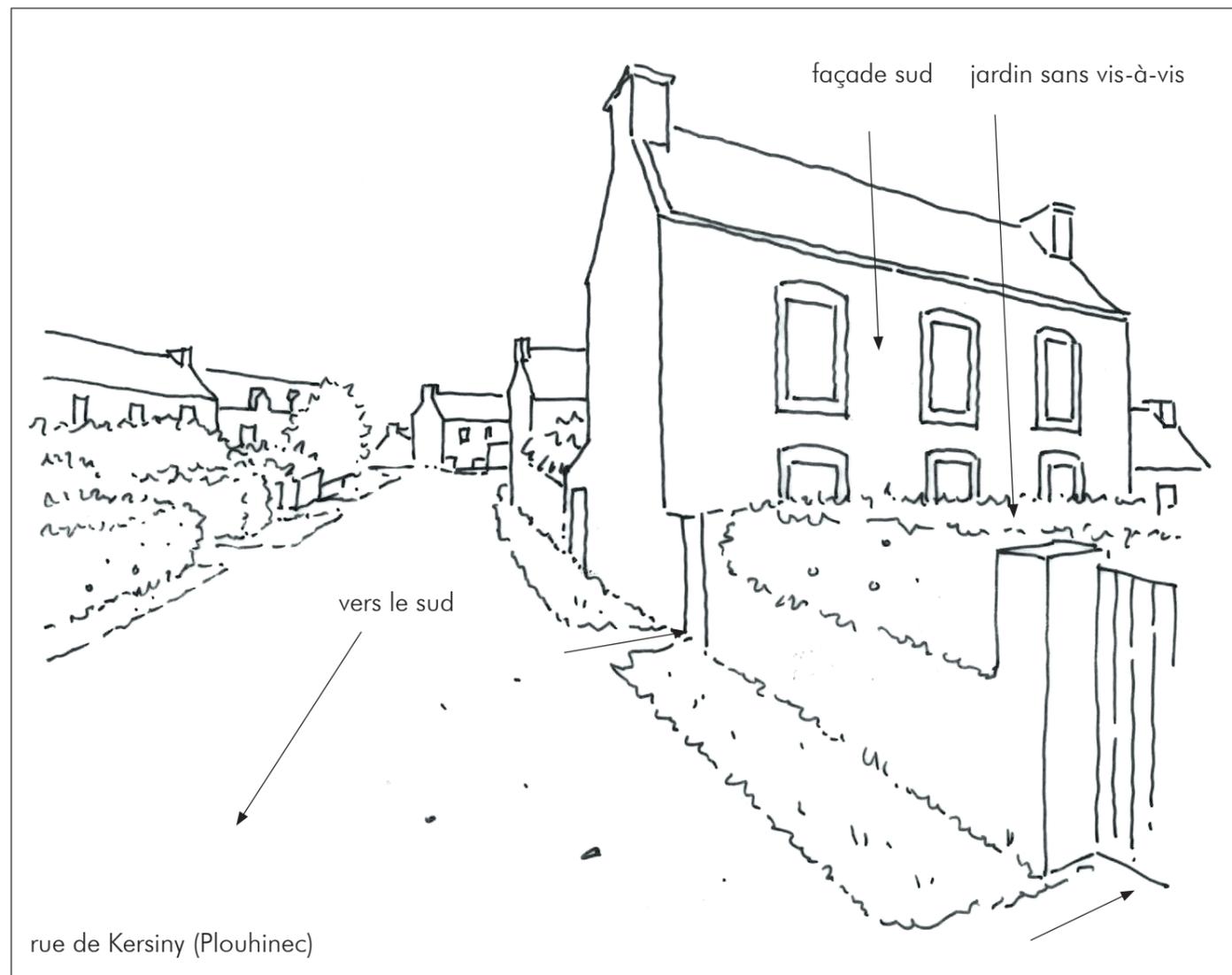


Schéma 3
privilégier un parcellaire en lanière





Schémas 5 et 6

inspiration locale : maisons installées pignon sur rue ménageant une orientation solaire au sud. Les murs en pierre-sèche jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'intimité des jardins et participent à la structuration de la rue.

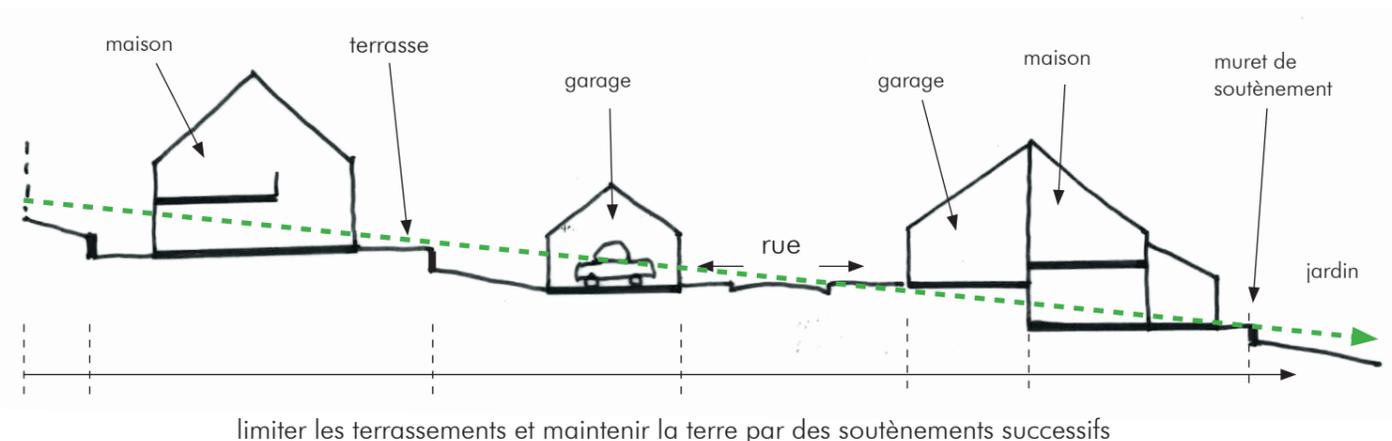
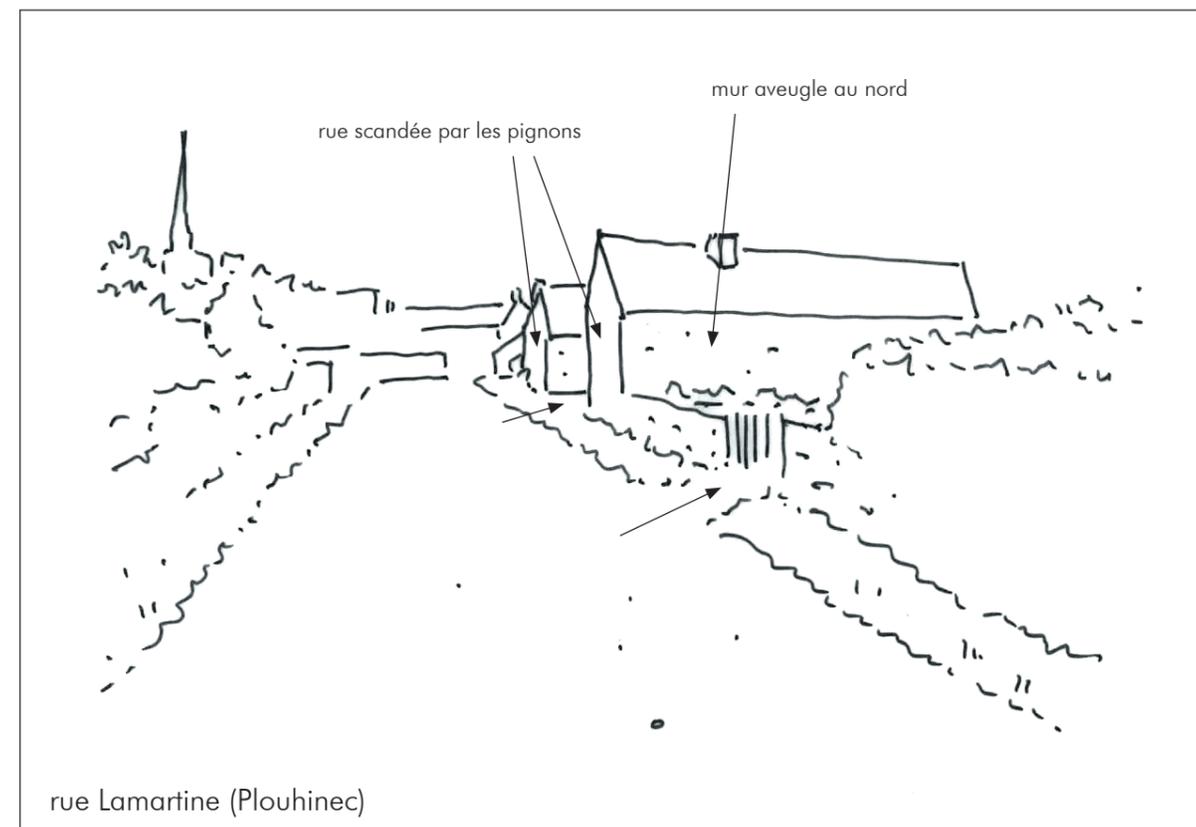


Schéma 7
composer avec la pente

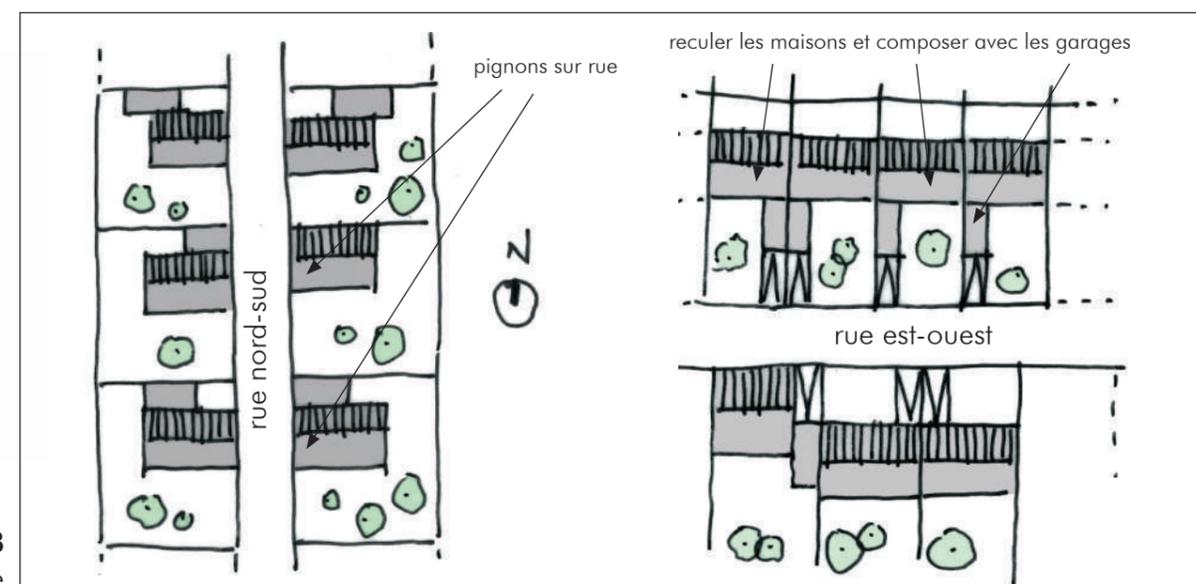


Schéma 8
implanter les maisons selon l'orientation de la rue

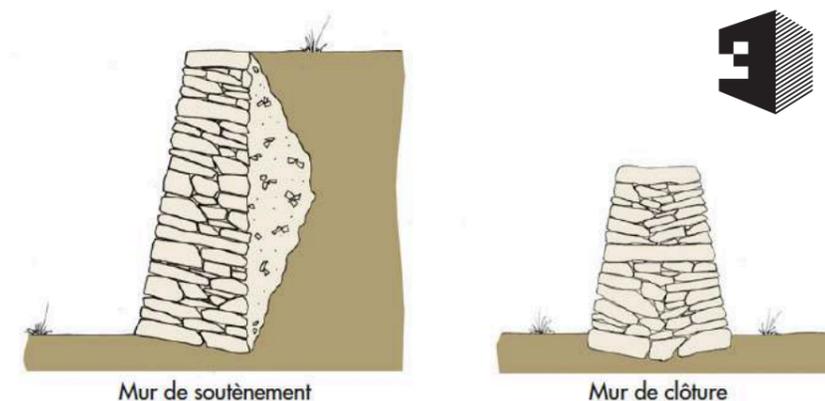
PRÉCONISATIONS : LES MURS EN PIERRE SÈCHE



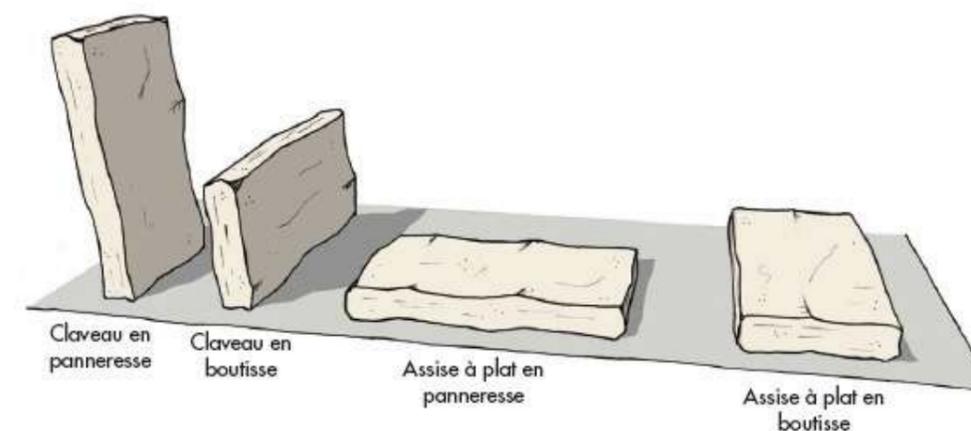
Eléments structurant du paysage de Plouhinec et plus largement du Cap-Sizun, les murs en pierre sèche qui délimitaient autrefois les champs, composaient avec la maison pour protéger le jardin potager, accompagnaient un édifice, une fontaine, un lavoir, sont les grands oubliés d'un paysage en perpétuel mouvement. Les pierres se déchaussent, les murs disparaissent sous la brousaille ou sont remplacés hâtivement par des clôtures légères préfabriquées.

Leurs atouts sont nombreux :

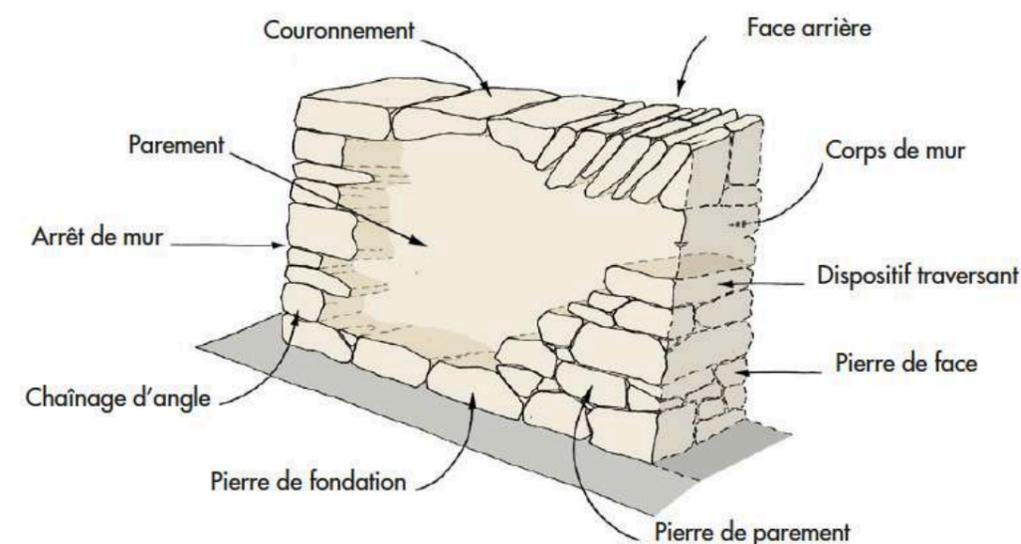
- ils tirent profit d'une ressource locale abondante, la pierre trouvée localement, matériau aujourd'hui trop souvent exporté comme un déchet au moment du chantier ;
- ils contribuent à la protection au vent (voire au soleil selon leur gabarit) des champs et jardins, créant ainsi des micro-climats favorables à la culture et aujourd'hui à la détente ;
- ils sont des puissants capteurs de biodiversité, abritant toute une diversité de micro-faune (insectes, reptiles, petits mammifères...) ;
- ils revêtent un caractère intemporels et dialoguent en harmonie avec l'architecture de la maison y compris quand elle affirme une esthétique contemporaine ;
- fabriqués de manière décomplexés en autoconstruction, ils sont particulièrement économiques ;
- les pierres n'étant pas liées par un quelconque mortier hydrolique, les murs sont démontables et ne génèrent pas de déchets.



les deux typologies de murs en pierre-sèche observées à Plouhinec (en centre-bourg)



les différents positionnements de la pierre



composition d'un mur en pierre-sèche



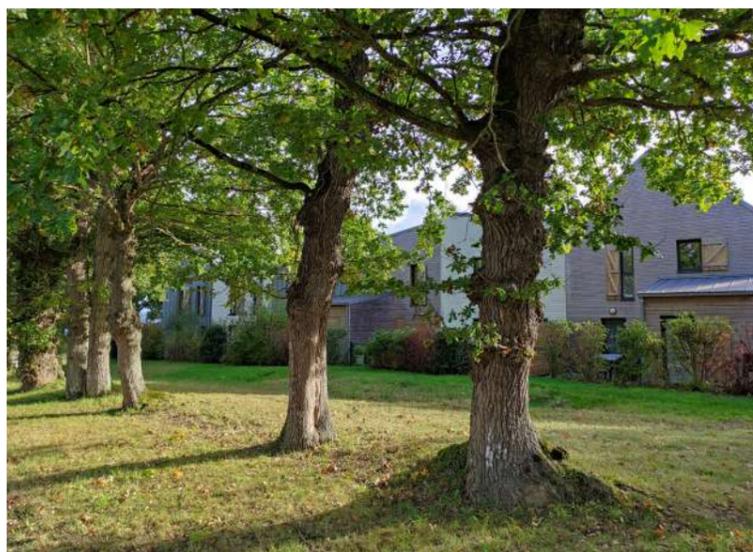
Principes généraux :

- > privilégier des matériaux naturels
- > opter pour des dispositifs perméables à la vue
- > jouer avec la végétation (haie, plantes grimpantes, pied de mur...)
- > créer des passages en fond de parcelle afin de favoriser le passage de la petite faune (hérisson notamment)



A la charge de l'aménageur :

- > a minima : les éléments techniques intégrés dans un mur cadrant les entrées et donnant le gabarit à la clôture
- > idéalement : l'ensemble des clôtures et plantations donnant sur l'espace public (rue ou place)



Principes généraux :

- > limiter la vitesse au sein du quartier et installer le piéton et les mobilités douces comme prioritaires;
- > offrir des espaces publics généreux et paysagers comme contre-partie indispensable à la densité
- > intégrer le parcours de l'eau comme un élément positif dans le paysage en optant pour des solutions sobres, naturelles, à la maintenance facilitée (fossés enherbés, bassins de rétention avec profil en pente douce, absence de bordures, sol drainants...)
- > penser les corridors écologiques et installer une végétation rustique à trois étages : strate herbacée, arbustes, arbres de haut-jet
- > laisser des espaces d'appropriation (jardins partagés, aires de jeux...)
- > placer les arbres patrimoniaux ou structurants sur le domaine public



NOUS CONTACTER

TÉLÉPHONE 02 98 98 69 15

MAIL contact@caue-finistere.fr

SITE INTERNET www.caue-finistere.fr

FACEBOOK [CAUE du Finistère](#)

INSTAGRAM [caue_finistere](#)

ADRESSE POSTALE

32 Boulevard Dupleix - CS 29029 - 29196 Quimper

ADRESSE PHYSIQUE

2 rue Théodore Le Hars 29000 Quimper