

# Étude de revitalisation du centre bourg ARGOL



PHASE 1 - Faisabilité du pré-programme secteur 1  
mars 2016



# Contexte

## 1 La mission

### Étude de revitalisation du centre-bourg d'Argol

Face à un problème de dévitalisation de son centre, la commune d'Argol s'inscrit dans la démarche régionale de revitalisation des bourgs ruraux. Confrontée à l'évidence de recréer le dynamisme et avec la volonté d'intervenir de manière cohérente, la municipalité a lancé une étude de revitalisation du centre-bourg d'Argol.

Il s'agit de définir un projet d'ensemble sur les terrains acquis par l'EPFB en prolongement du bourg. À l'issue de l'étude, l'objectif est de parvenir à proposer les transformations les plus pertinentes des différents espaces.

Cette étude est pilotée par : l'EPFB, FIA, le PNRA, le CAUE, la DDTM, la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon, le Conseil Départemental, le STAP.

Sont ensuite prévus des ateliers de co-conception, abordant des sujets adaptés au public visé.

Enfin, des moments de partage avec pour support une exposition et une réunion publique permettent aux habitants de s'approprier le projet, de formuler des remarques, d'échanger.

## 2 L'équipe

L'agence Tristan la Prairie Architecte est mandataire de cette étude. Elle conduit la mission aux côtés de :

- SAFI, Société d'Aménagement du Finistère
- Onésime, atelier de conception paysagère et urbaine

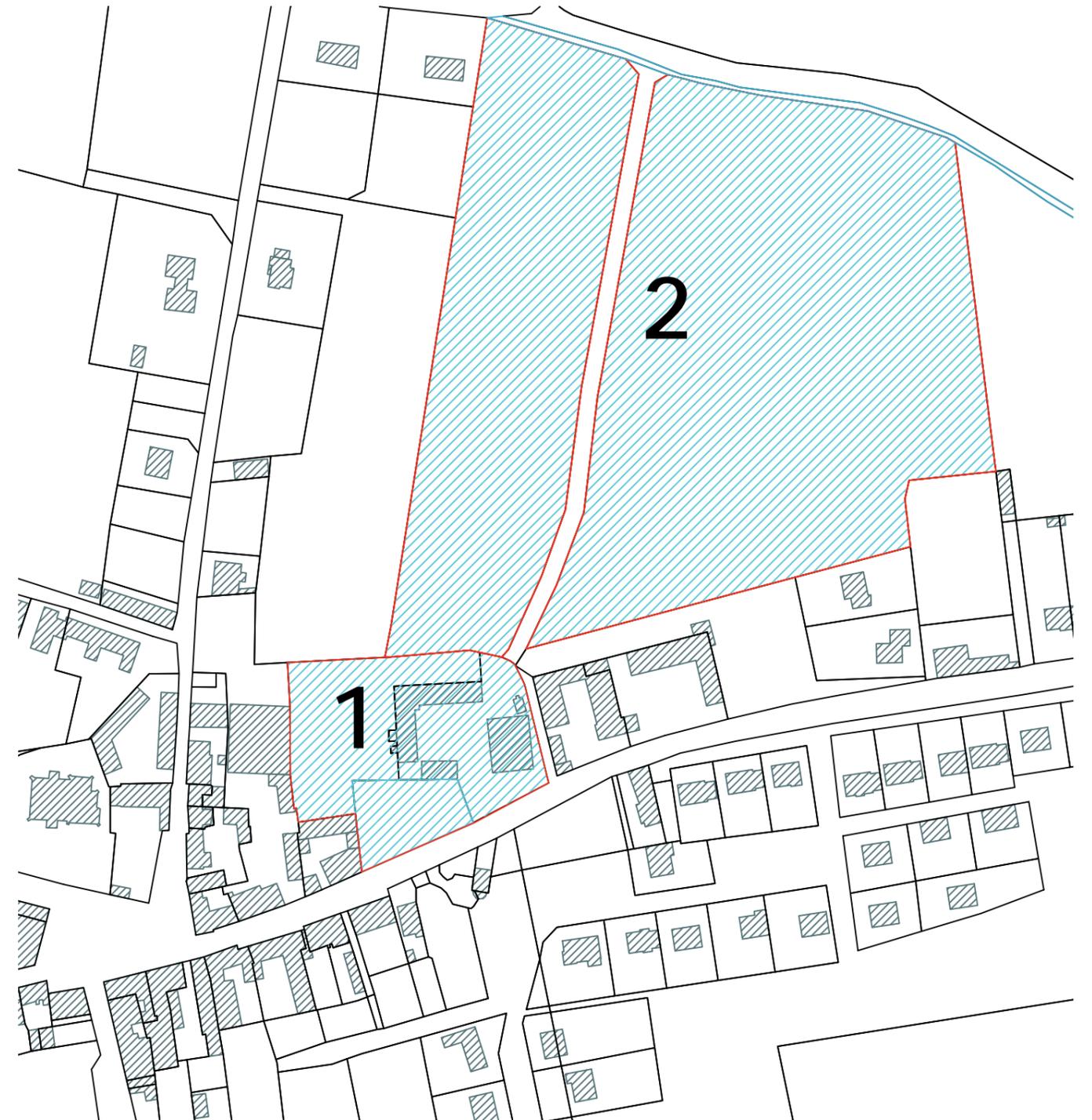
## 3 Les phases de l'étude

1. Un diagnostic et étude de pré-programmation sur le secteur 1
2. Étude de pré-programmation sur le secteur 2
3. Définition de la stratégie de mise en oeuvre du projet

### PHASE TRANSVERSALE : la démarche participative

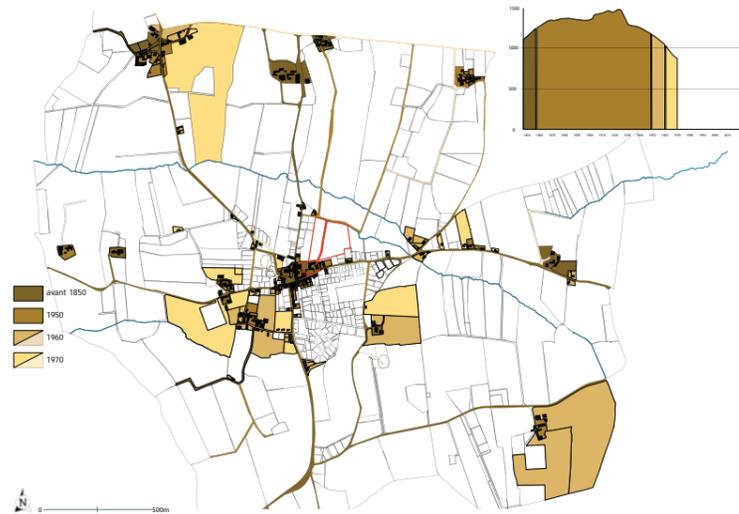
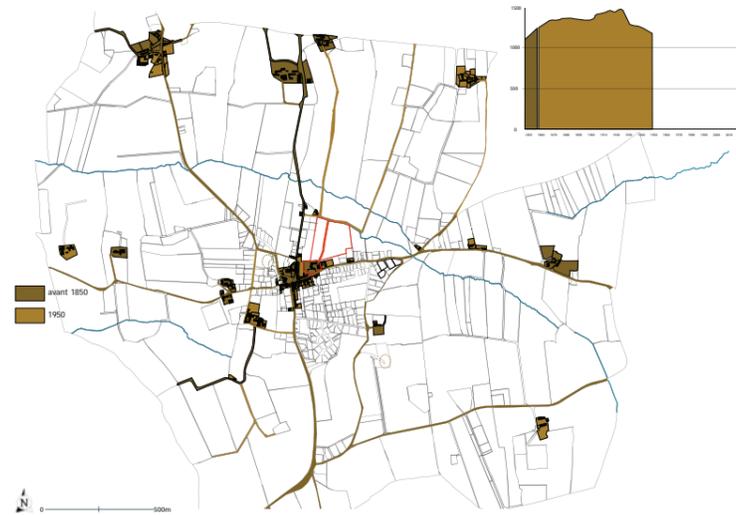
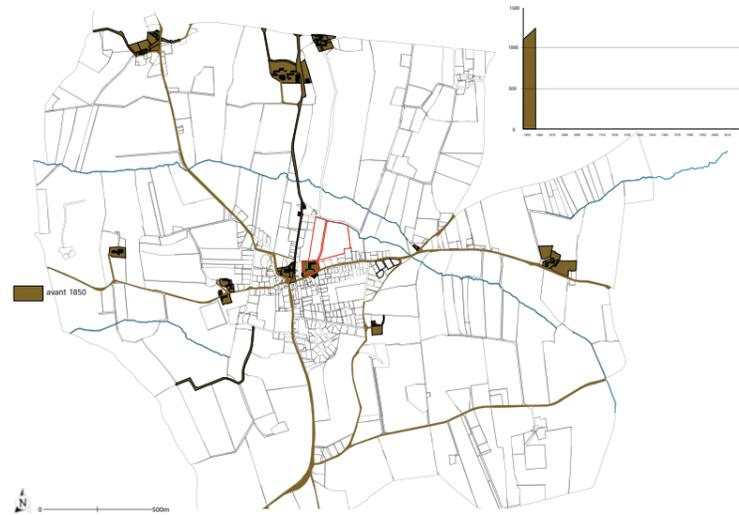
Ce processus se déploie tout au long de l'étude.

La finalité de la concertation est d'établir un diagnostic co-construit, au delà de l'analyse technique et spatiale. En organisant une balade publique et collective, les habitants et porteurs du projet se rencontrent et peuvent partager et échanger sur leurs perceptions et idées du secteur. En complément, des entretiens individuels sont menés auprès des acteurs ressource. La concertation est utilisée comme un outil pour appréhender plus finement les enjeux et besoins du secteur.





# Évolution de l'urbanisation et de la population

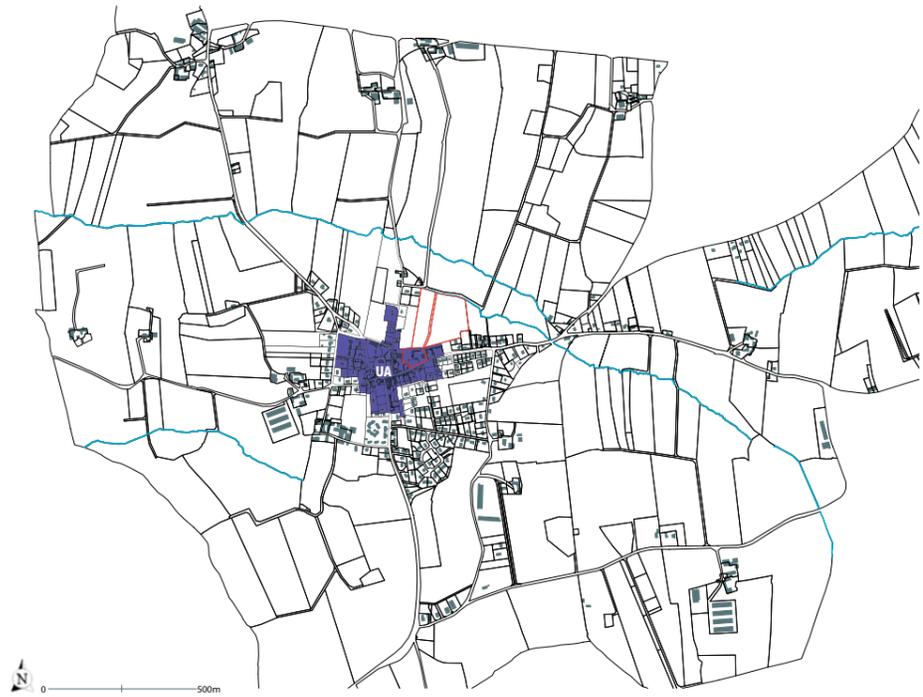




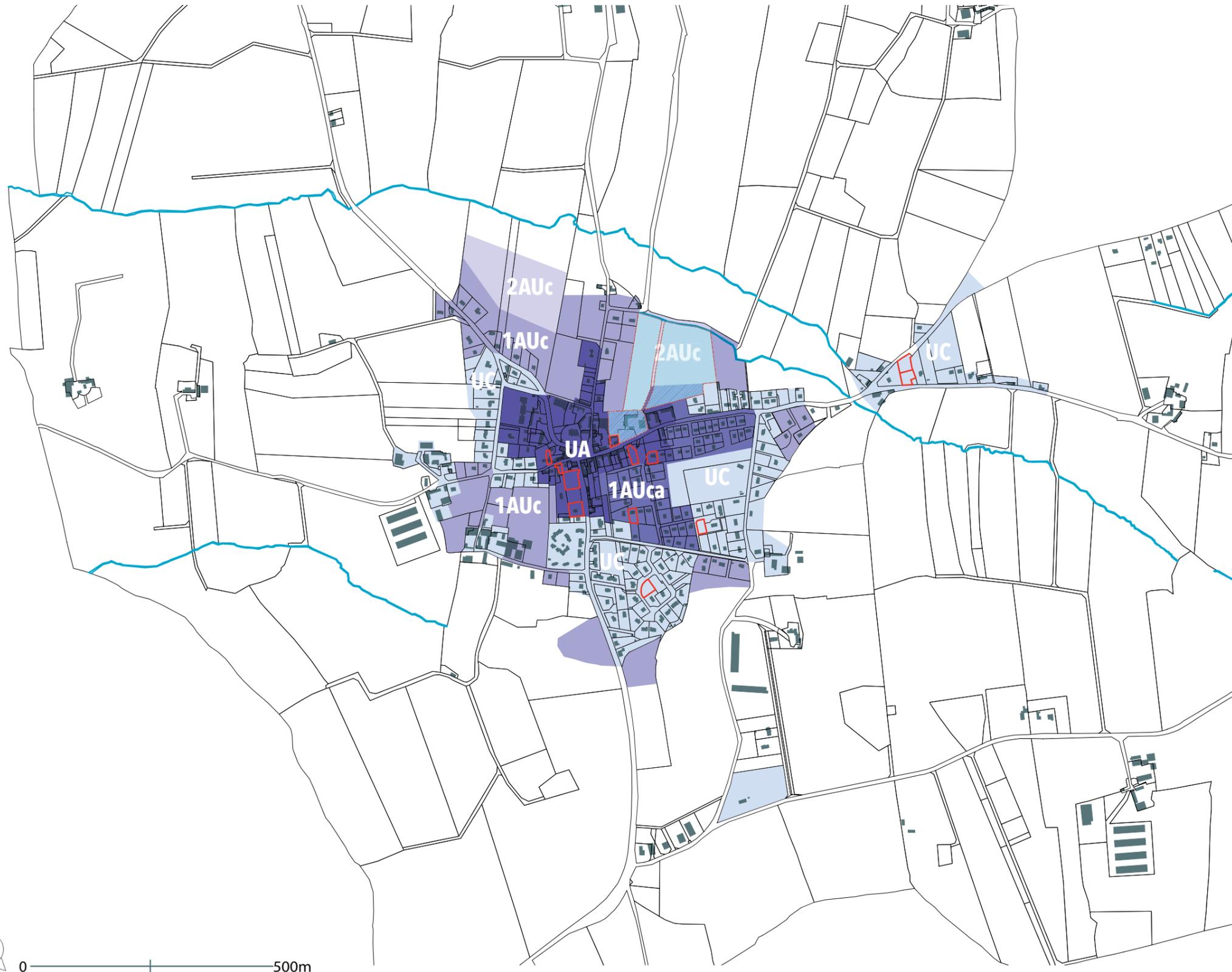
### Un bourg marqué par l'étalement urbain

En 1850, les voies principales d'Argol existent.  
 En 100 ans de développement, la structure du bourg reste la même.  
 C'est à partir de 1960 que la population commence à décroître.  
 Dans les décennies suivantes, le phénomène de baisse de la population se poursuit. En 2000, la population d'Argol est deux fois moins importante qu'en 1900, pourtant, la tâche urbaine occupe une très grande superficie.

# Planification territoriale



# Planification territoriale



Le plan local d'urbanisme date de 2006. En 10 ans, les politiques publiques en matière d'étalement urbain ont évolué et ne préconisent plus ce type de stratégie d'évolution. À noter que les terrains à vendre (parcelles entourées de rouge) se situent dans l'enveloppe urbaine du cœur de bourg. L'enjeu est d'orienter le développement d'Argol vers la densification et le renouvellement de l'existant.

UA Zone urbaine

1AUca Urbanisation future vocation habitat en coeur de bourg

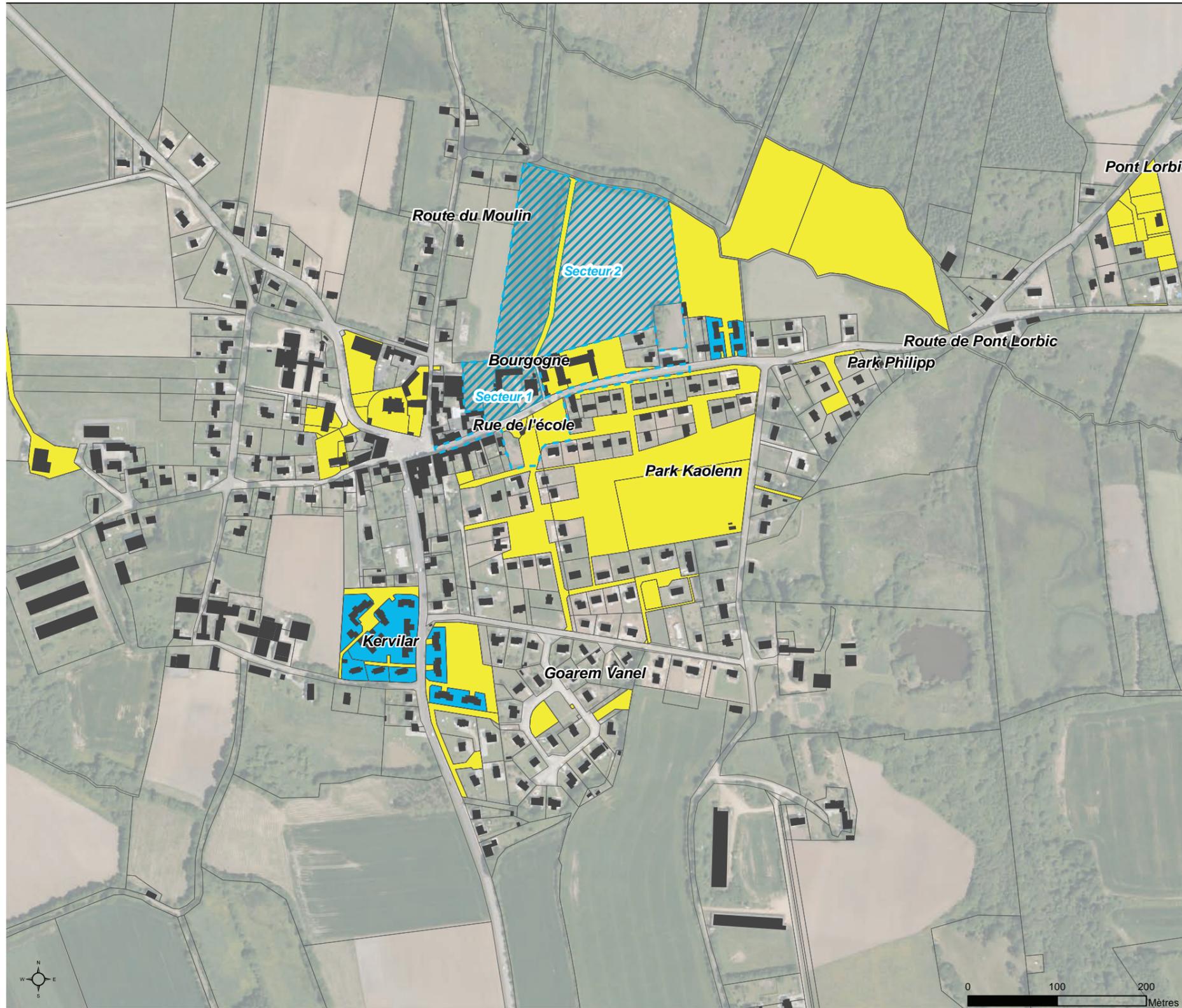
AU Urbanisation future vocation habitat

UC Zone constructible type pavillonnaire

À vendre

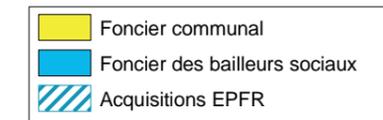
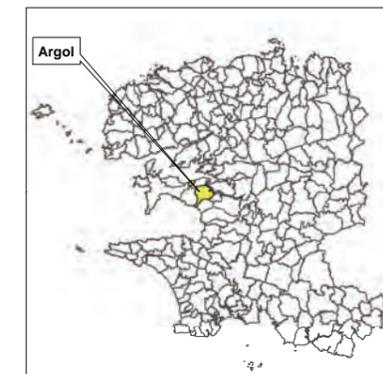


# Foncier communal et habitat social



Ville d'Argol  
Etude de revitalisation  
du centre-bourg

## Carte des propriétés publiques



### CARTE DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

Dans les opérations de lotissements, il reste plusieurs espaces libres mais difficiles à densifier en l'état.

Dans les dernières opérations, diminution de la taille des terrains mais réseau d'espaces publics un peu lâche et distendu consommant beaucoup d'espace.

Conception et réalisation : SAFI - 2015  
Source des données :  
Commune d'Argol -  
IGN BD Ortho2009  
(Licence d'utilisation 2010.665.CUDX/CG29.e037)-  
DGFiP - Cadastre 2015



# Habitat - Données de cadrage

## > Le programme local de l'habitat :

- > Le PLH de la Communauté de communes de Crozon a été adopté en septembre 2010 pour la période 2010-2015.
- > Le PLH est actif jusqu'en 2016. Il sera ensuite prolongé jusqu'à la mise en œuvre du PLUI qui comprendra un volet sur l'habitat.
- > 4 orientations principales :
  - 1- Valoriser un potentiel foncier limité
  - 2- Assurer une qualité de l'urbanisation à la hauteur de la qualité de l'environnement
  - 3- Diversifier la production de l'offre de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins
  - 4- Organiser le pilotage communautaire concerté de la politique de l'habitat
- > 13 actions ont ensuite été déclinées pour mettre en œuvre ce programme.
- > Fin 2013, début 2014, une évaluation mi-parcours de la mise en œuvre du PLH a été effectuée. Ce bilan a permis d'apporter un éclairage sur la réalisation du programme d'actions et de mesurer l'adéquation des objectifs à la situation rencontrée.
- > A l'issue du bilan mi-parcours, certaines actions ont été retirées et d'autres ajoutées, portant le nombre total à 15.

<b>Valoriser un potentiel foncier limité</b>	Action 1- Gérer une production de logements neufs compatible avec un foncier limité Action 2- Privilégier un habitat favorisant la densité urbaine Action 3- Indiquer la stratégie foncière dans les plans locaux d'urbanisme Action 4- Mobiliser l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
<b>Assurer une qualité de l'urbanisation à la hauteur de la qualité de l'environnement</b>	Action 1- Améliorer la qualité des opérations d'habitat Action 2- Garantir la qualité de l'environnement par un assainissement irréprochable
<b>Diversifier la production de l'offre de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins</b>	Action 1- Encourager le maintien et l'accueil des jeunes ménages dans la presqu'île Action 2- Poursuivre la production de logements locatifs conventionnés Action 3- Initier une réflexion sur l'hébergement des personnes en grande précarité Action 4- Contribuer au développement d'une offre adaptée au maintien à domicile des personnes âgées Action 5- Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé Action 6- Participer au programme « Habiter mieux »
<b>Organiser le pilotage communautaire concerté de la politique de l'habitat</b>	Action 1- Mettre en œuvre la gouvernance locale Action 2- Organiser une conférence annuelle de l'habitat Action 3- Organiser un dispositif d'information et d'accompagnement de la population

Action ayant été ajoutée lors du bilan mi-parcours 2014

- > Dans le PLH 2010-2015, objectif de production de 900 résidences principales pour les 6 ans du PLH soit environ 150 résidences principales par an. Pour Argol, cela représente pour la période du PLH 42 logements par an soit 7 par année.
- > Contexte de rareté foncière avec un potentiel global en 2009 de 350 à 400 ha disponibles à l'échelle de la CCPC. Ce capital foncier est considéré comme intangible pour les 25 à 30 années à venir mais pourrait en réalité diminuer compte tenu des évolutions réglementaires en cours.
- > La maison individuelle, principal mode de construction à l'échelle de la presqu'île de Crozon, a favorisé une consommation foncière importante et il s'avère aujourd'hui important, conformément aux orientations du SCOT du Pays de brest de :
  - Privilégier le renouvellement urbain
  - Favoriser la densité urbaine
  - Développer une offre de logements plus compacte, de type intermédiaire, groupé ou collectif, adaptée aux attentes des ménages et à leur capacité financière.
- > La densité minimale prévue, hors Crozon, est de 12 logements à l'hectare pour les extensions urbaines.
- > Améliorer la qualité des opérations d'habitat :
  - Réalisation par l'ADEUPA d'un guide de recommandations et de bonnes pratiques pour la réalisation des opérations d'habitat.
  - Aide de la communauté à la réalisation d'opérations d'habitat public « emblématiques » en matière de qualité urbaine et environnementale.
- > La production de logements sociaux :
  - Le marché immobilier est fortement investi par des acheteurs extérieurs plus solvables que la population locale. Dans les communes les plus chères de la CCPC, les prix ont atteints 70 à 75 € / m<sup>2</sup>. Il y a donc un objectif fort à pouvoir produire un foncier à prix abordable pour permettre aux jeunes ménages de la presqu'île d'accéder à la propriété sur le territoire.
  - Les communes peuvent, selon les opportunités foncières, prévoir un quota de 20 % de terrains à un prix maximum de 35 000 € (prix optimal pour garantir un prix de sortie « social »)
  - Prévoir la mise en œuvre de dispositifs type PSLA.

Programmation prévisionnel de logements sociaux sur la durée du PLH

Communes	Logements sociaux en 2008		Répartition de la production sur la durée du PLH
Argol	35	10,1%	5
Camaret-sur-Mer	41	3,1%	25
Crozon	308	8,7%	50
Landévennec	4	2,4%	5
Lanvéoc	57	7,4%	10
Roscanvel	16	3,7%	5
Telgruc-sur-Mer	52	5,9%	15
<b>Total</b>	<b>513</b>	<b>6,8%</b>	<b>115</b>

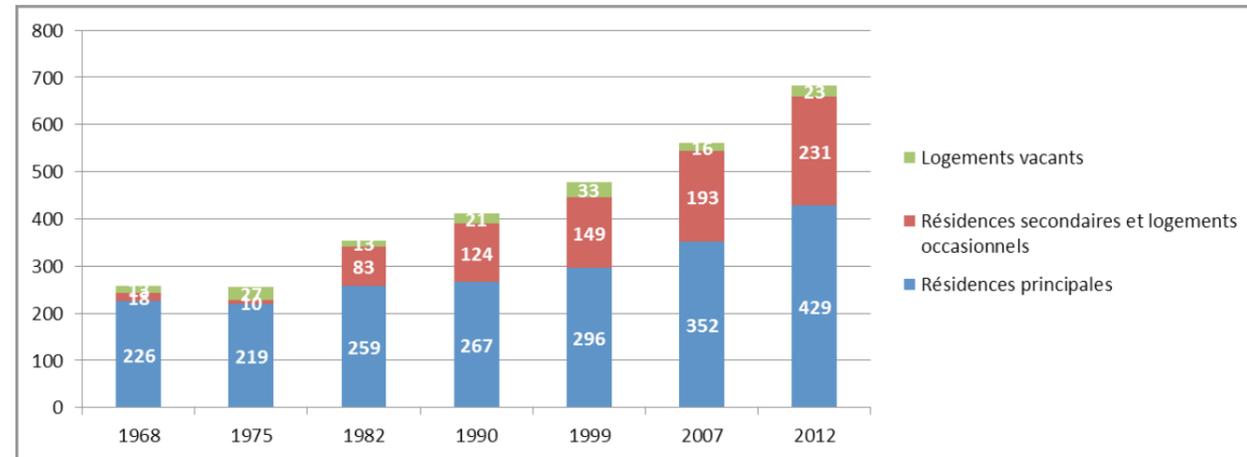
Source : PLH CCPC

# Habitat - Données de cadrage

## Le marché de l'habitat

### Données de cadrage :

#### > Evolution du nombre de logements sur la commune 1968 - 2012



Source : Insee

- > Une très forte augmentation du nombre de logements sur la commune depuis une quinzaine d'années.
- > 23 logements vacants en 2012, 16 en 2007

#### Evolution 1999-2011 du nombre de logements

	ARGOL	CCPC	FINISTERE
	2011	2011	2011
Evolutions du nombre de logements	35,8%	21,3%	16,8%
Evolution du nombre de résidences principales	38,5%	13,4%	13,8%
Evolution du nombre de résidences secondaires	48,5%	40,2%	43,3%

Source : INSEE

#### Catégorie et type de logements

	ARGOL	CCPC	FINISTERE
	1999	2011	2011
Part des résidences principales	61,3%	62,6%	79,6%
Part résidences secondaires et logements occasionnels	31,2%	34,1%	13,1%
Part des logements vacants	7,5%	3,4%	7,3%
Part maisons	98,3%	90,9%	73,2%
Part appartements	0,4%	3,9%	25,8%

Source : INSEE

#### Période d'achèvement des résidences principales

	ARGOL	CCPC	FINISTERE
< 1949	33,8%	20,8%	20,9%
1949-1974	15,2%	31,2%	34,8%
1975-1989	27,1%	30,1%	26,3%
1990-2005	23,9%	18,0%	18,0%

Source : INSEE

#### LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>429</b>	<b>100,0</b>	<b>352</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	8	1,9	7	2,0
2 pièces	21	4,9	24	6,8
3 pièces	57	13,3	41	11,6
4 pièces	100	23,3	74	21,0
5 pièces ou plus	243	56,6	206	58,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

#### LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2012	2007
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>
maison	4,9	4,9
appartement	2,5	2,8

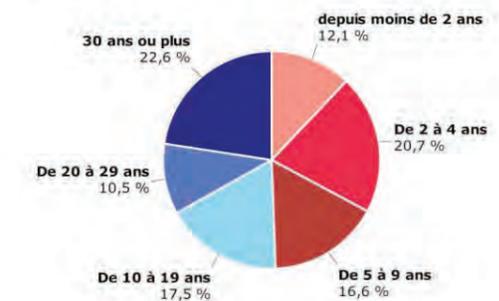
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

#### LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>429</b>	<b>100,0</b>	<b>996</b>	<b>4,8</b>	<b>2,1</b>
Depuis moins de 2 ans	52	12,1	125	4,3	1,8
De 2 à 4 ans	89	20,7	234	4,4	1,7
De 5 à 9 ans	71	16,6	181	4,3	1,7
10 ans ou plus	217	50,6	456	5,2	2,5

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

#### LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

- > 50 % des ménages ont emménagé dans leur logement depuis moins de 10 ans.

#### Occupation des résidences principales

	ARGOL	CCPC	FINISTERE
	2011	2011	2011
Propriétaires	78,6%	76,3%	69,4%
Locataires	19,3%	20,7%	29,0%
Logés gratuitement	2,1%	3,0%	1,6%

Source : INSEE

# Habitat - Données de cadrage

## LOG T8M - Confort des résidences principales

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>429</b>	<b>100,0</b>	<b>352</b>	<b>100,0</b>
Salle de bain avec baignoire ou douche	418	97,4	324	92,0
Chauffage central collectif	2	0,5	3	0,9
Chauffage central individuel	107	24,9	103	29,3
Chauffage individuel "tout électrique"	182	42,4	147	41,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

> Une part importante des logements chauffés en « électrique »

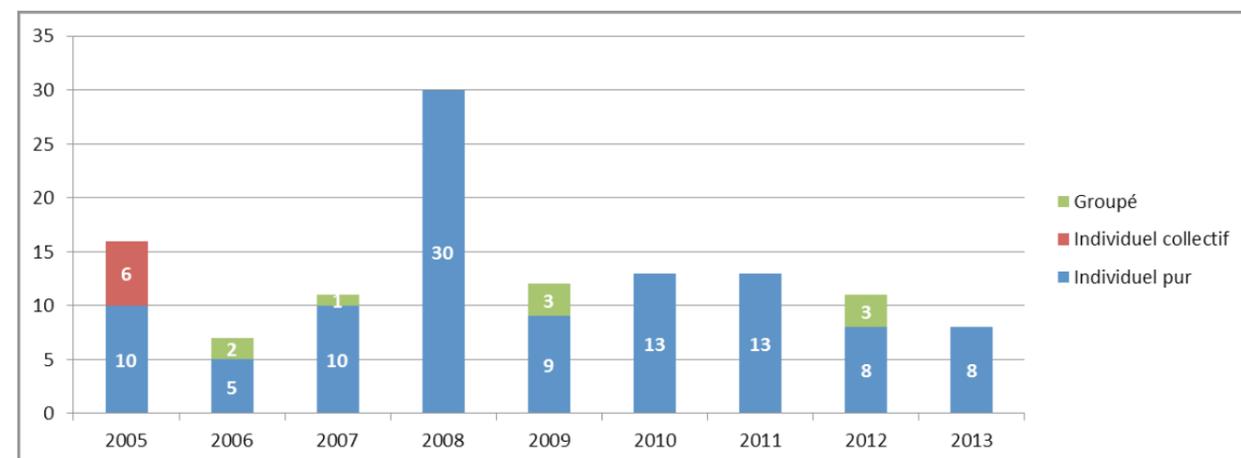
## > Le marché fonciers et de la construction :

### Le marché foncier et bâti

	ARGOL	CCPC	Finistère
Marchés fonciers et bâtis	<b>2012</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>
Superficie moyenne des terrains à bâtir (m <sup>2</sup> )	776	951	803
Moyenne des prix des terrains à bâtir en € / m <sup>2</sup>	Secret statistique	68	83
Prix moyen terrain	Secret statistique	59 340,00 €	57 733,00 €
Prix moyen maison	Secret statistique	194 597,00 €	166 417,00 €
Prix moyen appartement (€/m <sup>2</sup> )	Secret statistique	1931	1571

Source : Domaines - actes notariés - Traitement ADEUPA

## Nombre de logements commencés par an sur la période 2005 - 2013



Source : SITADEL 2

## Taux de construction neuve en 2012

	ARGOL	CCPC	FINISTERE
	<b>2012</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>
Taux de construction neuve	32,0%	21,4%	19,1%

Source : INSEE - Sitadel 2

(Nb logements commencés entre 1999 et 2012 / nb logements en 1999)

## > Le logement locatif social :

### Le parc de logements locatifs publics

	ARGOL	CCPC	FINISTERE
Part des logements des bailleurs sociaux / résidences principales (2013)	8,6%	7,4%	11,2%
Evolution du parc locatif social public 2004-2010	20,7%	3,0%	9,1%

Uniquement logements individuels pour Argol

Source : MEDDTL - DREAL BRETAGNE

# Le marché de l'habitat

## LE MARCHÉ DE L'HABITAT SOCIAL

> Patrimoine Habitat 29 sur la commune :

- 35 logements individuels :
- 21 logements à Kervilar (6 T1, 6T2, 8T3, 1 T4)
- 8 logements rue du Roi Gradlon (4 T3, 4 T4)
- 6 logements à la résidence du Pont Lorbic (4 T3, 2 T4)

> Travaux de réhabilitation engagés par Habitat 29

- Inauguration en Février 2016 des travaux de réhabilitation énergétique de 15 logements de la cité de Kervilar. Pavillons livrés entre 1984 et 1988.
- Travaux intégrés à un plan de réhabilitation énergétique de 450 pavillons chauffés électriquement.
- Travaux réalisés entre novembre et février 2015. Isolation extérieure, isolation des combles, changement de l'équipement électrique...
- Gain d'efficacité énergétique estimé à 40%.

## PERSPECTIVES EN MATIÈRE D'HABITAT SOCIAL

Intérêt réaffirmé pour le territoire d'Argol par le bailleur actuellement présent sur la commune

- Veiller à dimensionner les projets pour qu'ils répondent à la demande et à des besoins exprimés (Programmation précise à affiner conjointement au cours de l'étude).
- Capacité à développer des projets plus spécifiquement adaptés à certains types de publics (personnes âgées par exemple)
- Projets à monter à partir des besoins exprimés localement avec capacité à développer des approches innovantes si celles-ci répondent à de réels besoins ou usages (espaces mutualisés par exemple).

## ENJEUX HABITAT :

- Maîtrise du développement urbain :

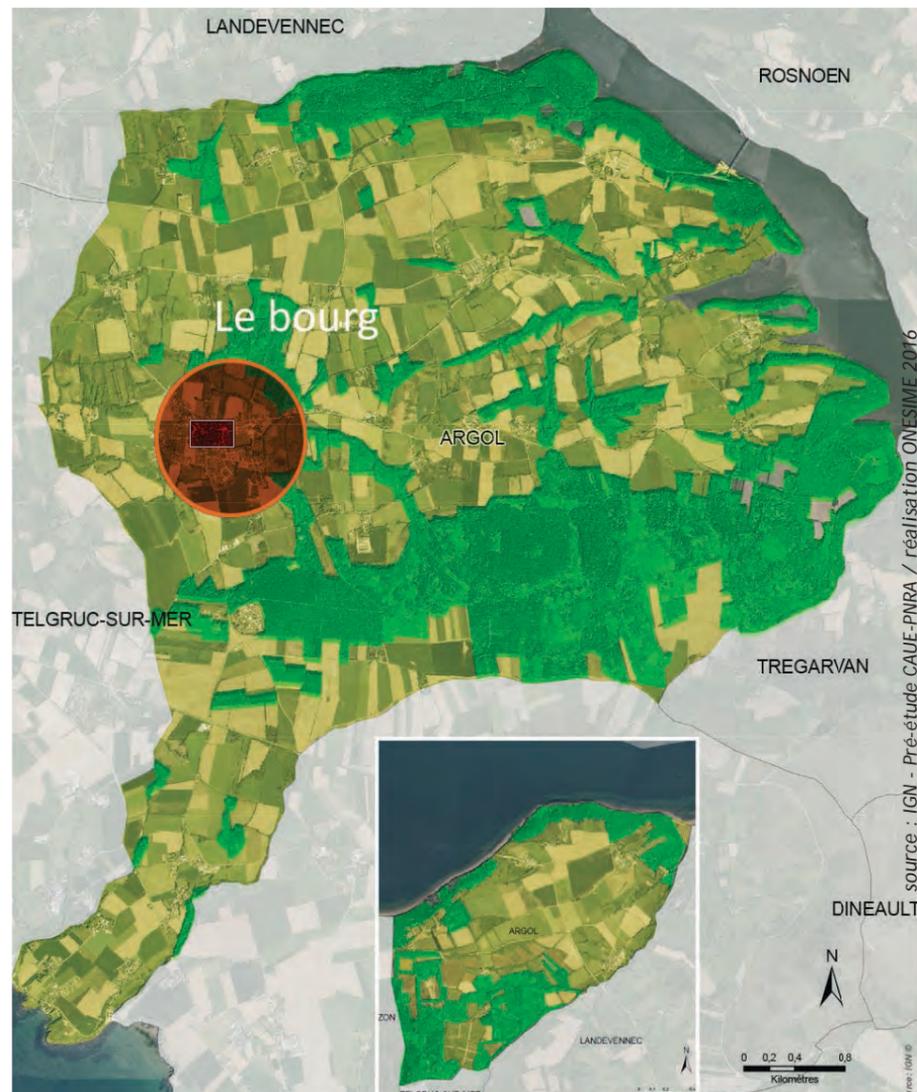
- Accompagner le développement de l'habitat par un renforcement de l'offre en matière de services et de commerces pour structurer et renforcer la vie du centre-bourg
- Compte-tenu de la raréfaction du foncier constructible (phénomène qui se poursuivra dans les prochaines années), considérer les réserves disponibles comme un bien précieux à utiliser de manière économe et optimisée.
- Bien que le centre bourg présente actuellement une morphologie plutôt aérée, rechercher des formes urbaines plus compacte mais qui gagneront en qualité (limitation de l'étalement urbain, qualité des espaces publics, lieux de rencontres, aspects paysagers)
- Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers
- Organiser le développement des nouveaux quartiers d'habitat de manière phasée et progressive.
- Maîtriser les coûts de foncier pour garantir la mise sur le marché de terrains à coût abordable.
- Adapter l'offre à la demande de terrains et veiller à la capacité d'absorption par le marché

>> En complément, voir la synthèse des échanges avec les opérateurs dans le diagnostic partagé.

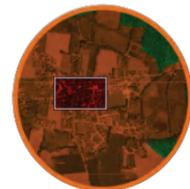


# Identités paysagères d'Argol

## Un paysage rural, un bourg à deux identités



Paysage agricole, cultures et prairies, marqué par une trame bocagère forte. Dominante rurale.



Le bourg d'Argol. Un coeur historique à l'habitat dense et des entrées de ville marqués par un habitat pavillonnaire lâche et diffus.



Crêtes forestières, notamment la « montagne » d'Argol. Boisements feuillus majoritairement et résineux, conduits en taillis ou futaie régulière. Autres parcelles boisées plus morcelées dans les vallées, correspondant aux ripisylves des cours d'eau, à de petites parcelles forestières ou à des délaissés agricoles se boisant.

Le paysage d'Argol est rural, à dominante bocagère. Le relief vallonné marque le grand territoire. De larges vallées ponctuent le territoire communal du nord au sud. Le territoire est parsemé de petits hameaux et de bâtiments d'exploitation agricole.

D'autres paysages émergent de ce cadre bocager :

- le bourg «aux deux visages»
- l'espace forestier très présent sur les deux crêtes de la commune

Ces éléments paysagers marquent fortement l'identité d'Argol, ce sont les paysages repères spontanément évoqués par les habitants rencontrés.



Pour aller plus loin :

Charte du paysage et de l'architecture - Diagnostique - PNRA - Partie 2c - Secteur de Saint-Nic et de Telgruc-sur-Mer

# Analyse paysagère

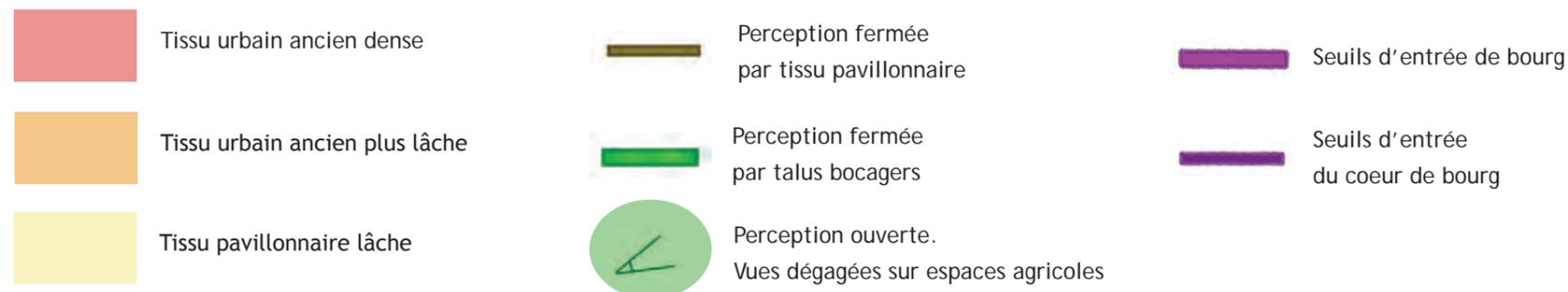
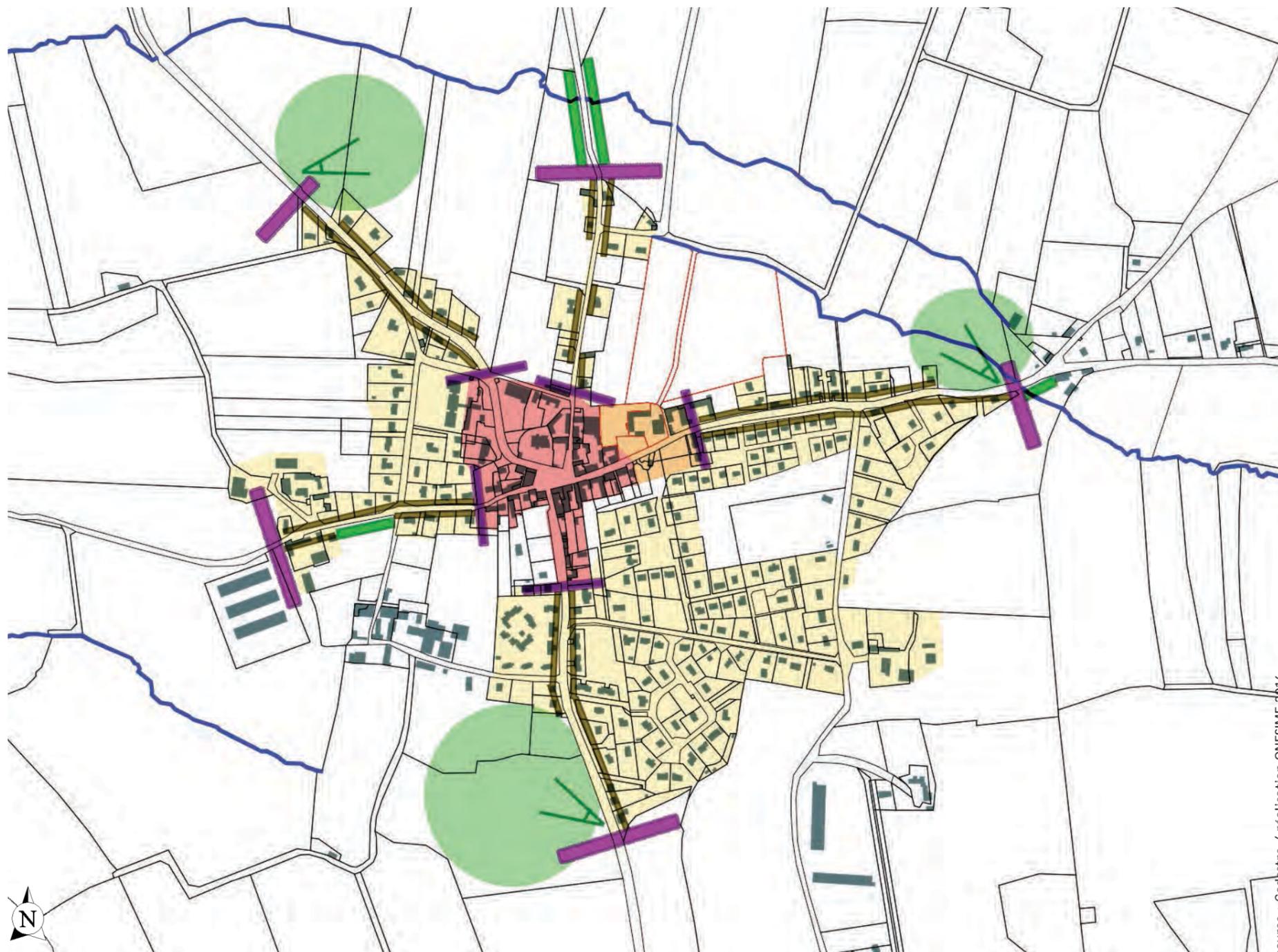
## Identités du bourg, marquées par ses entrées et ses seuils

Toutes les entrées de bourg ont des caractéristiques communes. Elles sont toutes bien marquées par des seuils composés d'un tissu pavillonnaire lâche mais continu sur un premier linéaire. Puis d'autres seuils apparaissent nettement lorsque le tissu urbain se densifie, on entre dans le cœur historique du bourg.

Les trois accès principaux au bourg sont marqués par une dualité forte. D'un côté la perception se referme sur un tissu pavillonnaire lâche marquant les entrées de bourg. Et de l'autre côté la vue s'ouvre sur des paysages ruraux agricoles, constitués par des prairies humides, des pâtures, des cultures et donc changeant suivant les saisons.

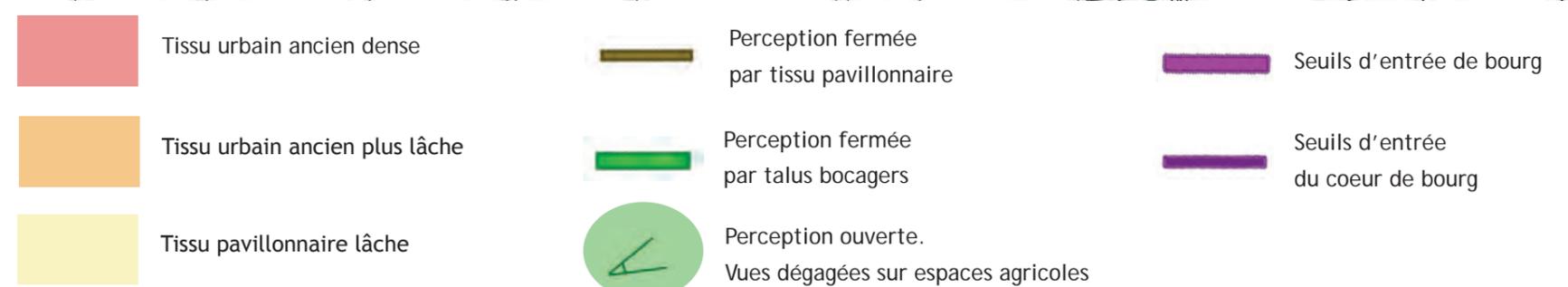
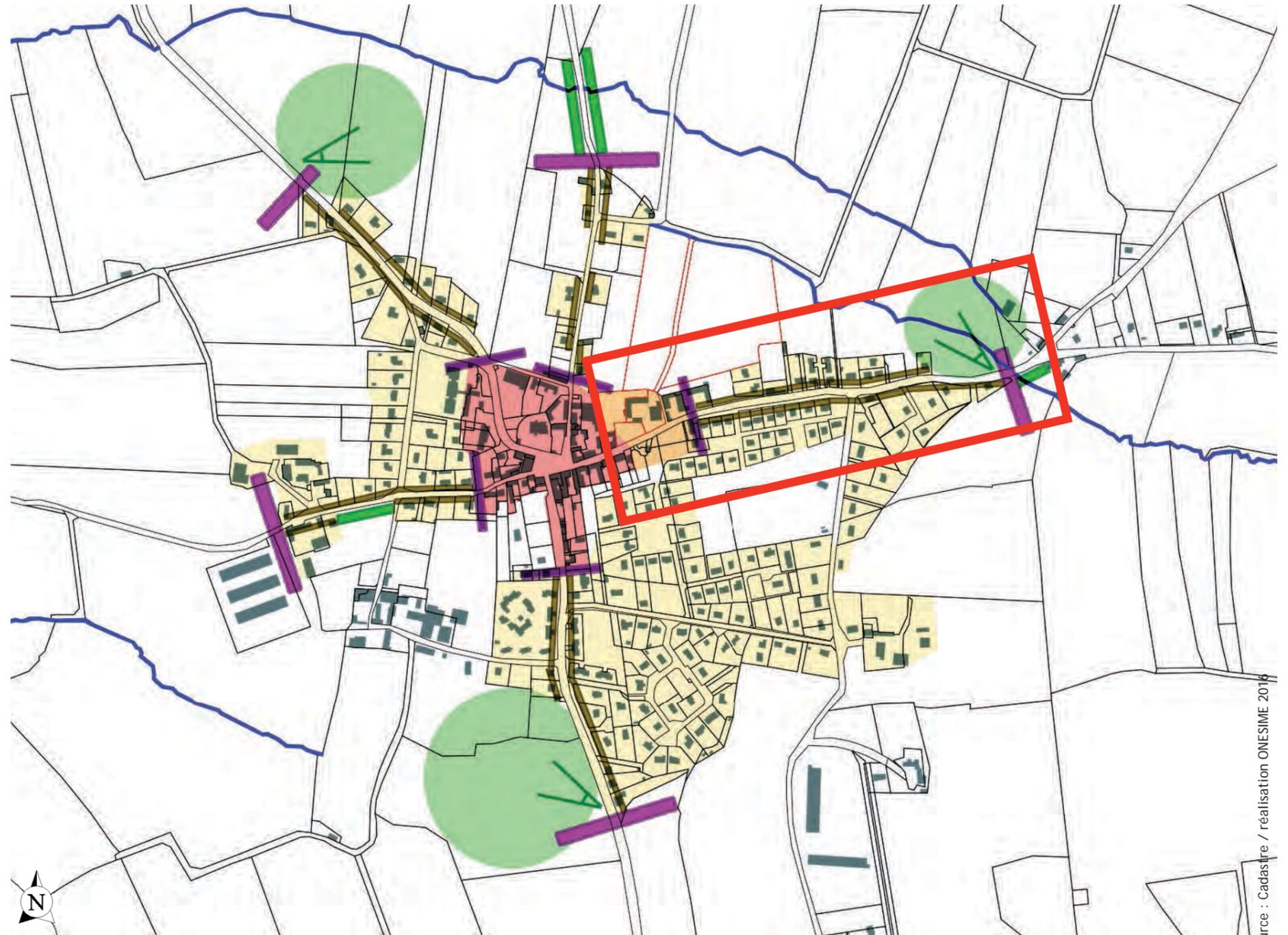
Les autres accès plus confidentiels au bourg proposent moins de perspectives sur l'espace agricole, mais gardent des composantes rurales par des talus bocagers bordant les voies.

- Comment valoriser les singularités paysagères de chaque quartier : centre-bourg, entrée de ville, quartiers... afin de valoriser les différentes ambiances de la commune sans diluer son identité ?



# Analyse paysagère

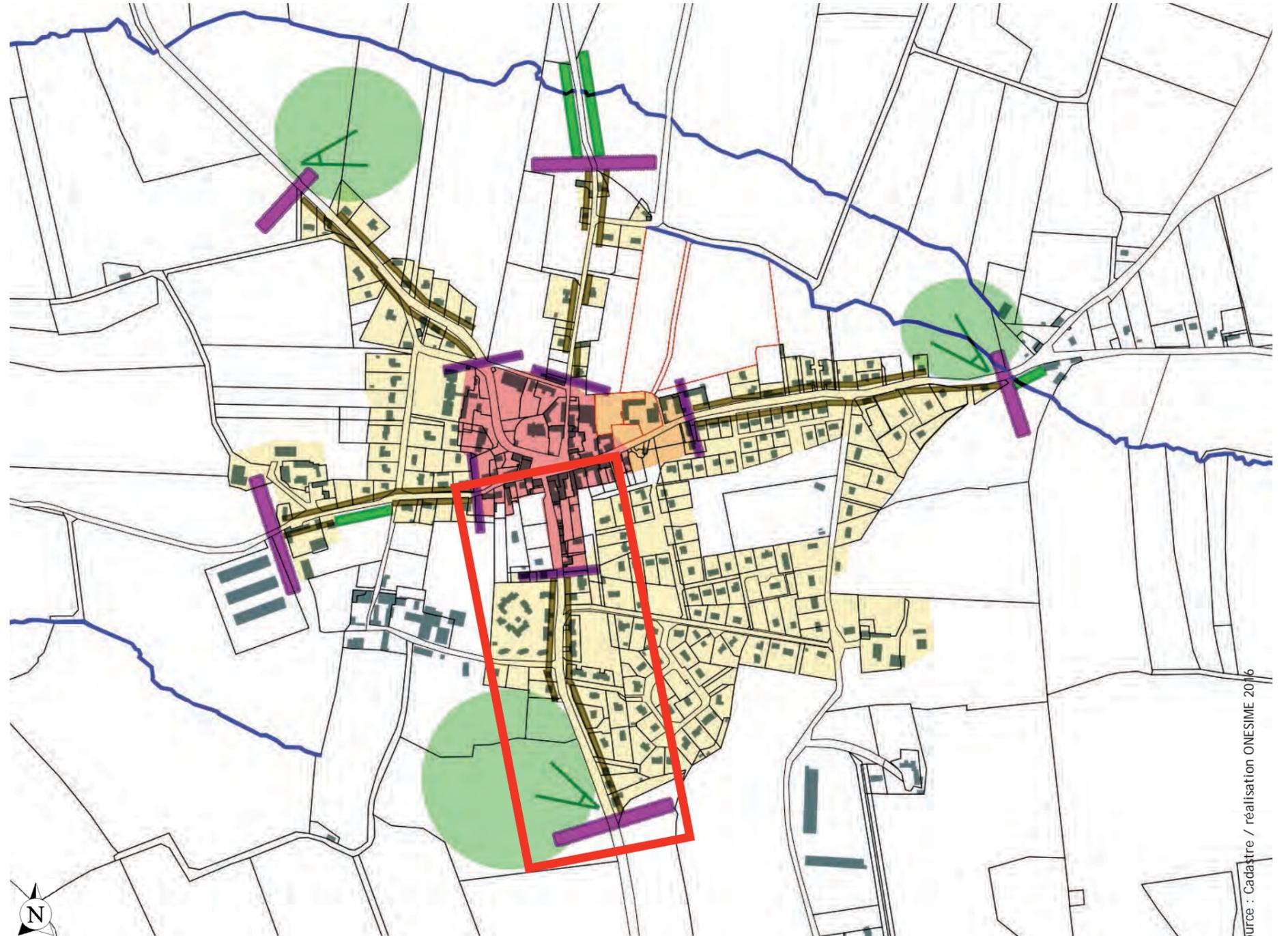
Progression vers le coeur de bourg...

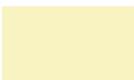


source : Cadastre / réalisation ONESIME 2016

# Analyse paysagère

Progression vers le cœur de bourg...

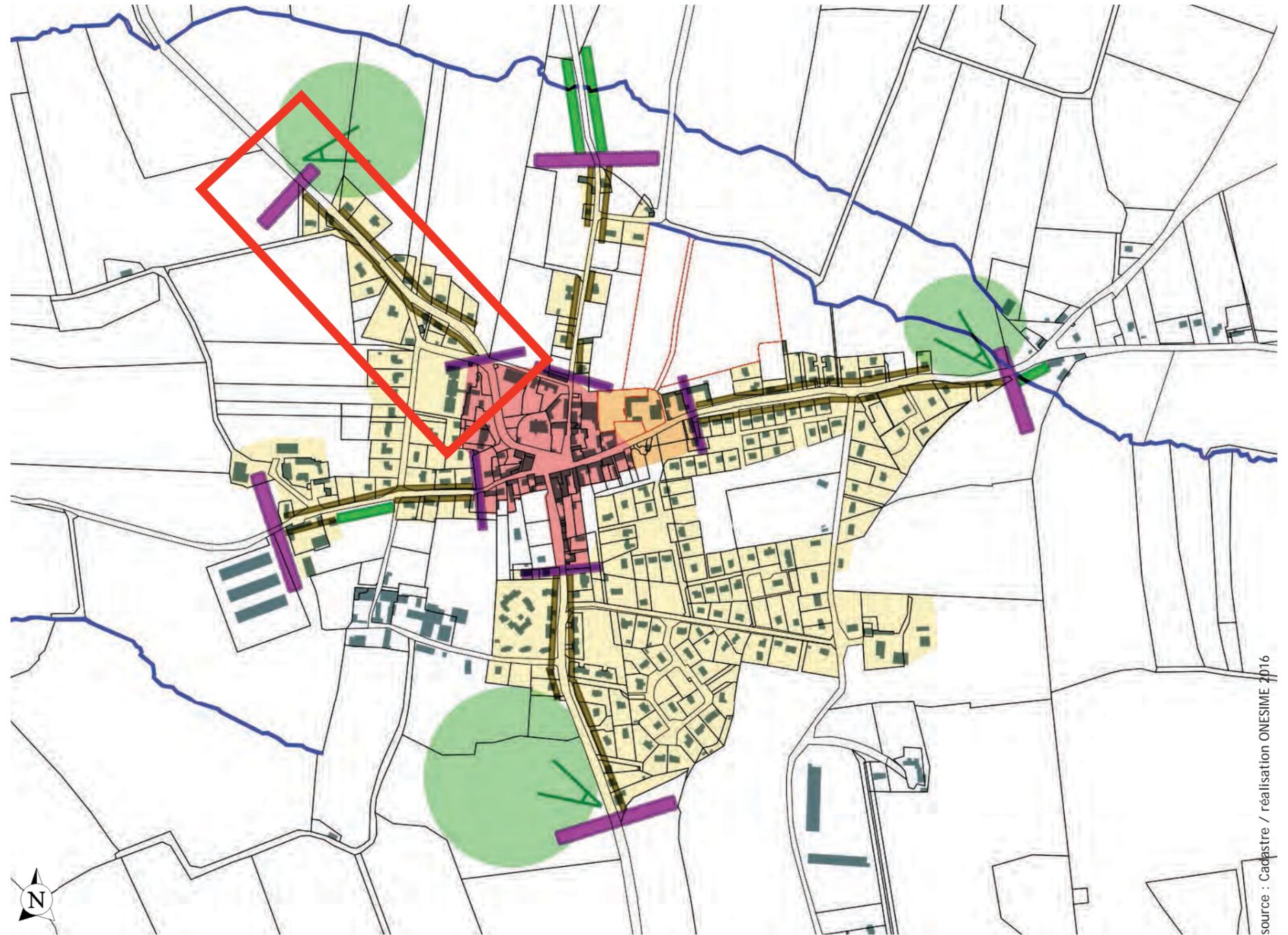


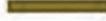
- |   |                                |   |   |   |                                  |
|---|--------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
|  | Tissu urbain ancien dense      |  | Perception fermée par tissu pavillonnaire               |  | Seuils d'entrée de bourg         |
|  | Tissu urbain ancien plus lâche |  | Perception fermée par talus bocagers                    |  | Seuils d'entrée du cœur de bourg |
|  | Tissu pavillonnaire lâche      |  | Perception ouverte. Vues dégagées sur espaces agricoles |   |                                  |

source : Cadastre / réalisation ONESIME 2016

# Analyse paysagère

Progression vers le coeur de bourg...

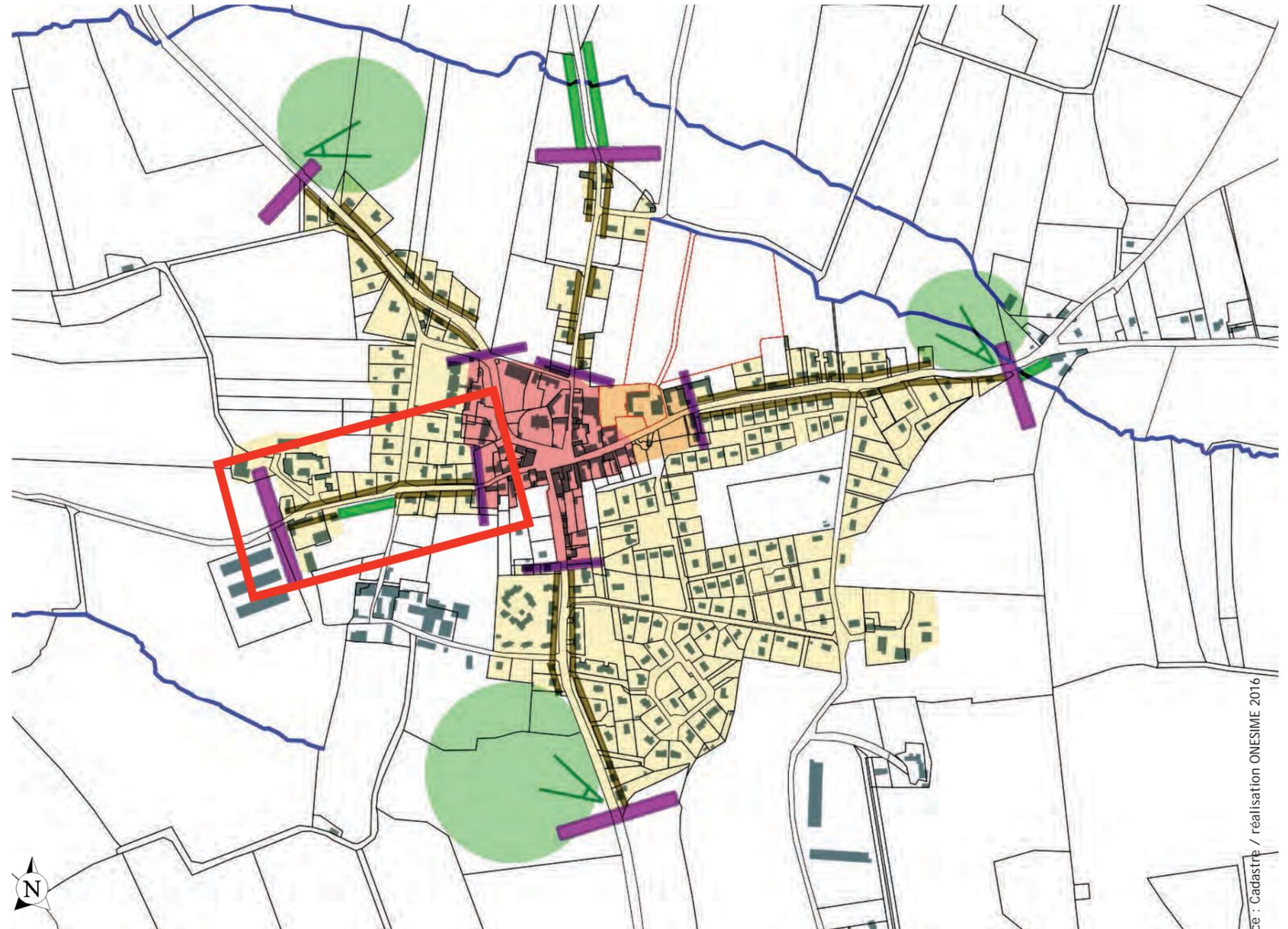


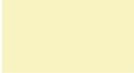
- |   |                                |   |   |   |                                   |
|---|--------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|
|  | Tissu urbain ancien dense      |  | Perception fermée par tissu pavillonnaire               |  | Seuils d'entrée de bourg          |
|  | Tissu urbain ancien plus lâche |  | Perception fermée par talus bocagers                    |  | Seuils d'entrée du coeur de bourg |
|  | Tissu pavillonnaire lâche      |  | Perception ouverte. Vues dégagées sur espaces agricoles |   |                                   |

source : Cadastre / réalisation ONESIME 2016

# Analyse paysagère

Progression vers le coeur de bourg...

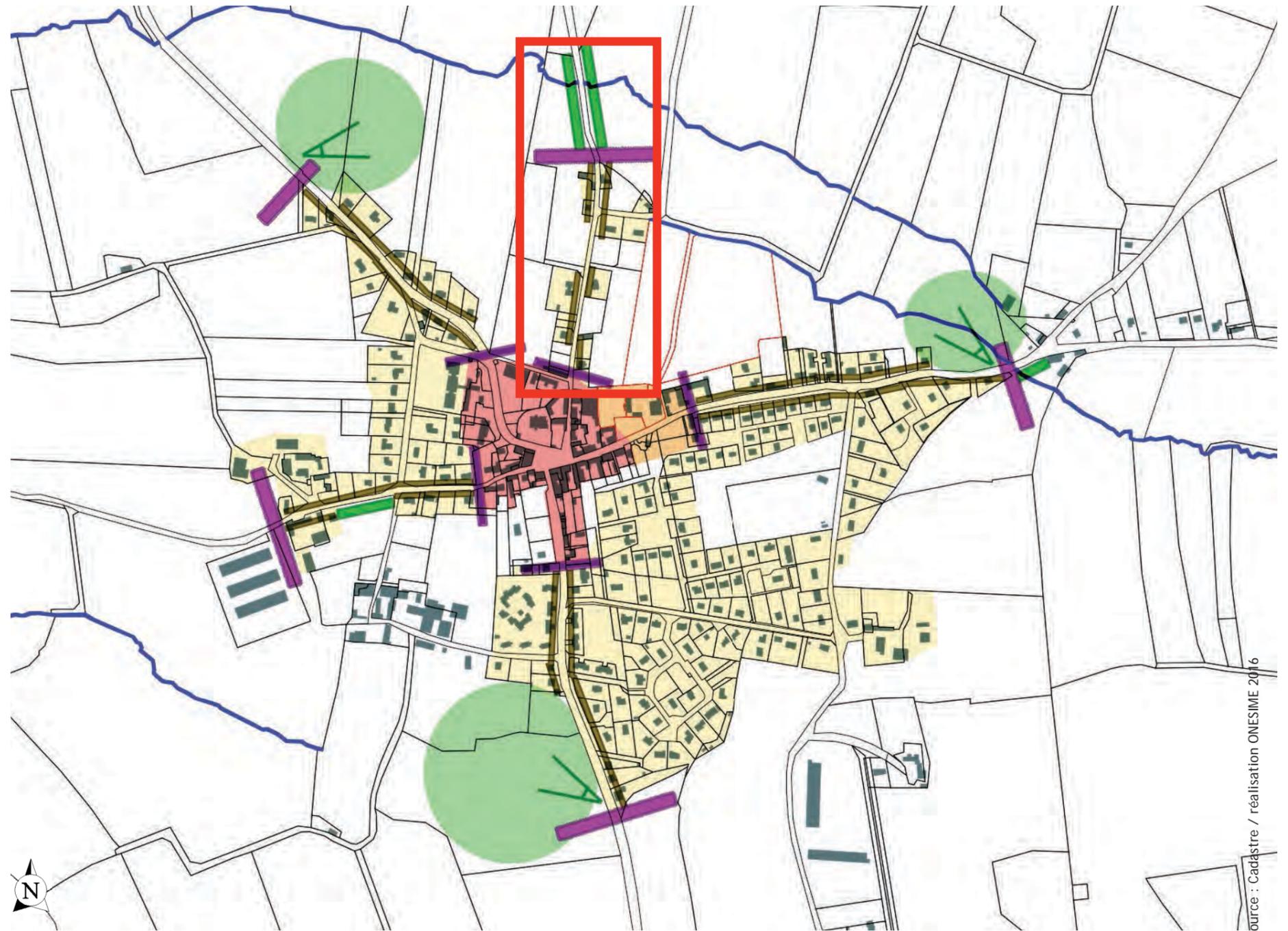


- |   |                                |   |   |   |                                   |
|---|--------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|
|  | Tissu urbain ancien dense      |  | Perception fermée par tissu pavillonnaire               |  | Seuils d'entrée de bourg          |
|  | Tissu urbain ancien plus lâche |  | Perception fermée par talus bocagers                    |  | Seuils d'entrée du coeur de bourg |
|  | Tissu pavillonnaire lâche      |  | Perception ouverte. Vues dégagées sur espaces agricoles |   |                                   |

source : Cadastre / réalisation ONESIME 2016

# Analyse paysagère

Progression vers le coeur de bourg...



- |   |                                |   |   |   |                                   |
|---|--------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|
|  | Tissu urbain ancien dense      |  | Perception fermée par tissu pavillonnaire               |  | Seuils d'entrée de bourg          |
|  | Tissu urbain ancien plus lâche |  | Perception fermée par talus bocagers                    |  | Seuils d'entrée du coeur de bourg |
|  | Tissu pavillonnaire lâche      |  | Perception ouverte. Vues dégagées sur espaces agricoles |   |                                   |

source : Cadastre / réalisation ONESIME 2016

# Analyse paysagère

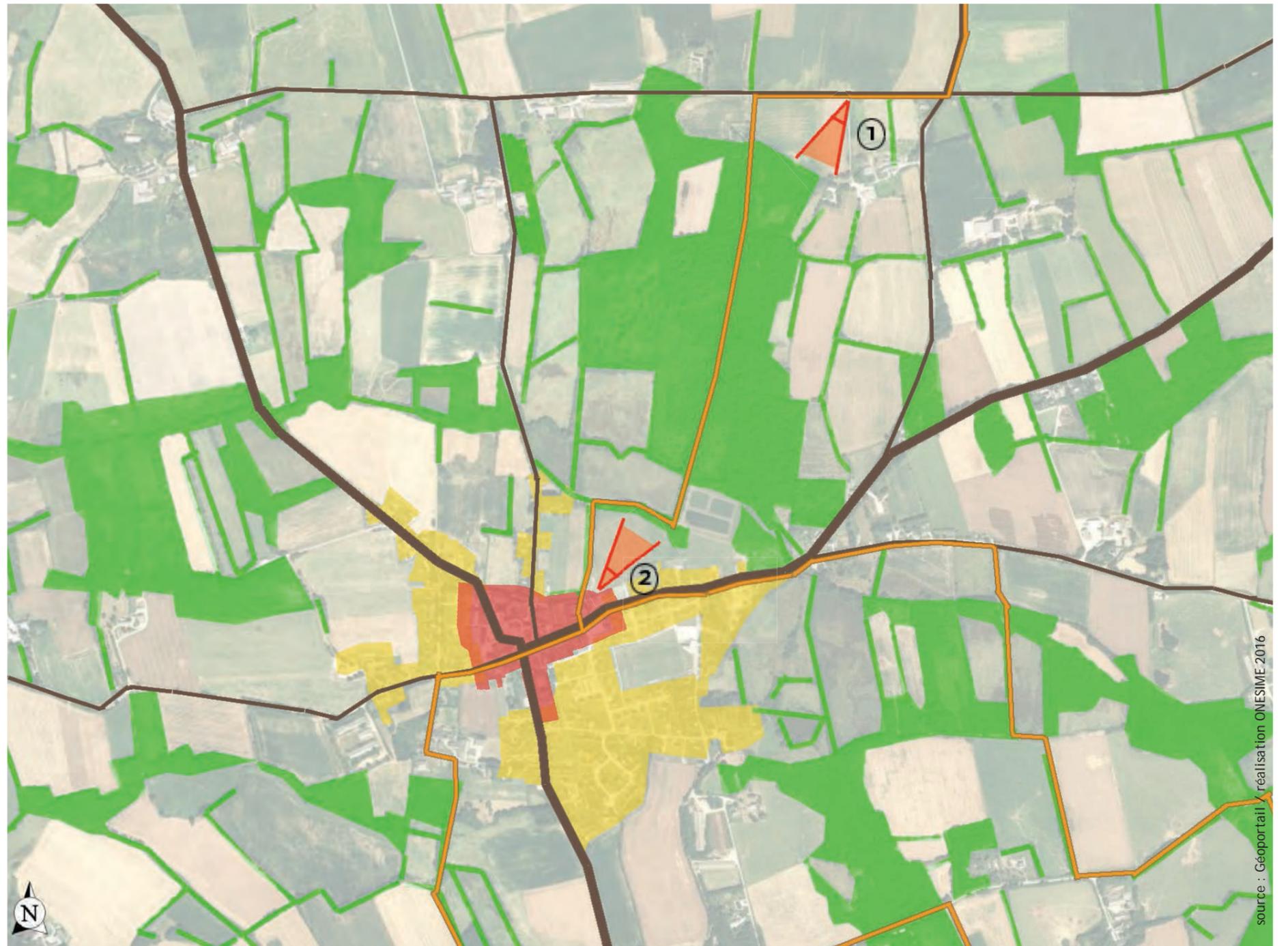
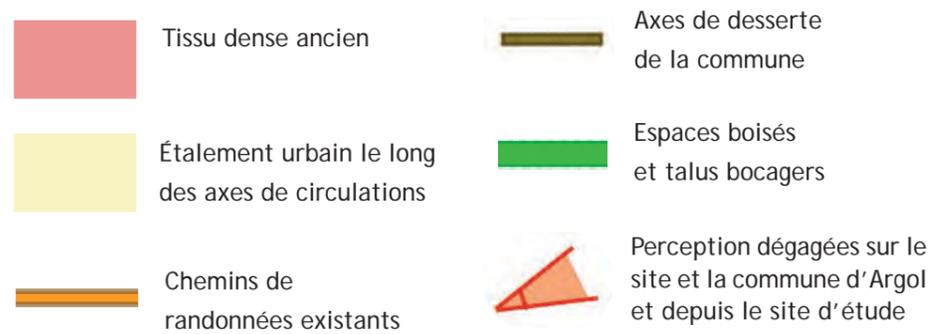
## La structuration de la commune par le grand paysage

La commune d'Argol située en milieu de versant permet d'avoir des perspectives vers son paysage rural. Il n'y a pas de relation visuelle depuis les axes majeurs (D791 et D887, vers Crozon, Brest et Quimper). Mais la commune est traversée par des chemins de randonnées qui donnent à voir la silhouette de la commune et ses éléments qui la composent, avec beaucoup plus de temps et de finesse qu'en voiture. Un rapport privilégié s'opère.

L'intégration des chemins historiques ou plus récents aux espaces publics, comme les chemins d'exploitation, est intéressants à revisiter paysagèrement.

Comment créer de nouveaux quartiers en lien avec leur environnement paysager ?

- Maintien des grands panoramas ouverts vers le lointain qui font partie de l'identité de la commune,
- Intégration au projet à venir des éléments paysagers repères de son identité rurale : les talus, le bocage, les boisements de fond de vallons.



source : Géoportail / réalisation ONESIME 2016

①

Forêt communale d'Argol

Clocher de l'église

Site d'étude

Vallée de l'Aber



②



# Analyse paysagère

## Places, usages et stationnements

Préserver et/ou renforcer la hiérarchisation des circulations,  
Repenser globalement les stationnements de proximité et les grands parkings, afin  
de maîtriser l'impact des espaces de stationnement sur le paysage, en particulier  
en entrée de ville (usage de stationnement complémentaires : école / voisins /  
restaurants... par exemple).



## Problématiques liées à l'accessibilité de l'espace public



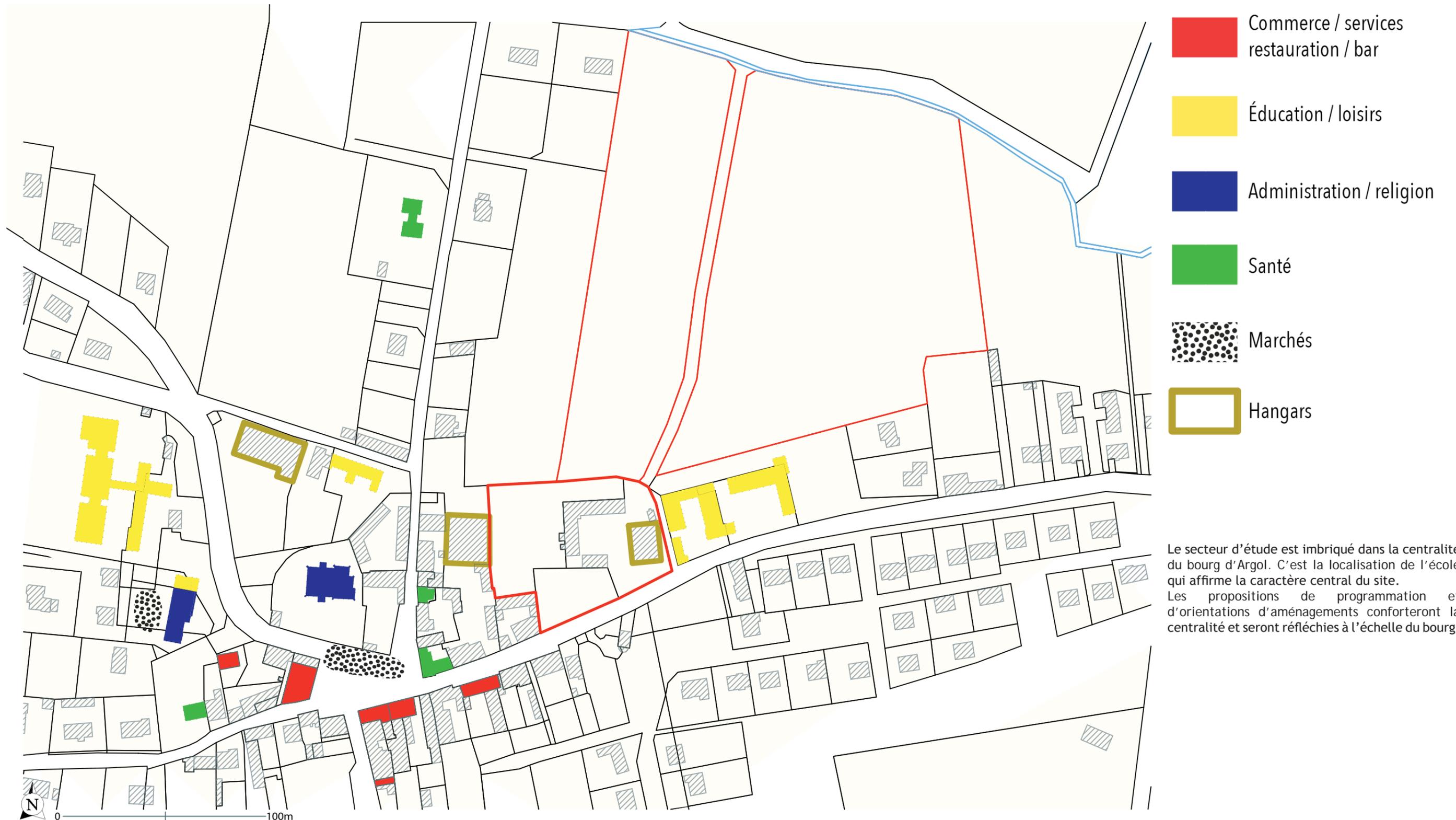
# Analyse réseaux

			
Commune d'ARGOL			
Revitalisation de l'habitat			
	Concessionnaires	Observation générale	Préconisations
<b>Voirie avoisiante</b>	Conseil Départemental	Revêtement en très mauvais état Accessibilité PMR non assuré (largeur de trottoir)	Vérifier les accessibilités, niveau de seuil des commerces pour voir si la mise en place d'un trottoir et d'un tapis sont réalisable sans décaisser la RD
<b>Eau pluviale</b>	Commune	1 bassin versant Plusieurs exutoires situés au Nord	Vérifier sommairement l'infiltration
<b>Eau usées</b>	Commune	Secteur 1 : Raccordabilité à vérifier sur réseau communal en projet	Voir avec le Moe réseau
		Secteur 2 : Majorité de la parcelle semble raccordable au lagunage  Secteur Nord Ouest semble difficilement raccordable au réseau collectif.	Vérifier la topographie, Tester la capacité du sol à infiltrer
<b>Eau potable</b>	Com com	Canalisation structurante de l'opération	RAS
		Rue de l'école, la Canalisation se situe au centre de la voire	Faire un levé topo pour vérifier que l'on du passage en réseau séparatif des EU EP, elle ne dérangera pas
<b>Défense incendie</b>	Com com	Défense incendie assurée pour le secteur 1	Verifier les pressiond u réseau
<b>Éclairage publique</b>	SDEF	Prévoit-on d'éclairer l'ensemble des futures zones ?	Vérifier la position des attentes et la capacité du réseau à absorbé une charge supplémentaire
<b>Gaz</b>	Pas de gaz		
OXIA – BET VRD – 39 rue de la République 29200 BREST			Brest, 3 Mars 2016

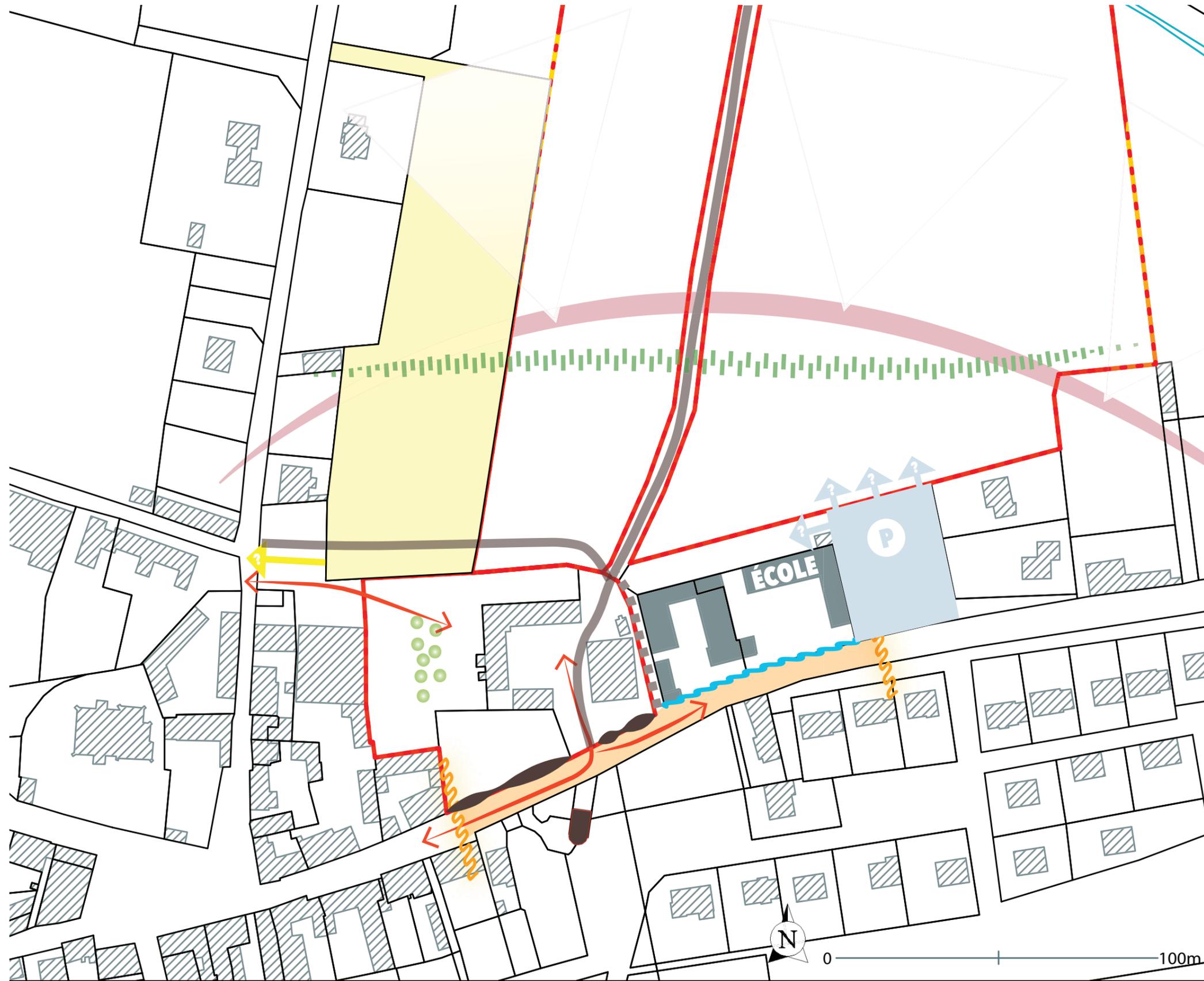
# Analyse réseaux



# Fonctions de centralité existantes



# Carte des enjeux



## À PRÉSERVER

Préserver les éléments patrimoniaux et caractéristiques du site



Les vergers de pommiers



Le muret de pierres en limite de site



Le four à pain



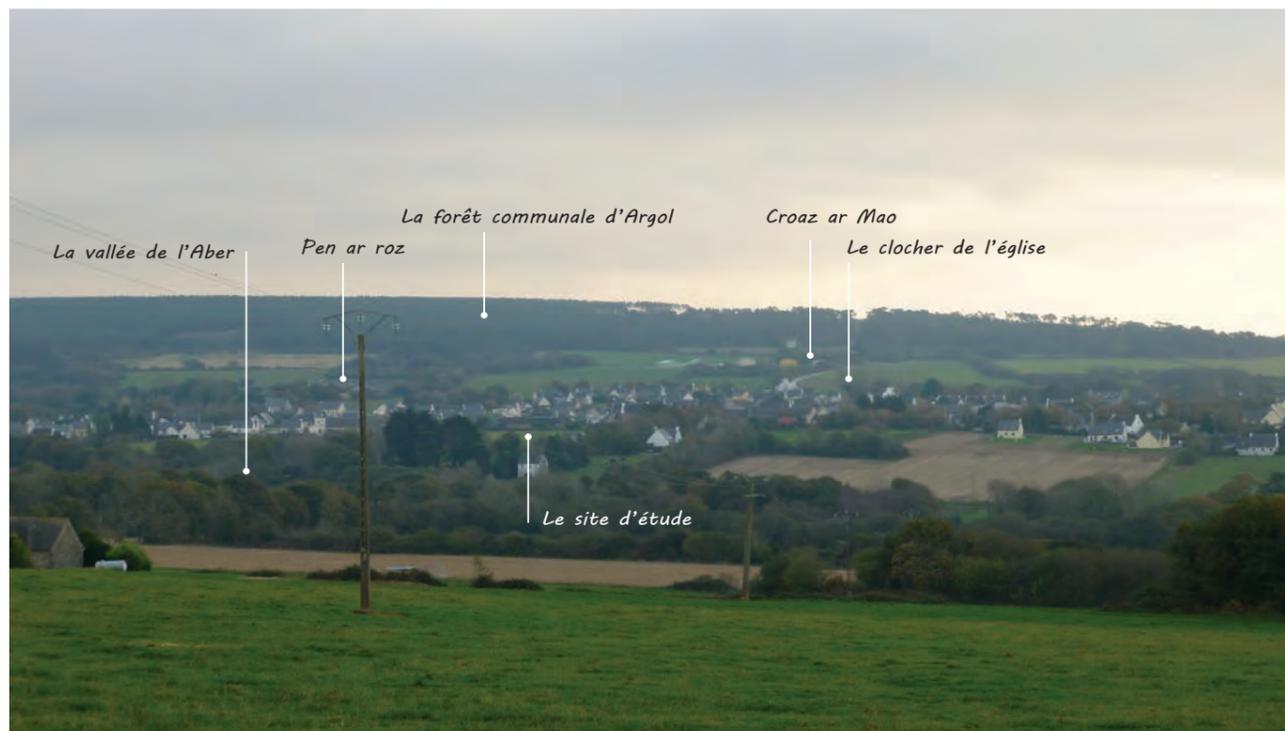
Considérer l'ancienne trame bocagère comme seuil



Préserver les vues sur le grand paysage depuis et vers le site

Paysage - Source: Charte du paysage et de l'architecture du PNRA

Silhouette du bourg d'Argol depuis la route reliant Lanvily à Kerdany



10 DOCUMENT DE TRAVAIL

## À FAIRE ÉVOLUER

Un secteur de centralité



Possibilités multiples des accès au site



Entrée de bourg à qualifier



Entrée de l'école à sécuriser



Optimiser les espaces de stationnement



Intégrer à la réflexion la parcelle jouxtant le site à l'ouest. Envisager le projet en considérant l'usage de cette parcelle non incluse dans le périmètre d'étude, quel que soit son usage (culture, habitat, etc...)



Hiérarchiser le statut des nouvelles voies piétonnes et routières. Privilégier les liaisons douces