



LV_PNRA

CONSEIL EN URBANISME ET PAYSAGE

ARGOL

Revitalisation du centre bourg
Pré-étude - Aide à la décision

Janvier 2015

DOCUMENT DE TRAVAIL



CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT
DU FINISTÈRE



PARTAGEONS
L'ESPRIT
NATURE
Parc
naturel
régional
d'Armorique
Park an Arvorig

INTRODUCTION

Conseil en urbanisme et paysage

Le partenariat PNRA - CAUE 29

Le conseil en urbanisme et paysage, une mission de la **charte 2009 - 2021 du PNR d'Armorique: orientation opérationnelle 1-4, 1-5, 1-6**: « Construire et diffuser une culture commune du paysage », « Inscrire l'urbanisme dans un développement soutenable », « Valoriser la qualité du bâti et soutenir la création architecturale »

En 2010, le Parc a ainsi mis en place une **mission de conseil en urbanisme et paysage**, qui permet d'**accompagner les collectivités** de son territoire aux différentes étapes de leurs **projets d'aménagement et de planification**.

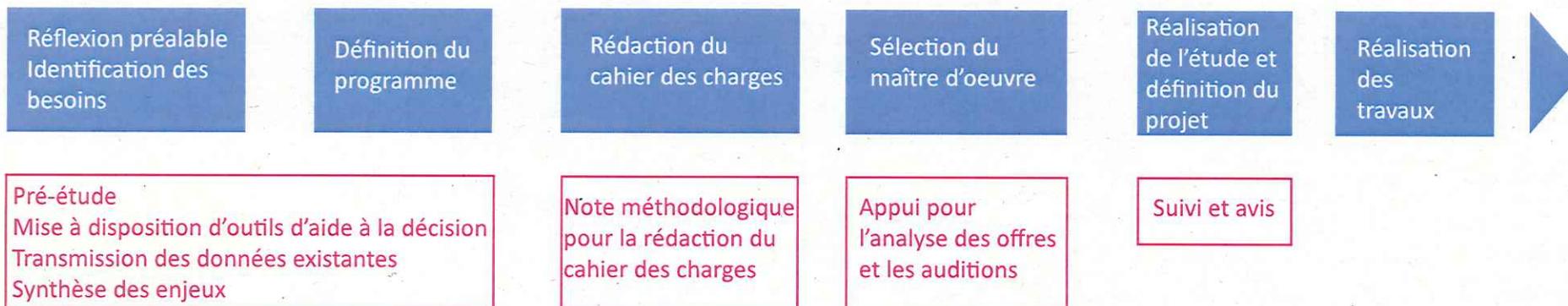
Le **CAUE** est un organisme départemental mis en place à l'initiative du Conseil général dans le cadre de la **Loi du 7 janvier 1977, dite Loi sur l'Architecture**. Investi d'une **mission de service public**, le CAUE a pour vocation la **promotion de la qualité architecturale, urbaine et environnementale**. Il est l'outil des collectivités qui peuvent solliciter son **conseil en amont** de tout projet d'aménagement, d'architecture ou de

paysage. Son action se situe donc en **phase pré-opérationnelle** et constitue une **aide à la décision** avant le recours à la maîtrise d'œuvre.

Une **convention** en cours de finalisation formalise la collaboration entre le PNRA et le CAUE 29 dans les **missions complémentaires de conseil en architecture, urbanisme, paysage et environnement**.

Ainsi le Parc poursuit sa mission de conseil dans les champs de l'urbanisme, de l'aménagement, du paysage et de l'énergie et le CAUE 29 apporte prioritairement son expertise architecturale. Les deux structures travaillent en synergie sur l'accompagnement des collectivités: échange en amont des dossiers, rendez-vous communs avec les municipalités, assistance commune (pré-étude...).

Les étapes du projet et l'accompagnement proposé



Sollicitation de la commune

Réunion préalable en mairie le 22 septembre 2014:

Présentation par la commune de son dossier de candidature pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt du Conseil Général du Finistère «Revitalisation de l'habitat en centre bourg» en présence de Guillaume BRILLANT (CG29), Nicolas DUVERGER et Marie GARNIER (CAUE29), Lise VAUVERT (PNRA).

Projets de la commune et éléments de programme:

- Achat avec l'aide de EPFR Foncier de Bretagne, d'un corps de ferme et de deux parcelles.
- Accueil de services: supérette, maison médicale, salle multifonctions.
- Création de logements locatifs adaptés aux retraités et personnes en situation de handicap (une vingtaine de pavillons avec une société (HLM, ESPACIL, Logis Breton...)
- Installation d'une chaudière bois pour le nouveau quartier qui intégrera en plus l'école, l'église, l'ancien presbytère)

Accompagnement proposé

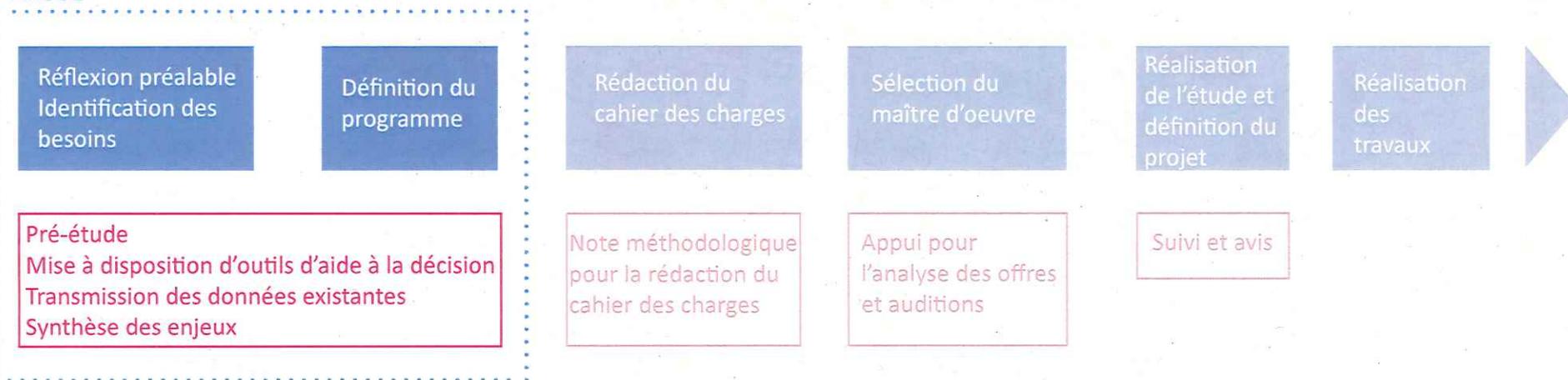
Le PNRA et le CAUE 29 sont donc sollicités par la commune pour l'accompagner dans sa réflexion préalable sur la définition du programme en amont de la rédaction du cahier des charges.

Une pré-étude a été réalisée en 2012 par l'architecte Tristan La Prairie et propose de grandes orientations d'aménagements sur la parcelle à urbaniser. Ce travail sera à affiner dans le cadre d'une réflexion à l'échelle de l'îlot en intégrant les bâtiments existants et leur devenir.

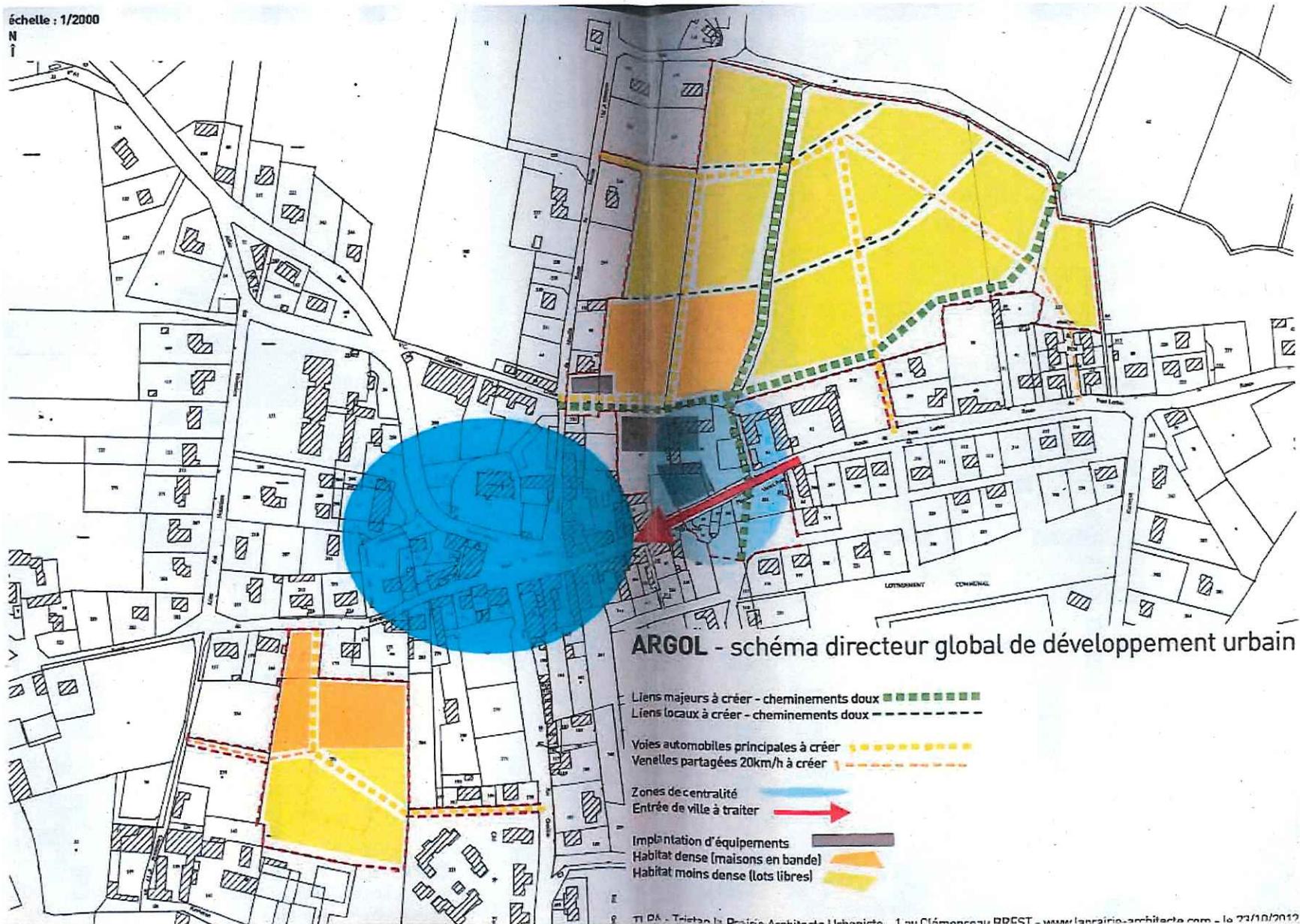
Le PNRA et le CAUE 29 réaliseront donc une pré-étude comportant une synthèse des données existantes et une analyse sensible du site. Elle aboutira à la production d'un schéma directeur à l'échelle de l'îlot qui permettra de définir la programmation en vue de la rédaction du cahier des charges.

La commune pourra ainsi intégrer dans son dossier AMI le financement de l'étude qui définira le projet d'aménagement du site.

ARGOL



Projet de la commune - Argol - Source: Tristan La Prairie, octobre 2012



ETAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC

La commune d'Argol

Commune: **Argol**

Communauté de communes:
la Presqu'île de Crozon

Maire: **Henri LE PAPE**

Nombre d'**habitants** -Source: INSEE

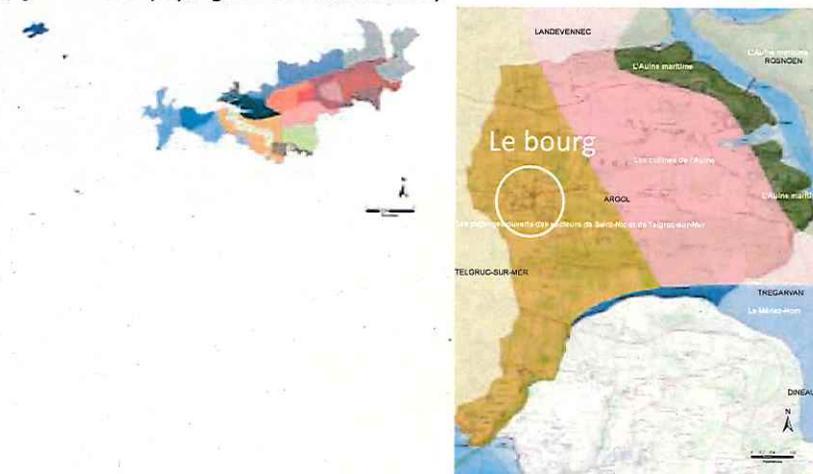
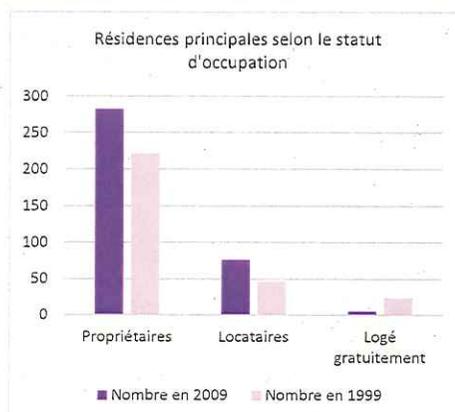
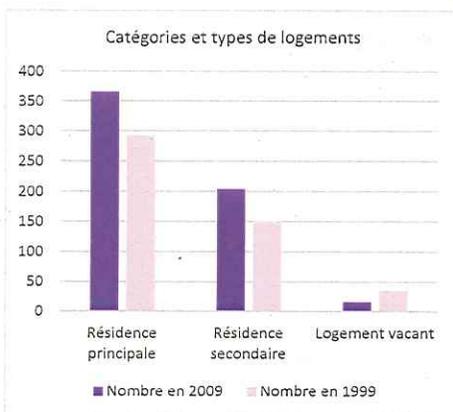
Années	Population
1968	819
1975	766
1982	700
1990	698
1999	746
2009	833
2012	1021



Les communes du PNR d'Armorique

Les unités paysagères du PNR d'Armorique
(Cf. Charte du paysage et de l'architecture)

Logement - Source: INSEE



- Secteur de Saint Nic et de Telgruc sur mer
- Les collines de l'Aulne
- L'Aulne maritime

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

> Les caractéristiques paysagères

La commune d'Argol s'inscrit dans deux unités paysagères du territoire du Parc : la vallée de l'Aulne et la presqu'île de Crozon. Le bourg est plus précisément situé dans la sous unité paysagère du secteur de Saint Nic et de Telgruc sur mer.

Le bourg d'Argol se situe à mi pente à une altitude d'environ 70m comme l'illustre la coupe de principe ci-contre. Aux alentours du bourg les altitudes sont comprises entre 150 et 180m au sud, sud-est en forêt communale d'Argol et à une centaine de mètres sur les hauteurs de la RD 791 au nord du bourg. Du fait du relief, la RD 791 et la route reliant Lanvily à Kerdany (Cf. photos silhouette bourg) offrent de nombreux points de vue.

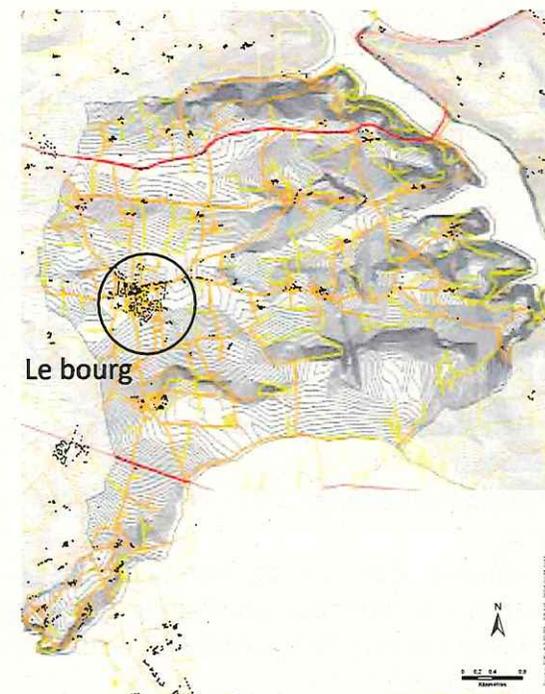
Le bourg d'Argol est situé à la croisée de deux axes : la RD 60 qui relie Argol à Trégarvan puis Dinéault, et la RD163 qui relie le deuxième axe principal de la presqu'île de Crozon au sud : la RD887.

Le bourg s'inscrit dans un paysage vallonné composé de paysages agricoles structurés par un maillage bocager légèrement plus dense à proximité du bourg. Dans les vallons, le caractère boisé domine offrant ainsi des paysages majoritairement fermés. Cette sous unité paysagère est caractérisée par la présence de quelques vergers à proximité directe des hameaux.

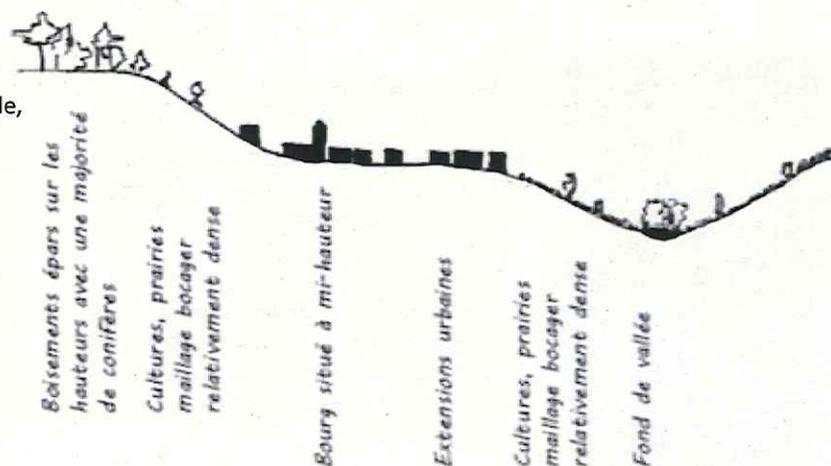
La vallée de l'Aber située au nord et à l'est du bourg marque l'entrée dans le bourg d'Argol par la RD60. La perception du relief de la vallée de l'Aber est également marquée depuis la frange nord du bourg.



Relief, réseau hydrographique et bâti



Relief, voirie et bâti



> Les dynamiques paysagères

Les nouvelles constructions visibles entre 2000 et 2009 sur la commune d'Argol sont représentées sur la carte ci-contre. Elles se situent principalement à l'est du bourg entre ce dernier et le hameau de Goarem Vanel, ainsi qu'au nord, nord-ouest du bourg.

Ces dynamiques soulèvent différentes problématiques en matière de paysage et d'urbanisme:

- Nouvelles constructions et évolution de la centralité du bourg et de sa lisibilité?
- Lien entre les nouvelles constructions, le centre bourg et ses services ?
- Gestion des différents flux (circulation automobiles, cheminements doux...)?
- Maîtrise des formes architecturales (implantation, volumes, ouvertures, matériaux, unité, style...) et rapport à l'espace public ?
- Quelle limite à l'urbanisation ? et quel traitement de l'interface bâti/agricole ?
- Quel paysage créé ?

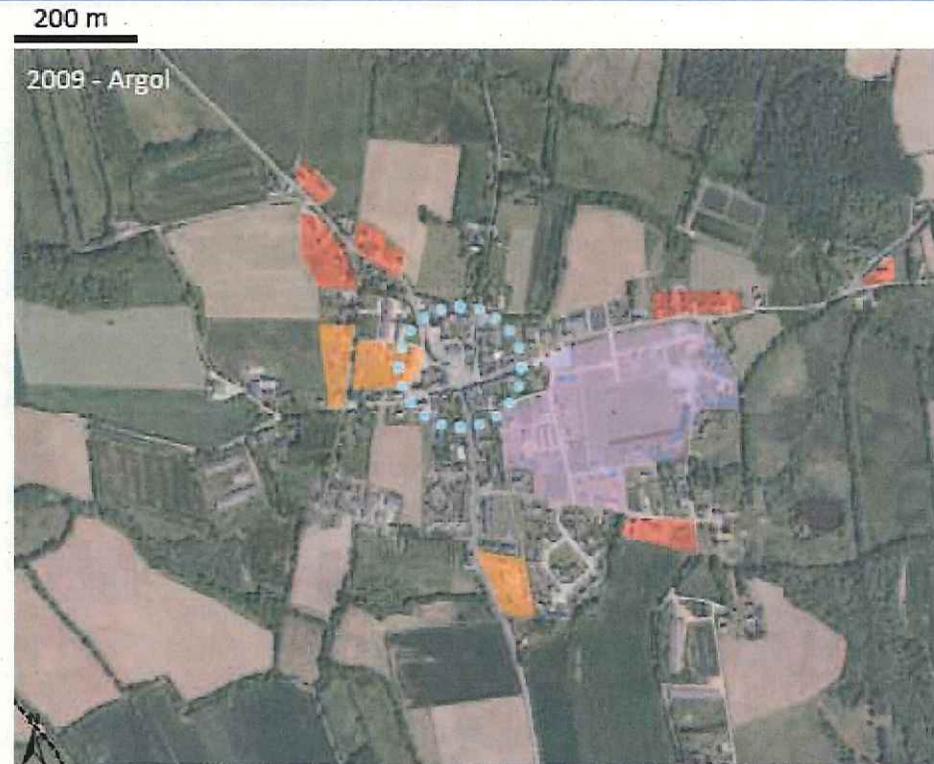


Fig. 18: Analyse de l'évolution des paysages bâtis d'Argol entre 2000 et 2009
Données: IGN - PNRA



DOCUMENT DE TRAVAIL

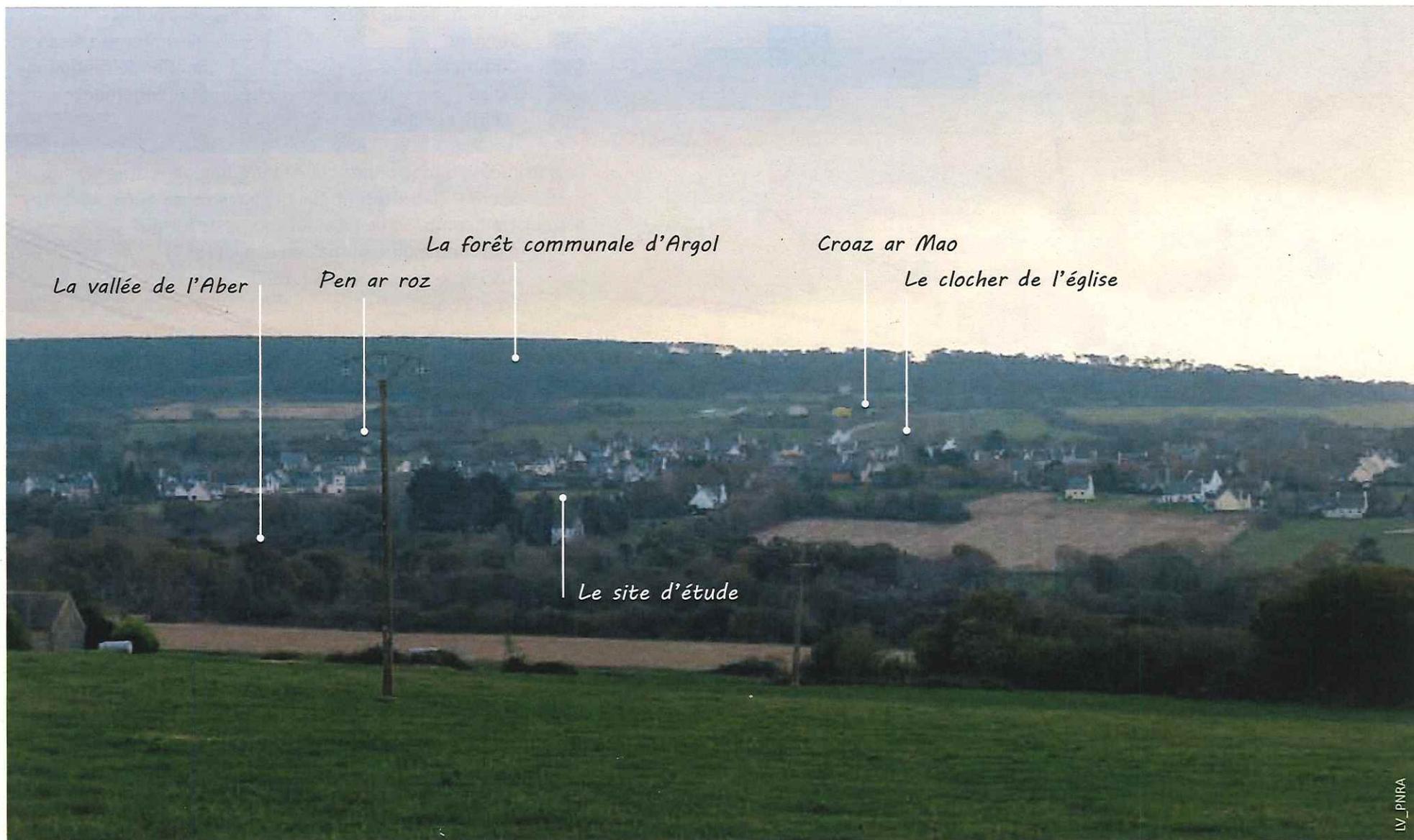
L'étalement urbain source de problèmes

- Une avancée de l'urbain sur le territoire rural qui entraîne une augmentation de l'imperméabilisation des sols et un mitage des terres agricoles
- La production d'un seul type de logement (l'habitat pavillonnaire) peu adaptable à l'évolution de la demande (personne âgée seule, couple divorcé, jeune couple sans enfant, couple avec enfant indépendant...)
- Une occupation du territoire peu propice à l'installation des commerces et ne laissant pas de place aux espaces publics et aux liens sociaux qui les accompagnent. Ils font pourtant l'objet d'une forte demande de la part des habitants (jeux pour enfants, parcours santé, place publique...)
- L'identité des hameaux, bourgs et villages qui se perd au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien
- La pollution générée par les déplacements systématiquement automobiles

Extrait du Guide «Habiter» du PNRA - 2013

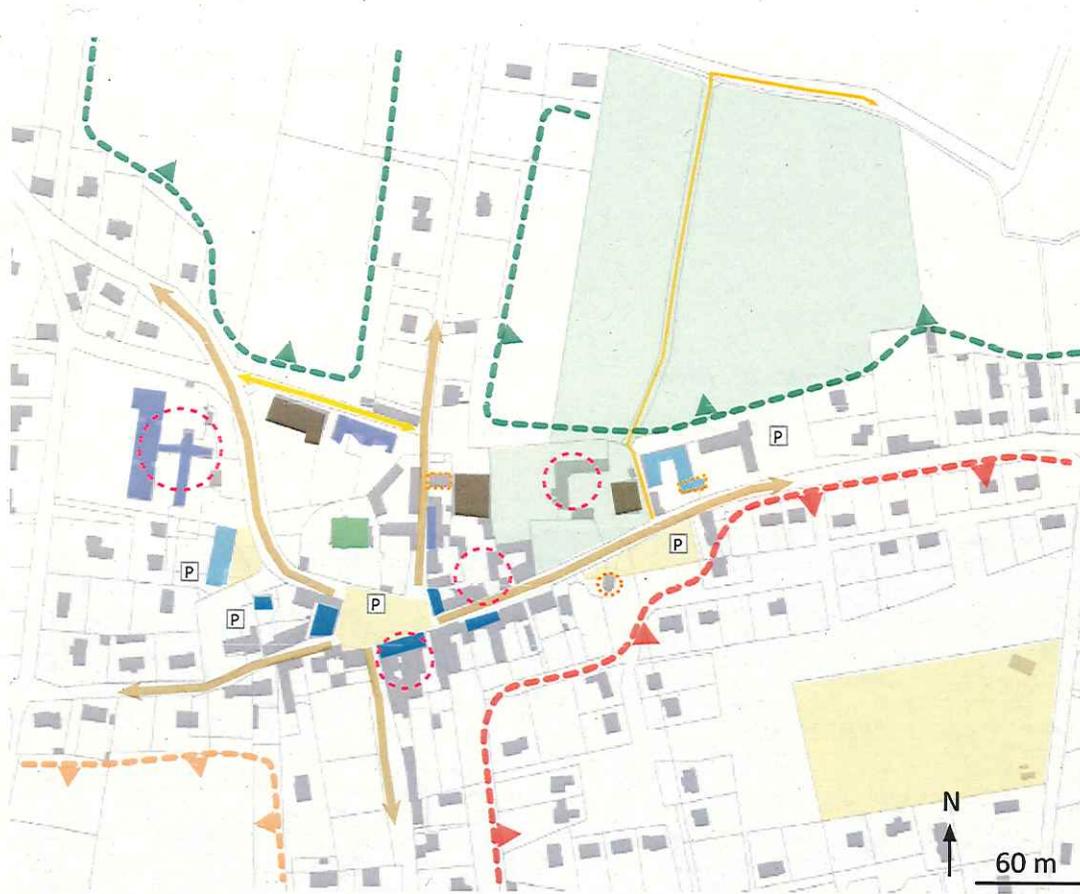
Paysage - Source: Charte du paysage et de l'architecture du PNRA

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



Le bourg

Les caractéristiques du bourg



Les pôles d'activités du bourg

- Services
- Commerces
- Eglise
- Mairie et école

Les espaces publics

- Place, terrain de sport
- Sentier de randonnée
- Stationnement

Le patrimoine bâti (Données inventaire Région Bretagne)

- Secteur bâti présent sur le cadastre de 1833. Le bourg d'Argol était composé de plusieurs corps de ferme
- Ancienne mairie et maison école (1854)
- Ancienne maison école (1897)
- Four à pain

Hangars

Le site d'étude

Les axes de communication

- Routes principales traversant le bourg
- Route secondaire

Espace de transition et limites d'urbanisation

- Paysages agricoles et points de vue sur la vallée de l'Aber
- Transition vers le hameau de Kerneron
- Transition entre le centre bourg et le lotissement communal Park Kaolenn

Le bourg



Patrimoine bâti



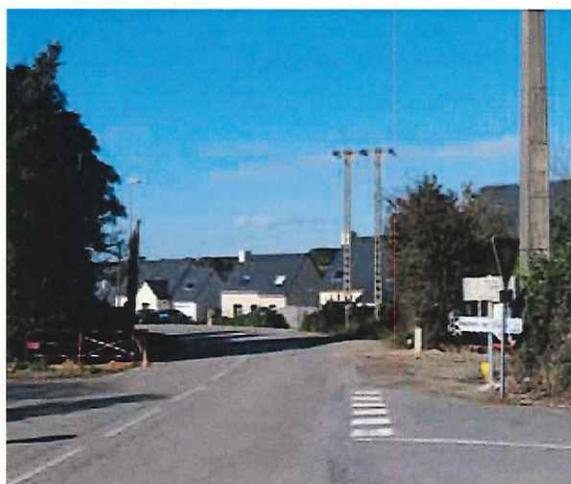
Place centrale et commerces, carrefour des différents axes de communication



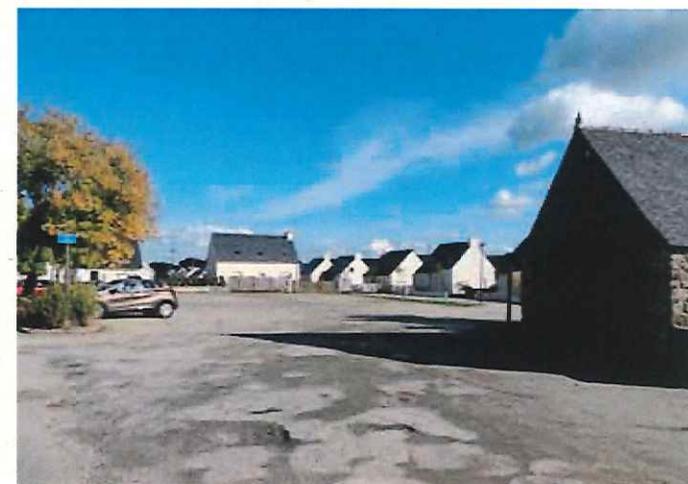
Voie secondaire et service dans le bourg



Exemple de hangar agricole présent dans le bourg



Extension urbaine au nord ouest du bourg



Four à pain et espace public faisant la transition avec le lotissement de Park Kaolenn

Le bourg

Le site d'étude, une articulation au sein du tissu bâti

*Extension récente
le long de la route*

Hameau

Hameau

Site d'étude

*Extension récente
sous forme de
lotissement*



Des axes routiers convergeant vers la place de l'église



Deux pôles d'activités structurant le bourg:
Autour de la place centrale: une diversité d'activités
et de services
L'école plus excentrée en entrée de bourg



Le site d'étude: une position stratégique



- Un espace de transition entre l'entrée de bourg
marquée par les constructions récentes et son centre.

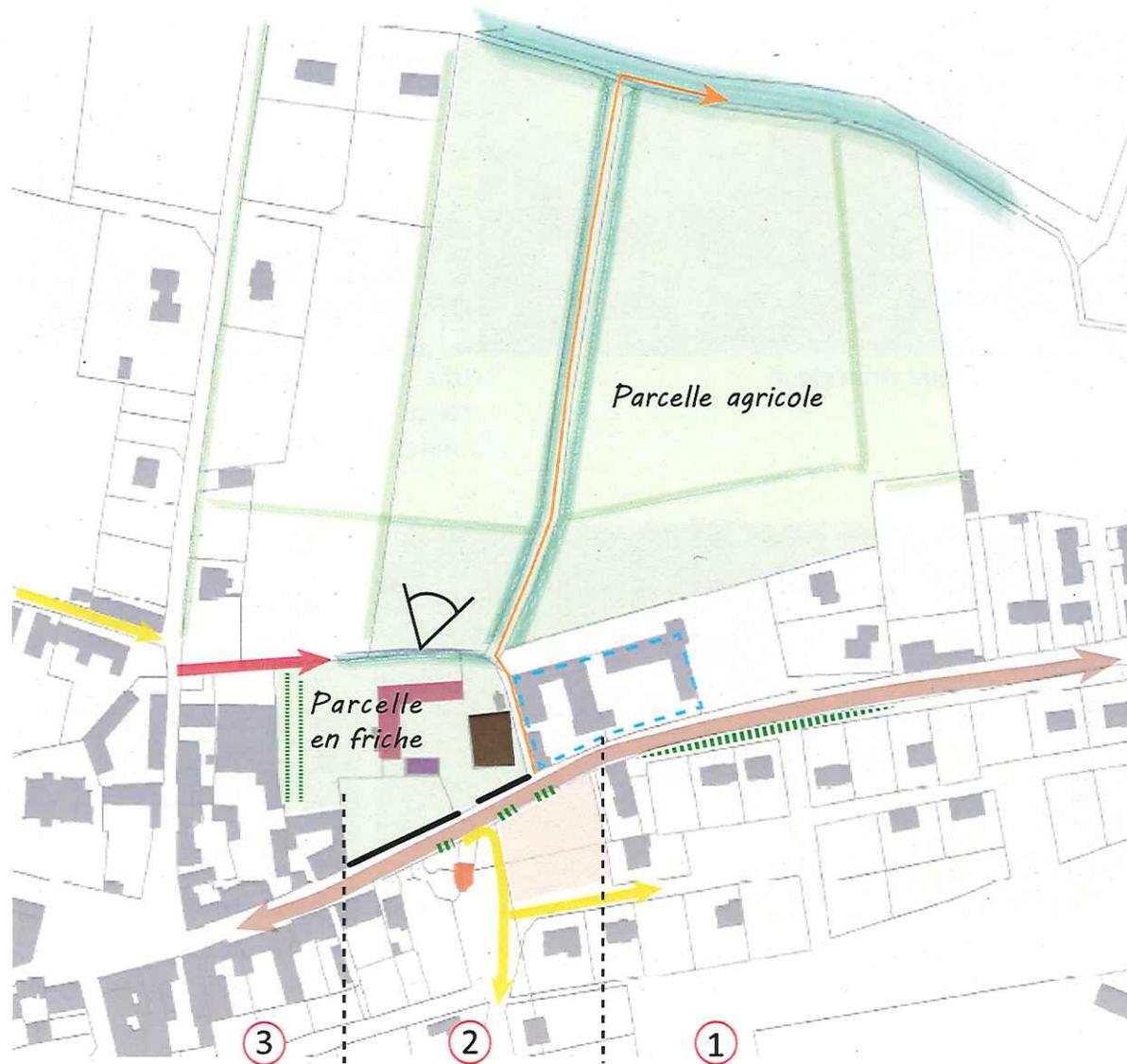


- Un espace faisant le lien avec le lotissement
communal Park Kaolenn.



- Un espace permettant de faire le lien entre les pôles
d'activités du bourg.

Le site d'étude



Le bâti

- Anciens bâtiments d'exploitation
- Maison d'habitation
- Hangar
- Four à pain
- Ecole

Les axes

- Routes principales traversant le bourg
- Route secondaire
- Départ du sentier de randonnée
- Accès au site d'étude

La végétation

- Vergers
- Haie bocagère
- Alignement et espace vert
- Muret
- Maillage bocager présent sur la photographie aérienne de 1950

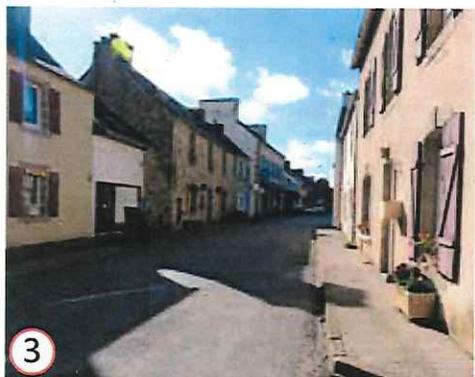
Perspective sur la vallée de l'Aber <

Entrée de bourg et séquences - -

- ① Une entrée de bourg marquée par les constructions récentes en retrait de la voirie et la plantation récente d'alignement
- ② Un espace de transition
- ③ Un centre bourg marqué par l'alignement du bâti en front de parcelle

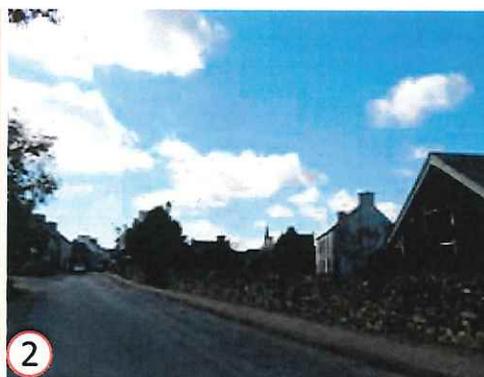
Le site d'étude

Entrée dans le bourg d'Argol, les séquences:



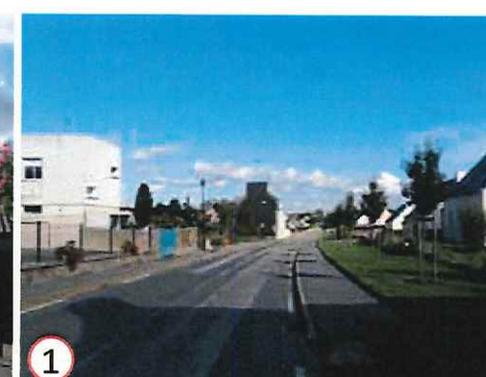
3

Un centre bourg marqué par l'alignement du bâti en front de parcelle



2

Le site d'étude un noeud stratégique



1

Une entrée de bourg marquée par les constructions récentes en retrait de la voirie, l'alignement et l'école



Parcelle communale: perspective sur la vallée de l'Aber et paysage agricole



Accès vers la parcelle communale rythmée par l'ancienne ferme, le hangar et l'école



Muret délimitant la limite entre l'espace privé et public



Entre l'école et le site d'étude, accès piéton vers le sentier de randonnée

Le site d'étude

Les éléments composant le site d'étude



Ancien corps de ferme et maison d'habitation délimitent un espace central



Maison d'habitation en retrait de la voirie dégagant un espace intéressant à valoriser



Parcelle non bâtie comportant un ancien verger. Quelques espaces invasives sont observées (herbe de la pampa...)



Ancien hangar situé à l'interface école/site d'étude.

Les atouts du site

- Un îlot stratégique pour créer des liens entre les pôles du bourg accessible par le nord et le sud
- Une typologie de bâti variée à valoriser (conserver? faire évoluer?...)
- Une mixité des usages prévue dans le programme (service, commerces, habitat)
- Des éléments de paysage structurant sur lesquelles appuyer le projet : muret, verger...

Les faiblesses du site

- Une limite d'urbanisation à définir en s'appuyant sur les structures paysagères
- Un étalement urbain au nord à maîtriser pour maintenir une silhouette urbaine cohérente
- Une entrée de bourg à structurer entre l'école et la place centrale

ORIENTATIONS

Réhabilitation et densification

Orientations :

Le dispositif urbain imaginé s'articule autour d'une place piétonne cadrée par :

- l'ancienne étable réhabilitée en supérette, complétée dans une logique de longère, d'une salle polyvalente;
- le hangar agricole transformé en halles (suppression du bardage, couverture translucide, renforcement ponctuel de la charpente, dalle béton);
- l'ancienne maison réhabilitée en RDC en cabinet médical et complétée dans sa longueur d'un sas/escalier et d'une seconde maison de même gabarit).

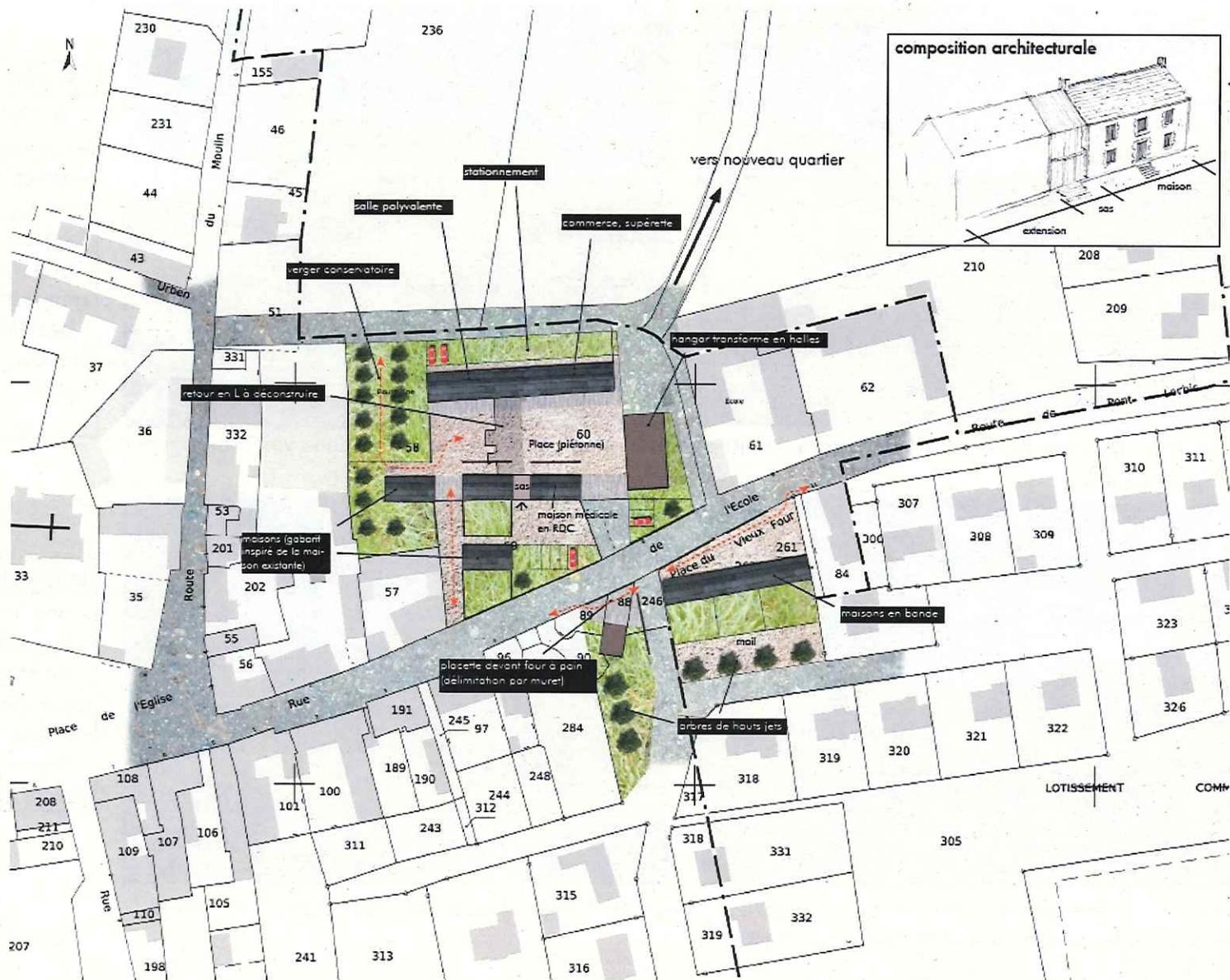
Par ailleurs, dans une logique d'intensification de ce secteur central, des maisons R+1 avec jardin et au sud (programme intergénérationnel ou foyer personnes âgées) pourraient être implantées.

La qualité spatiale d'un tel projet relève de l'articulation des espaces privés et publics au travers notamment de la mise en place de murs de clôture (conservation des murs anciens et construction de nouveaux murs). Des venelles piétonnes ainsi qu'un verger conservatoire maillent ce nouveau quartier, lequel constitue une "charnière" poreuse entre le cœur de bourg et l'extension urbaine programmée à moyen terme au Nord.

Au Sud, la place du Vieux four pourrait accueillir un complément de maisons disposées en bande selon une orientation Nord/Sud. Les limites de cette place pourraient être requalifiées par la plantation d'arbres de hauts jets en alignement. Par ailleurs, les abords du four à pain pourraient être sécurisés par la construction d'un mur délimitant l'espace strictement réservé aux piétons.

Quelques axes :

- > Respecter l'esprit du lieu (patrimoine, végétation, vues, histoire...),
- > Densifier, intensifier le cœur de bourg,
- > Créer des séquences riches, complexes,
- > Favoriser la mixité fonctionnelle,
- > Limiter l'imperméabilisation,
- > Articuler bâti et végétation,
- > Sécuriser les déplacements (piétons, automobiles).



Nouveau quartier

Orientations: Une extension urbaine à organiser dans l'espace et le temps

- > Intégrer les parcelles situées à l'ouest à la réflexion d'ensemble sur la création de ce quartier pour une meilleure cohérence et accroche avec le tissu bâti existant.
- > Considérer les questions de covisibilité avec la vallée de l'Aber et la qualité du cadre de vie des habitants.
- > Phaser l'aménagement de ce site en s'appuyant sur les traces de l'ancien maillage bocager pour composer le quartier.
- > Affirmer le lien avec le centre bourg et les lieux d'activités situés à proximité (école, futur cabinet médical, hall...)

Planifier l'aménagement

Urbanisation à moyen terme:

-  Premier îlot à urbaniser en continuité du tissu bâti existant
-  Deuxième îlot à urbaniser sous réserve de maîtrise foncière

Urbanisation à long terme

-  Troisième îlot constituant une réserve foncière pour la commune

Qualité du cadre de vie

-  Un maillage bocager existant à recomposer de part et d'autre du chemin de randonnée
-  Le maillage bocager constitue la trame du nouveau quartier et participe à son intégration ainsi qu'à la qualité du cadre de vie

Hiérarchiser la voirie et limiter la place de la voiture

-  Circulation voiture
-  Voie partagée
-  Futurs accès possible
-  Circulation piétonne et sentier de randonnée. Un futur quartier traversé par un sentier de randonnée: image et perception de la commune.



Références

CONCLUSION

Elements de programme et mise en oeuvre

Programme

La pré-étude menée par le PNRA et le CAUE 29 révèle les nombreuses potentialités du site d'étude:

A court terme: Le site de l'ancienne ferme, une articulation au sein du bourg

- > Valoriser les bâtiments existants: réhabilitation et transformation de l'ancienne ferme pour y accueillir supérette et salle multifonction. Utilisation de la maison d'habitation existante pour le cabinet médical et la mise en place de logements à l'étage. Le hangar agricole transformé en halle.
- > Densifier la parcelle en proposant la construction de logements dont le gabarit serait inspiré de la maison existante
- > Favoriser la mixité fonctionnelle: logements, maison médicale, supérette... un îlot faisant le lien entre les deux pôles d'activités du bourg (école, centre bourg et lotissement récent)
- > Requalifier les espaces publics: entrée de bourg, verger, place piétonne...

A moyen et long terme: un nouveau quartier à composer

- > Concevoir un projet global intégrant les parcelles à l'ouest du site d'étude et un phasage répondant aux besoins de la commune (public ciblé, types de logements...)
- > S'appuyer sur les caractéristiques paysagères du site pour définir le projet d'aménagement: maillage bocager, relief, covisibilité avec la vallée de l'Aber...
- > Hiérarchiser les voiries dans la conception du projet en favorisant la place du piéton
- > Concevoir l'implantation du bâti, les espaces publics ainsi que les interfaces privés/publics de manière à assurer une accroche du nouveau quartier au bourg.

Mise en oeuvre

> Pour la suite, la commune pourra faire appel à un maître d'oeuvre qui définira le **projet d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du site**, l'estimation des coûts des travaux ou encore leur phasage. Une assistance à maîtrise d'ouvrage peut être nécessaire sur ce projet global. Les éléments issus de cette pré-étude aideront la commune à définir le cahier des charges.

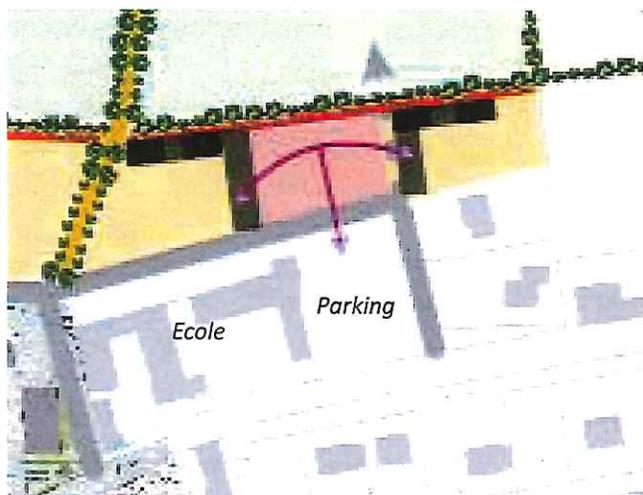
> Le projet intègre en effet des questions liées à l'aménagement d'espaces publics, à l'assainissement, des questions de réhabilitation mais également de constructions. Ainsi il sera primordial de faire appel à une **équipe pluridisciplinaire** présentant des compétences en paysage, urbanisme, architecture et VRD ou encore en structure. Ces éléments seront indiqués dans le cahier des charges.

> Cette étude s'inscrit pleinement dans le cadre de l'**AMI Revitalisation des centres bourgs du Conseil Général du Finistère** et la commune pourra ainsi intégrer dans son dossier le financement de l'étude qui définira le projet d'aménagement du site.

Pour la réalisation des travaux, une fois le projet d'ensemble défini, différentes subventions pourront être demandées en fonction de la nature des travaux comme par exemple le dispositif Patrimoine et cadre de vie du CG29 pour le travail d'aménagement des espaces publics.

> Pour la suite de ce projet, le **PNR d'Armorique** et le **CAUE du Finistère** se tiennent à la disposition de la commune pour apporter leur expertise (relecture cahier des charges, appui pour la sélection du bureau d'étude, suivi de l'étude...).

Nouveau quartier



- 1- Rosnœn: cheminement doux le long d'un talus
- 2- Logonna Daoulas: Voie partagée et interface privé/public
- 3- Langouët (35) - Menguy Architectes_2003: garages, cheminement doux et modèles architecturaux.

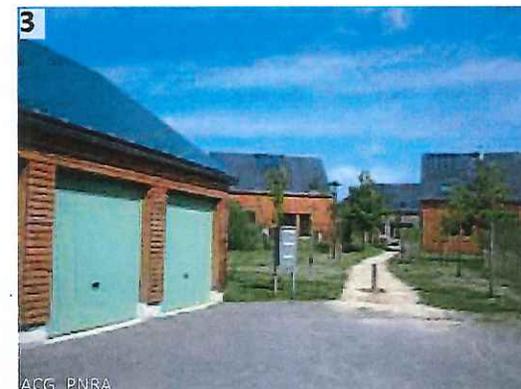
Illustrations issues du Guide Habiter du PNRA



LV PNRA



LV PNRA



ACG PNRA

Accroche avec le bourg

L'accroche avec le tissu bâti existant pourra être faite en travaillant sur l'implantation du bâti, le traitement des interfaces privés/publics et la composition des espaces publics.

■ Une orientation nord/sud des bâtiments sera à privilégier. La forme urbaine créée pourrait s'inspirer des formes bâties existantes dans le bourg: disposition en bandes, réinterprétation des formes des anciennes fermes constituant le bourg...

▾ Les espaces publics autour desquels sera organisé le bâti, pourraient prendre la forme de placettes. Espaces de rencontre, ils donneront la priorité aux piétons. Différents usages pourraient y être mutualisés : stationnement, mise en place de jardins partagés ou de jardins pédagogiques en lien avec l'école située à proximité.

La qualité des interfaces entre l'espace privé et public participera à la qualité du nouveau quartier et son intégration au tissu bâti existant. Côté bourg, la limite privé/public pourrait être semi-poreuse, laissant ainsi passer le regard. D'une hauteur limitée (environ 1m), elle pourrait être composée de murets de pierre faisant écho aux murets présents dans les espaces publics existants du bourg. Côté vallée de l'Aber, le maillage bocager recomposé pourrait constituer une limite privé/public de qualité. Les cheminements piétons qui traverseront le nouveau quartier pourraient s'appuyer sur ces éléments de paysage: cheminement le long d'un talus, voie partagée...

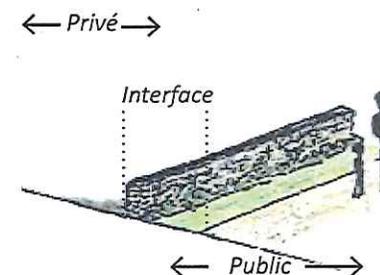


Illustration LV_PNRA