

Étude de revitalisation du centre bourg ARGOL



Février - Juin 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 une 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

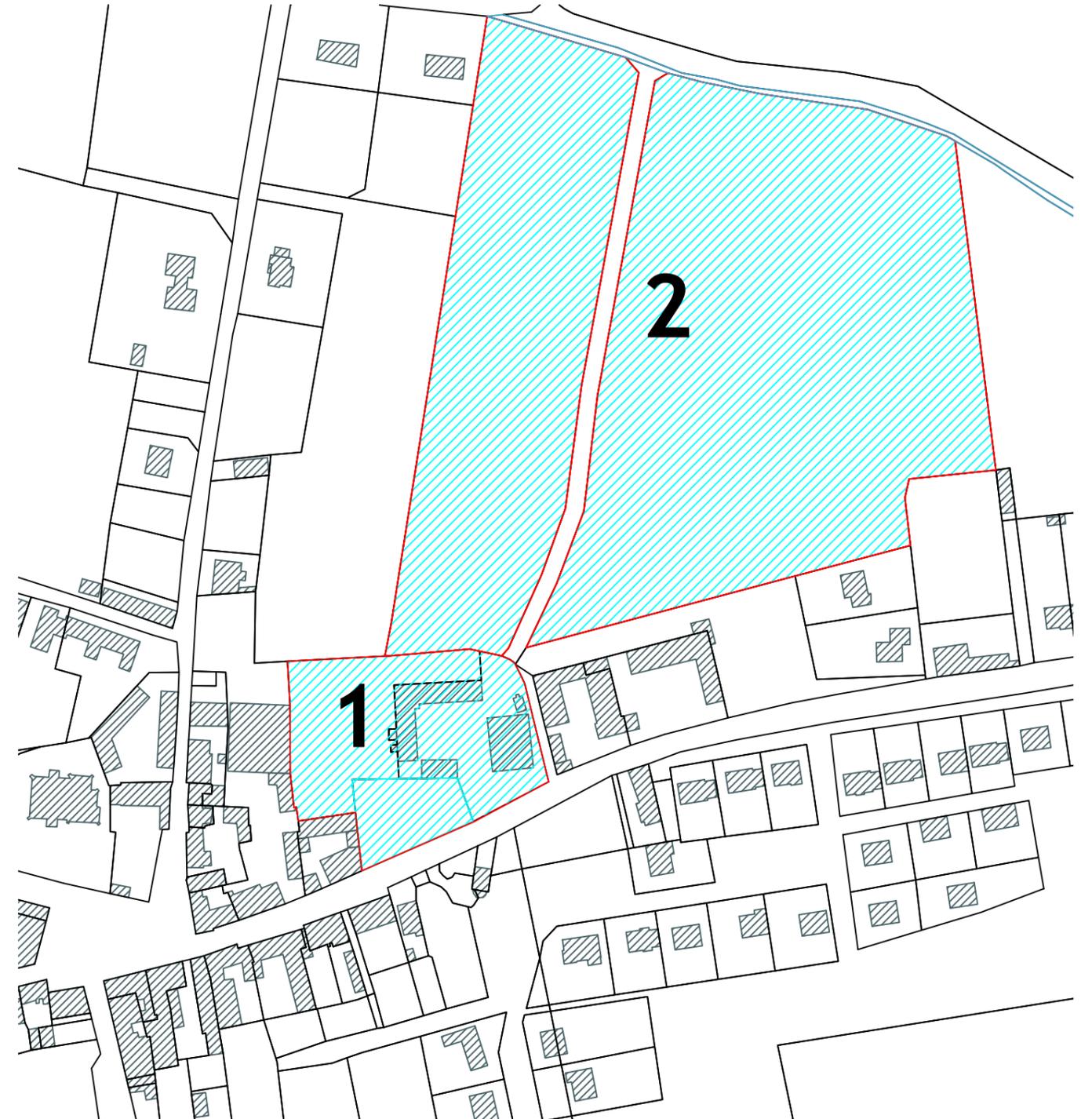
3 Les phases de l'étude

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.



Sommaire

PHASE 1 - DIAGNOSTIC 1

Évolution de l'urbanisation et de la population 2

Planification territoriale 4

Foncier communal et habitat social 6

Habitat : données de cadrage 7

Le marché de l'habitat 10

Identités paysagères d'Argol 12

Analyse paysagère 13

Analyse réseaux 21

Fonctions de centralité existantes 23

Carte des enjeux 24

PHASE 2 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 27

Rappel des éléments de contexte - le site d'étude 29

Rappel des éléments de programmation - maison médicale et salle multifonction 31

Rappel des éléments de programmation - commerce de proximité 32

Rappel des éléments de programmation - habitat 35

Les invariants 39

Scenario 1 + estimations financières 40

Scenario 2 + estimations financières 42

Quelques références d'aménagements 44

PHASE 3 - TRADUCTION EN ESQUISSES - OUTILS OPÉRATIONNELS ET DE COMMUNICATION 47

Plan masse 48

Perspective 50

Plan de phasage 52

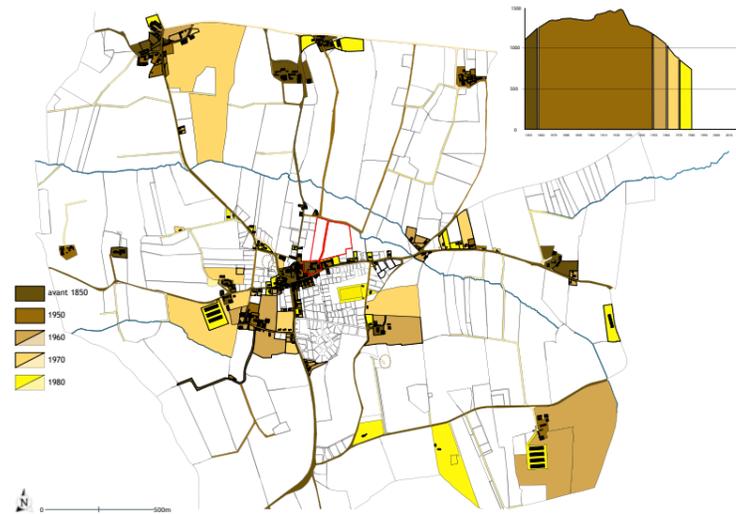
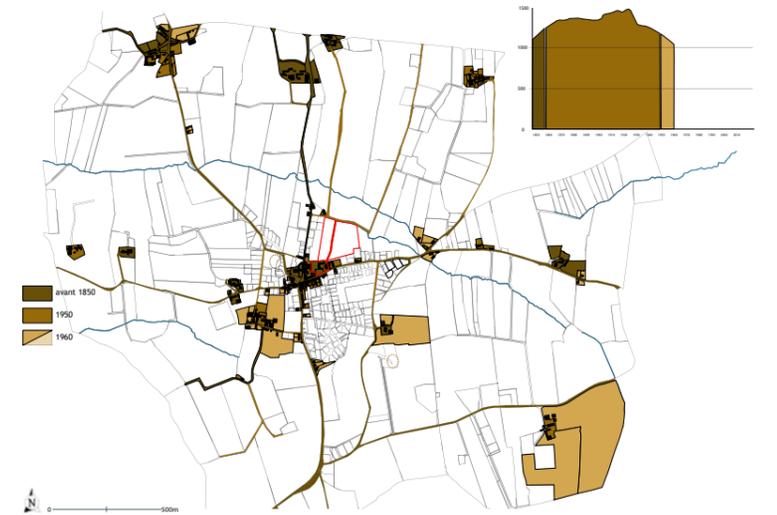
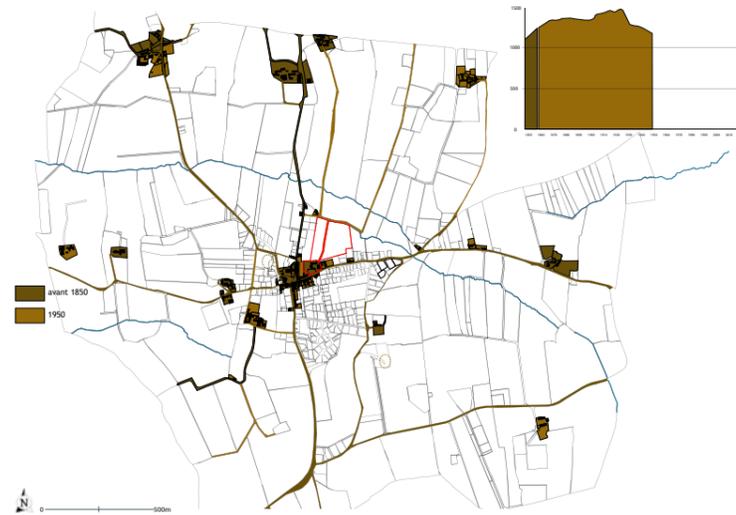
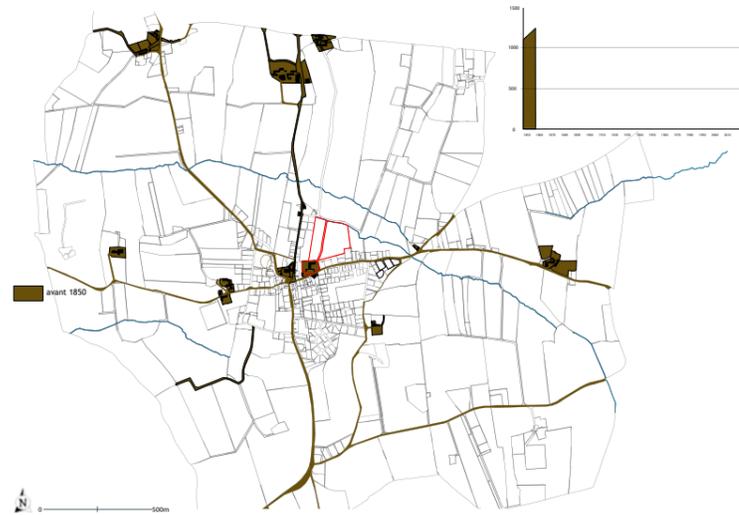
Aperçus vue piétonne 53

Estimation des surfaces et faisabilité de la maison de santé 56

Zoom vol d'oiseau sur la maison de santé 57

PHASE 1 : Diagnostic

Évolution de l'urbanisation et de la population

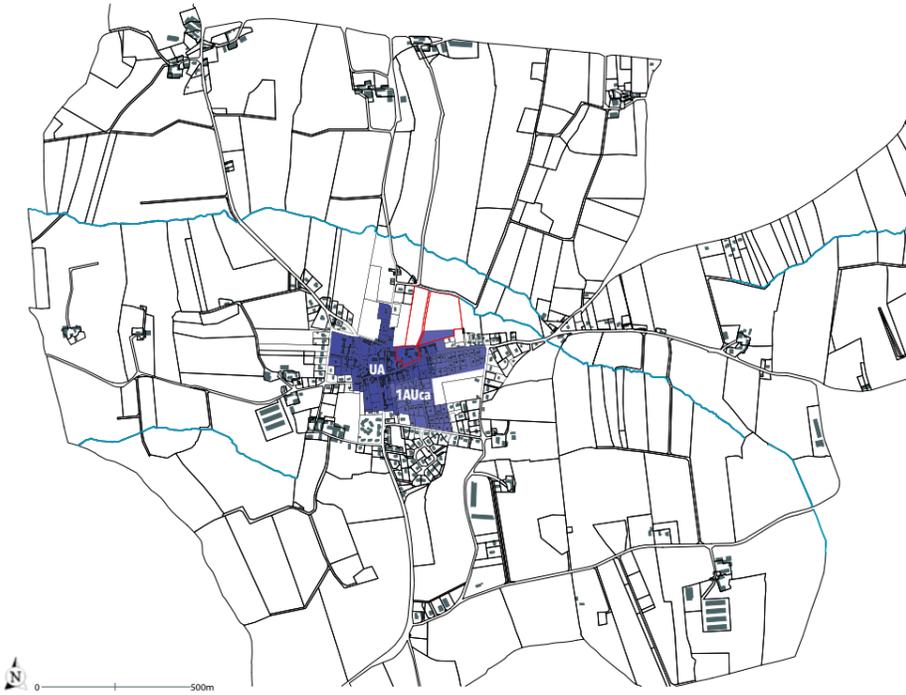
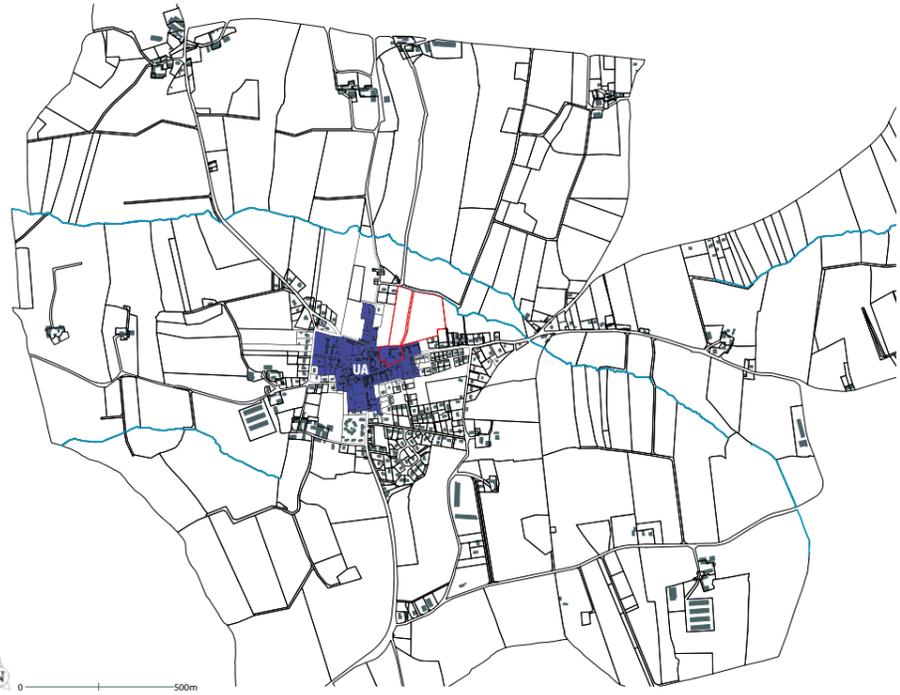




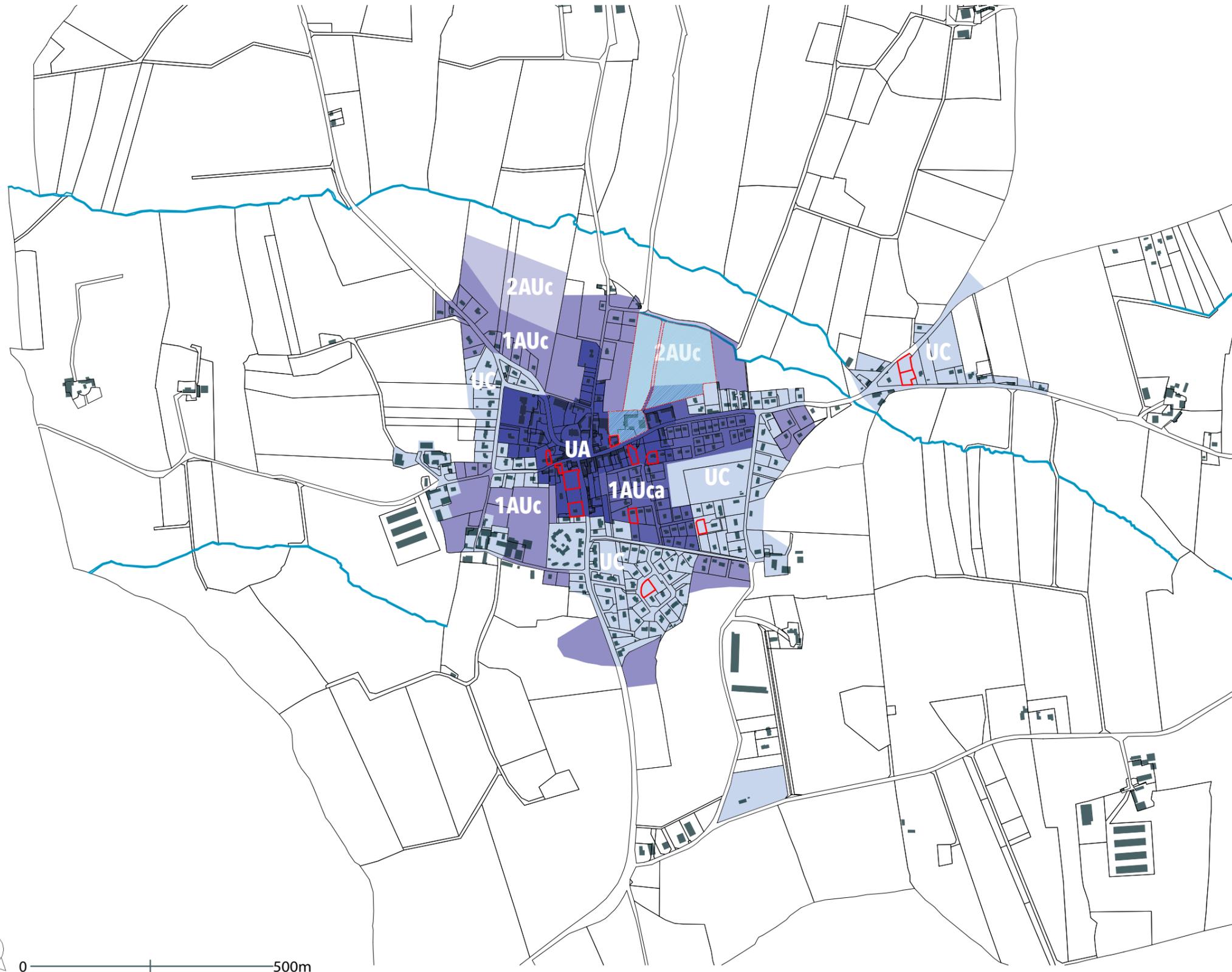
Un bourg marqué par l'étalement urbain

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

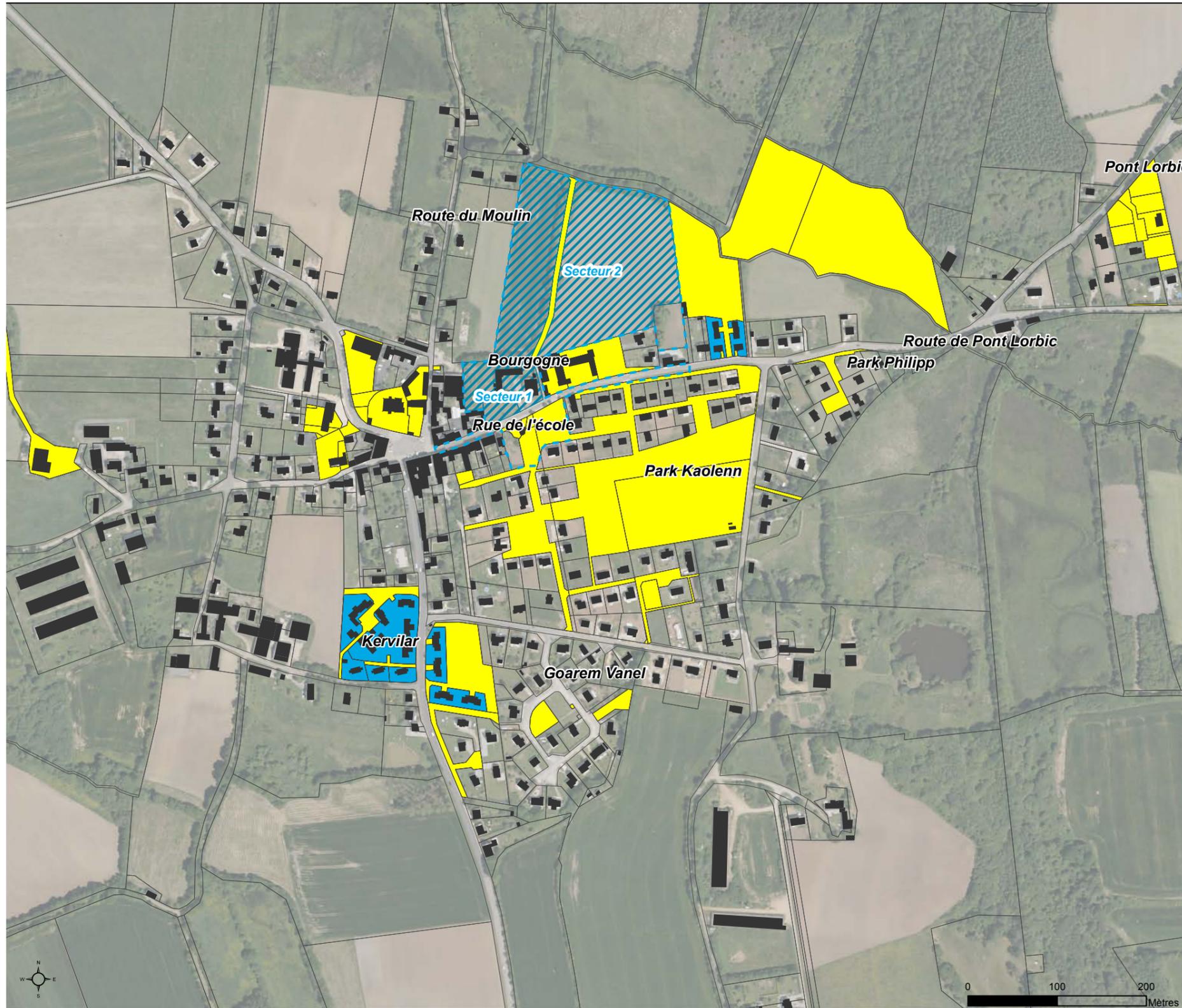
AU Urbanisation future vocation habitat

UC Zone constructible type pavillonnaire

À vendre

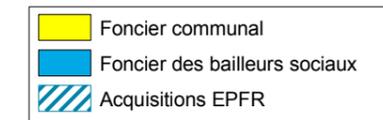
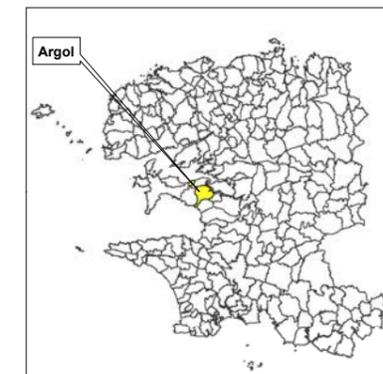


Foncier communal et habitat social



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.

Valoriser un potentiel foncier limité	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
Assurer une qualité de l'urbanisation à la hauteur de la qualité de l'environnement	Action 1- Améliorer la qualité des opérations d'habitat Action 2- Garantir la qualité de l'environnement par un assainissement irréprochable
Diversifier la production de l'offre de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins	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 »
Organiser le pilotage communautaire concerté de la politique de l'habitat	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 € / m². 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
Total	513	6,8%	115

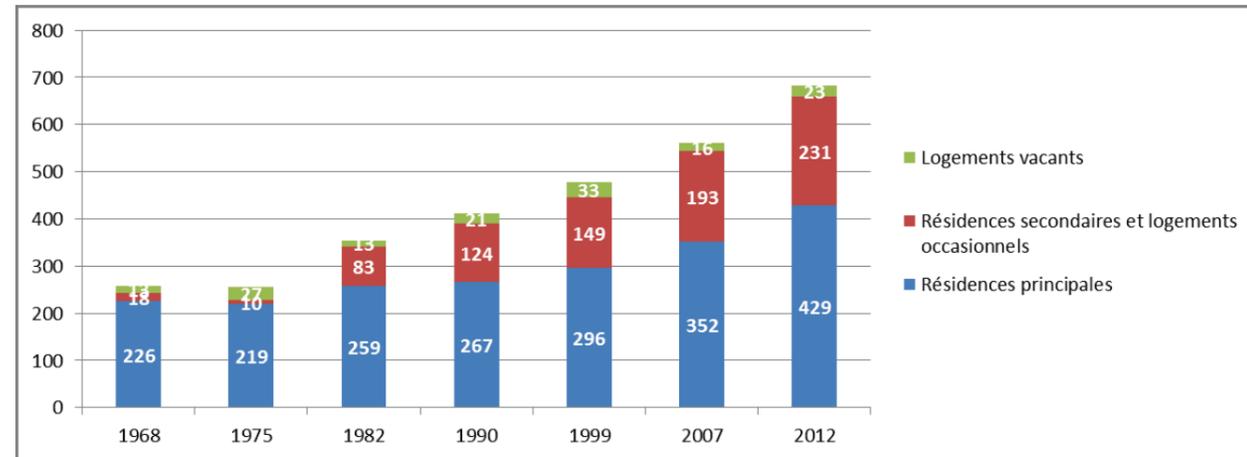
Source : PLH CCPC

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
Evolution 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	%
Ensemble	429	100,0	352	100,0
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
Ensemble des résidences principales	4,8	4,8
maison	4,9	4,9
appartement	2,5	2,8

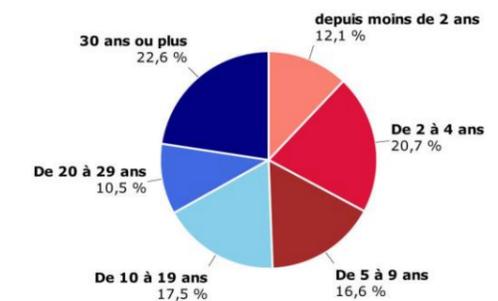
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

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
Ensemble	429	100,0	996	4,8	2,1
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	%
Ensemble	429	100,0	352	100,0
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 »

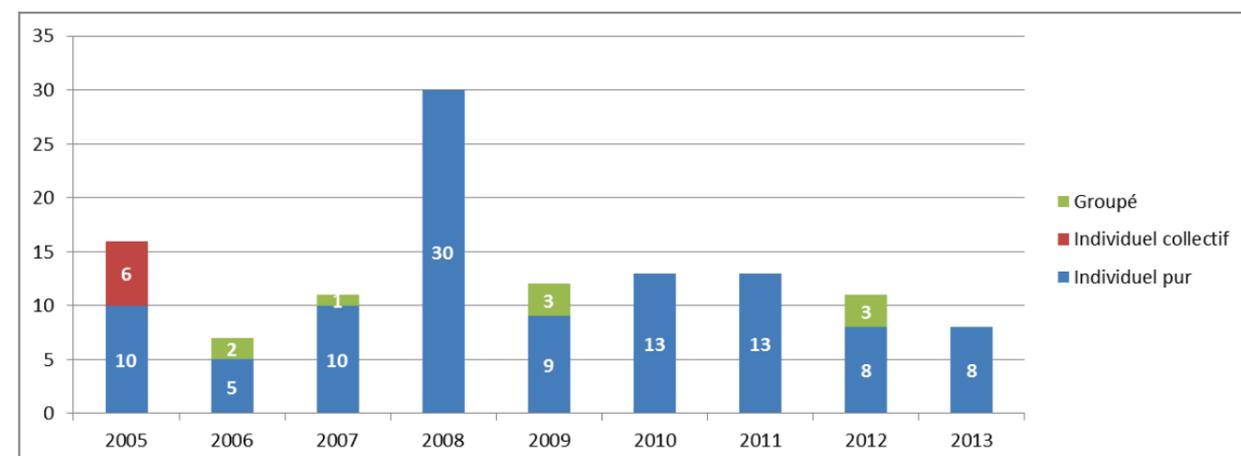
> Le marché fonciers et de la construction :

Le marché foncier et bâti

	ARGOL	CCPC	Finistère
Marchés fonciers et bâtis	2012	2012	2012
Superficie moyenne des terrains à bâtir (m ²)	776	951	803
Moyenne des prix des terrains à bâtir en € / m ²	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 ²)	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
	2012	2012	2012
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 :

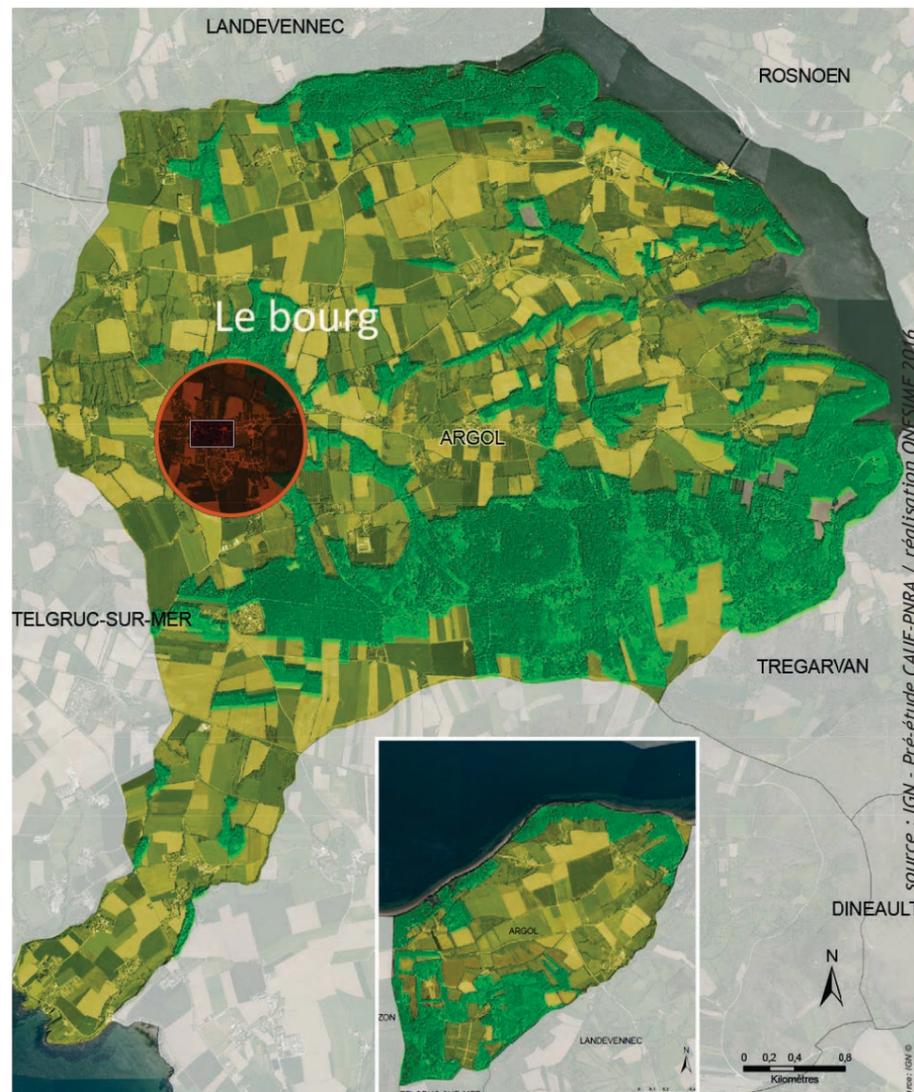
- Maîtrise du développement urbain :

- 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

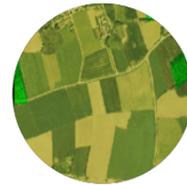


Le paysage d'Argol est rural, à dominante bocagère. Le relief vallonné marque le grand territoire. De larges vallées ponctuent le territoire communal du nord au sud. Le territoire est parsemé de petits hameaux et de bâtiments d'exploitation agricole.

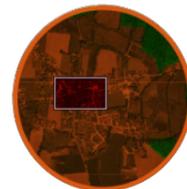
D'autres paysages émergent de ce cadre bocager :

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

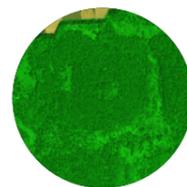
Ces éléments paysagers marquent fortement l'identité d'Argol, ce sont les paysages repères spontanément évoqués par les habitants rencontrés.



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 marquées 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.



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

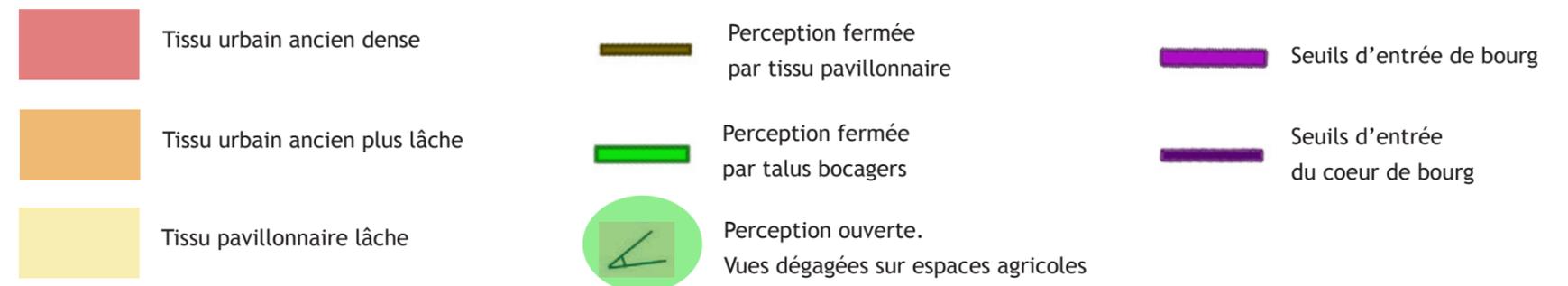
Identités du bourg, marquées par ses entrées et ses seuils

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.

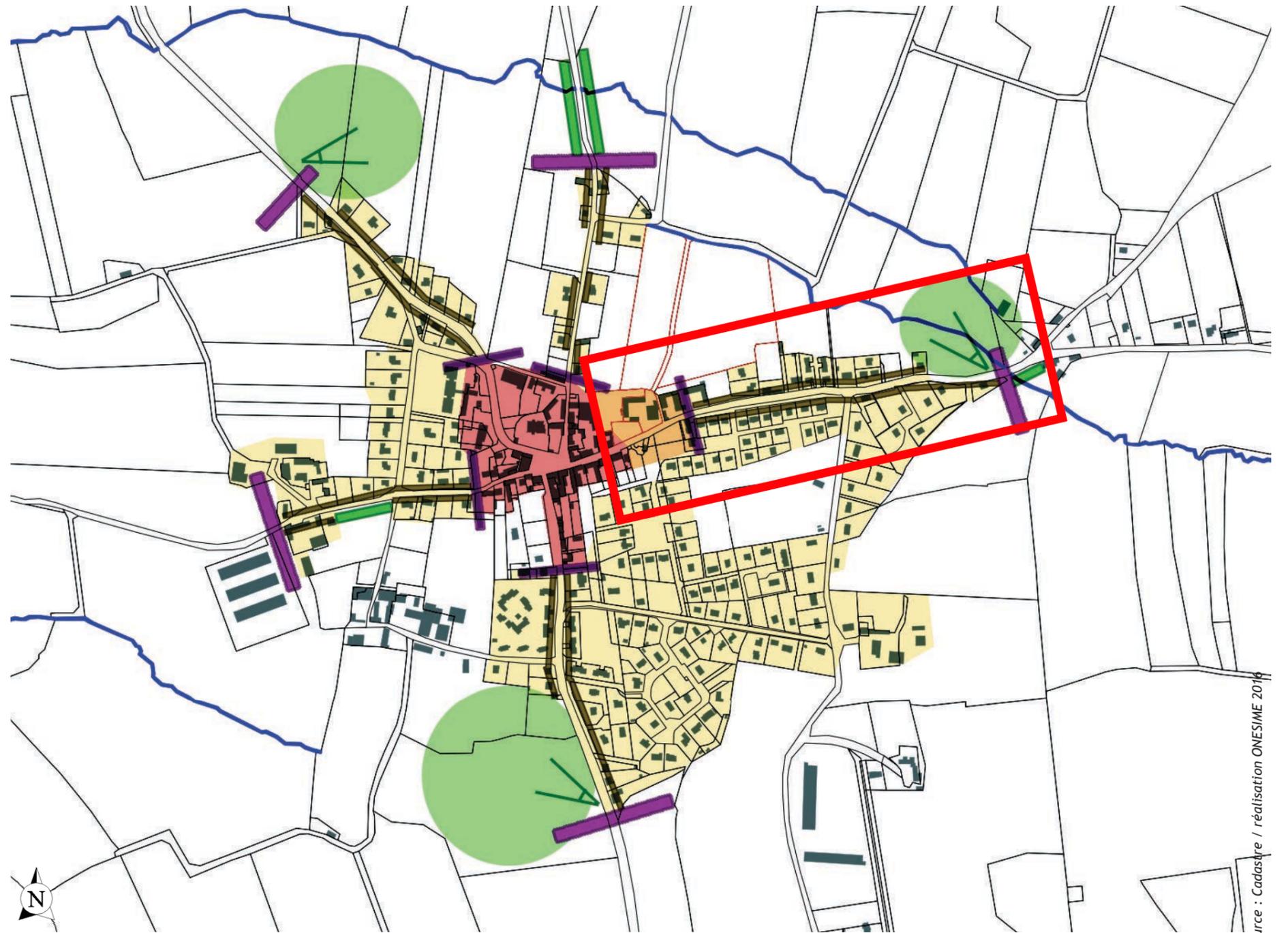
Les autres accès plus confidentiels au bourg proposent moins de perspectives sur l'espace agricole, mais gardent des composantes rurales par des talus bocagers bordant les voies.

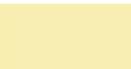
- Comment valoriser les singularités paysagères de chaque quartier : centre-bourg, entrée de ville, quartiers... afin de valoriser les différentes ambiances de la commune sans diluer son identité ?



Analyse paysagère

Progression vers le coeur de bourg...

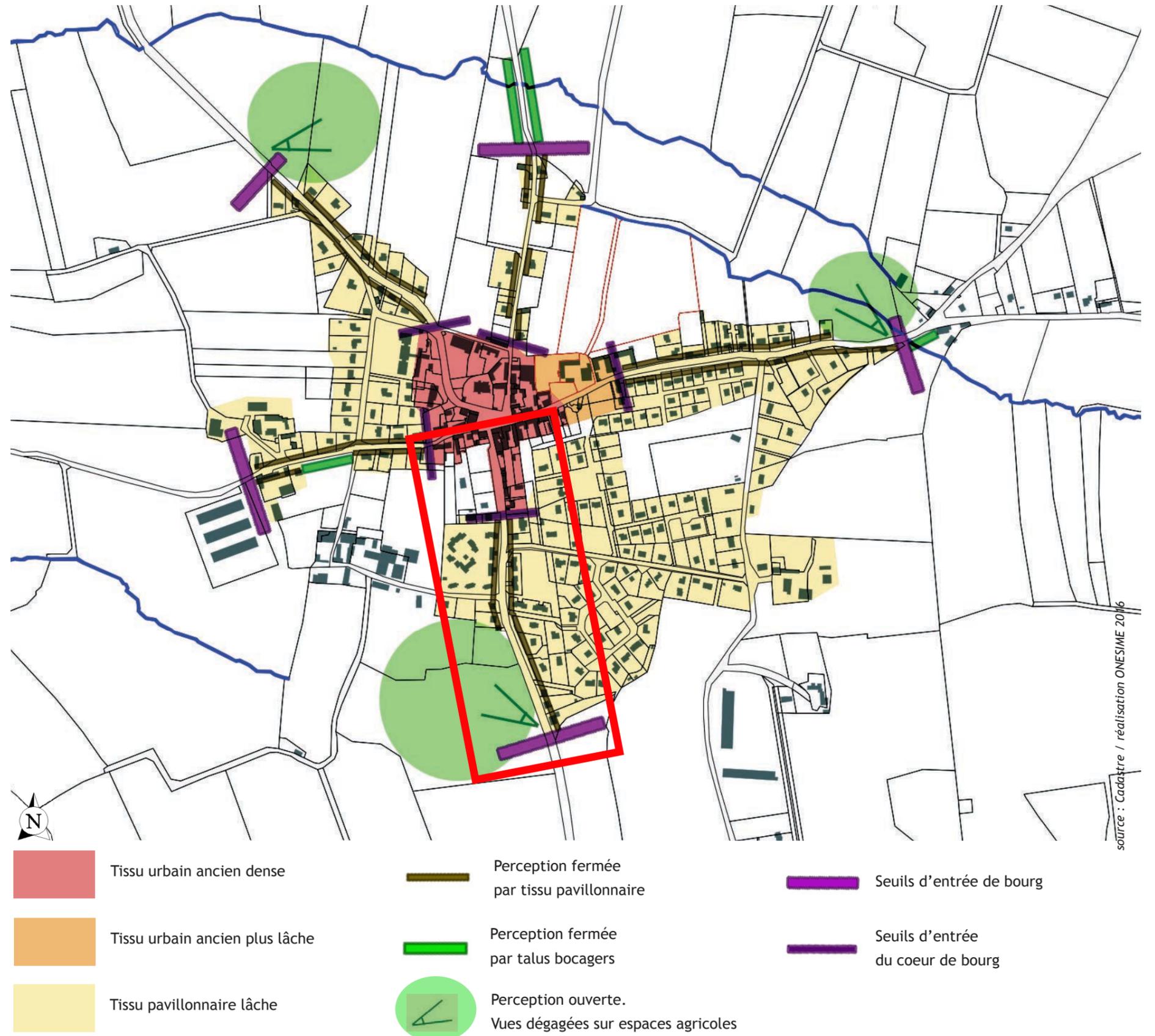


- | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|
|  | Tissu urbain ancien dense |  | Perception fermée par tissu pavillonnaire |  | Seuils d'entrée de bourg |
|  | Tissu urbain ancien plus lâche |  | Perception fermée par talus bocagers |  | Seuils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

source : Cadastre / réalisation ONES/IME 2016

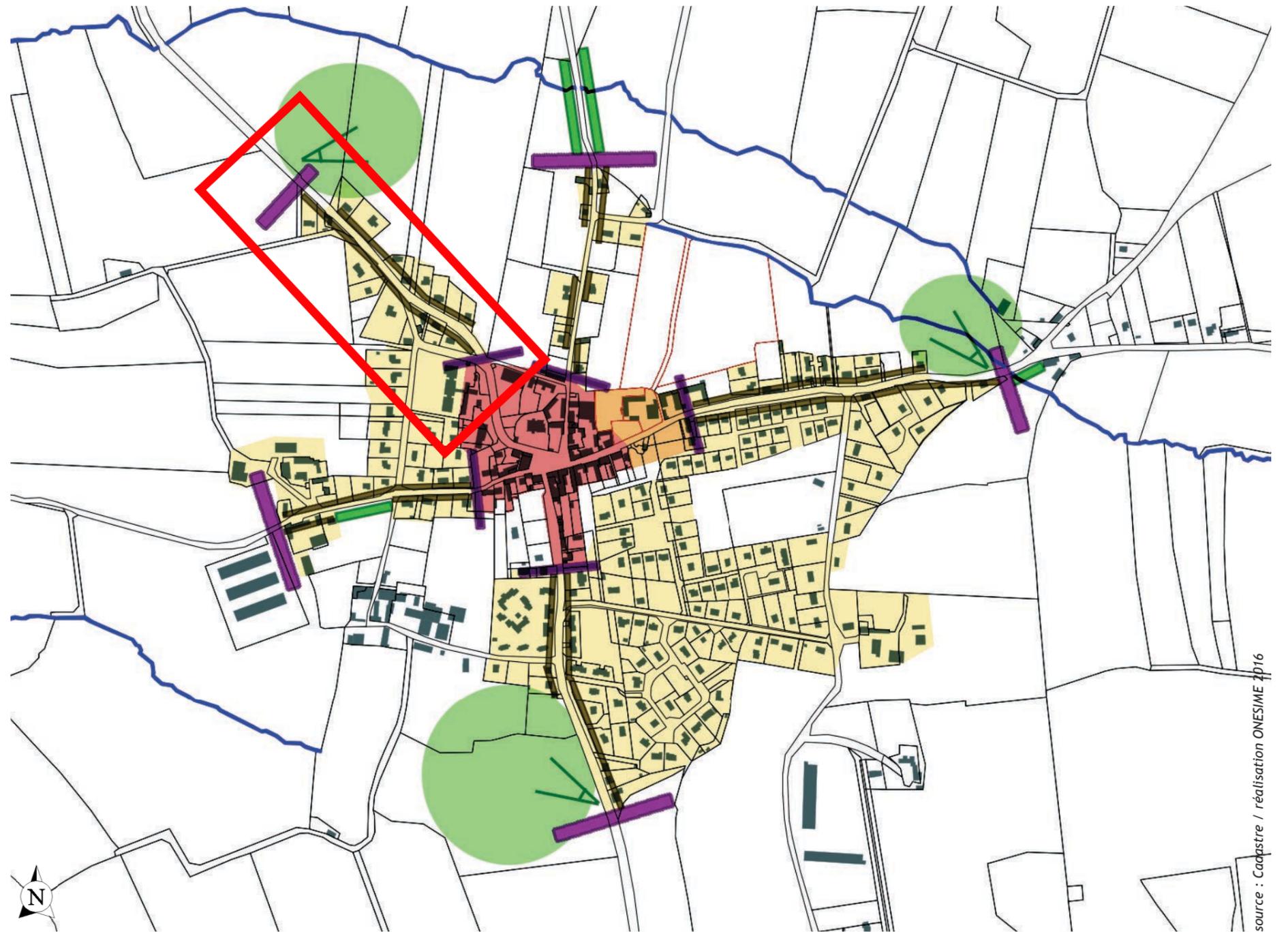
Analyse paysagère

Progression vers le cœur de bourg...



Analyse paysagère

Progression vers le coeur de bourg...

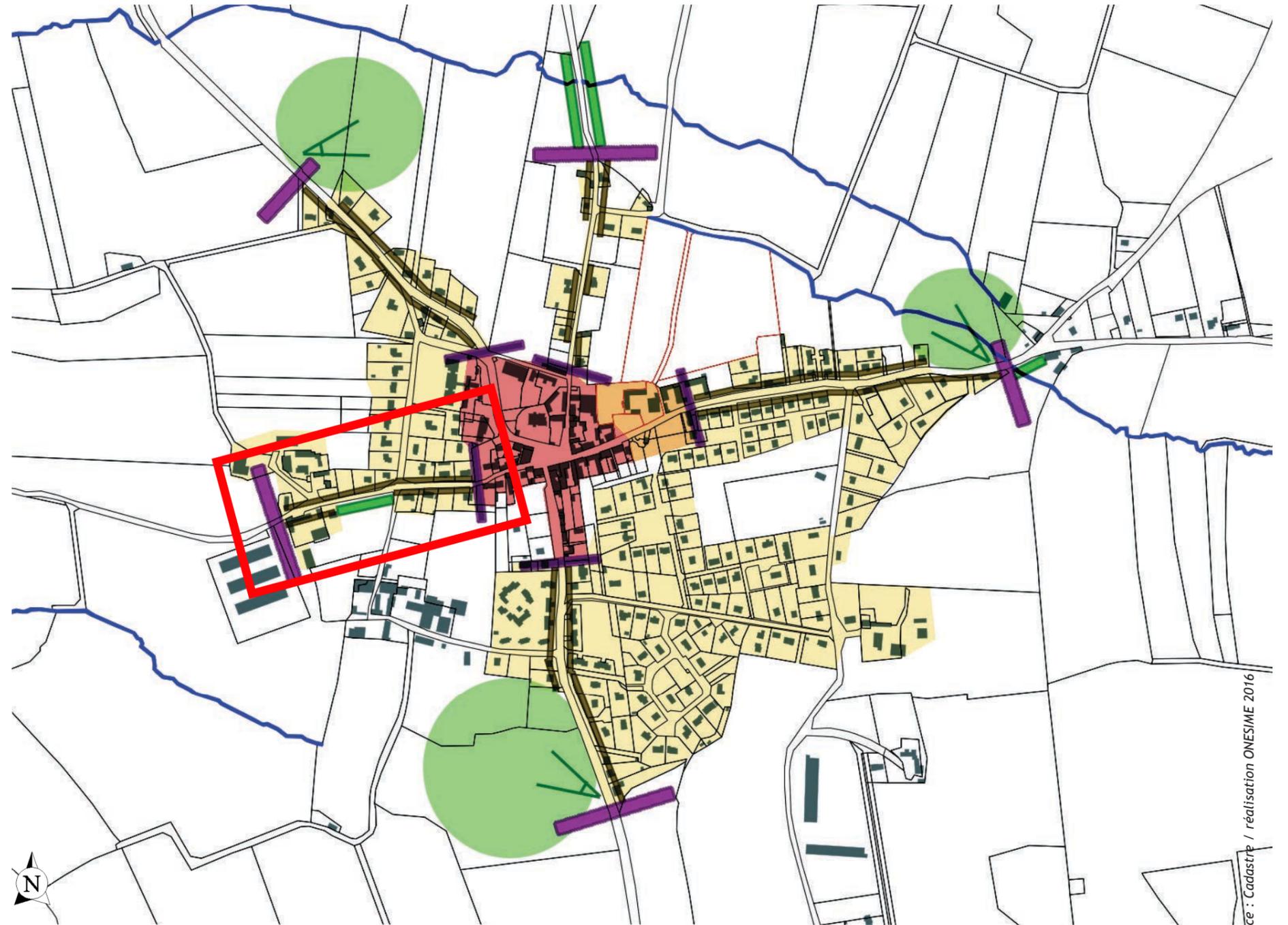
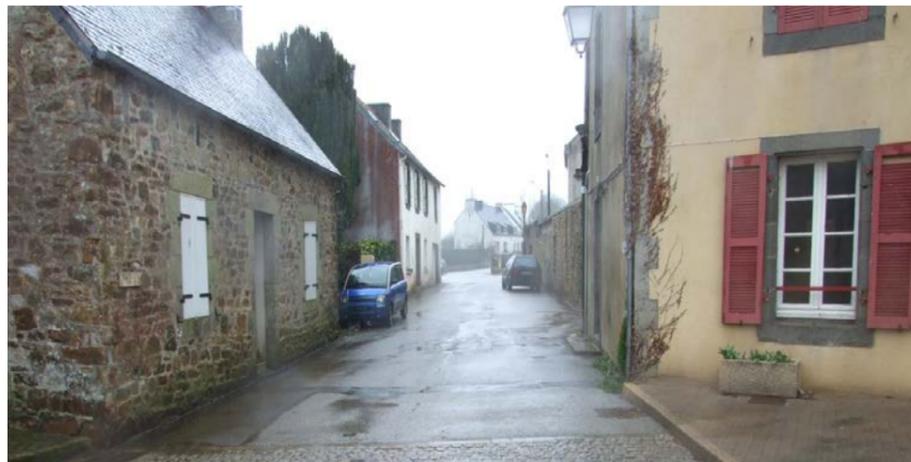


- | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|
|  | Tissu urbain ancien dense |  | Perception fermée par tissu pavillonnaire |  | Seuils d'entrée de bourg |
|  | Tissu urbain ancien plus lâche |  | Perception fermée par talus bocagers |  | Seuils 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...

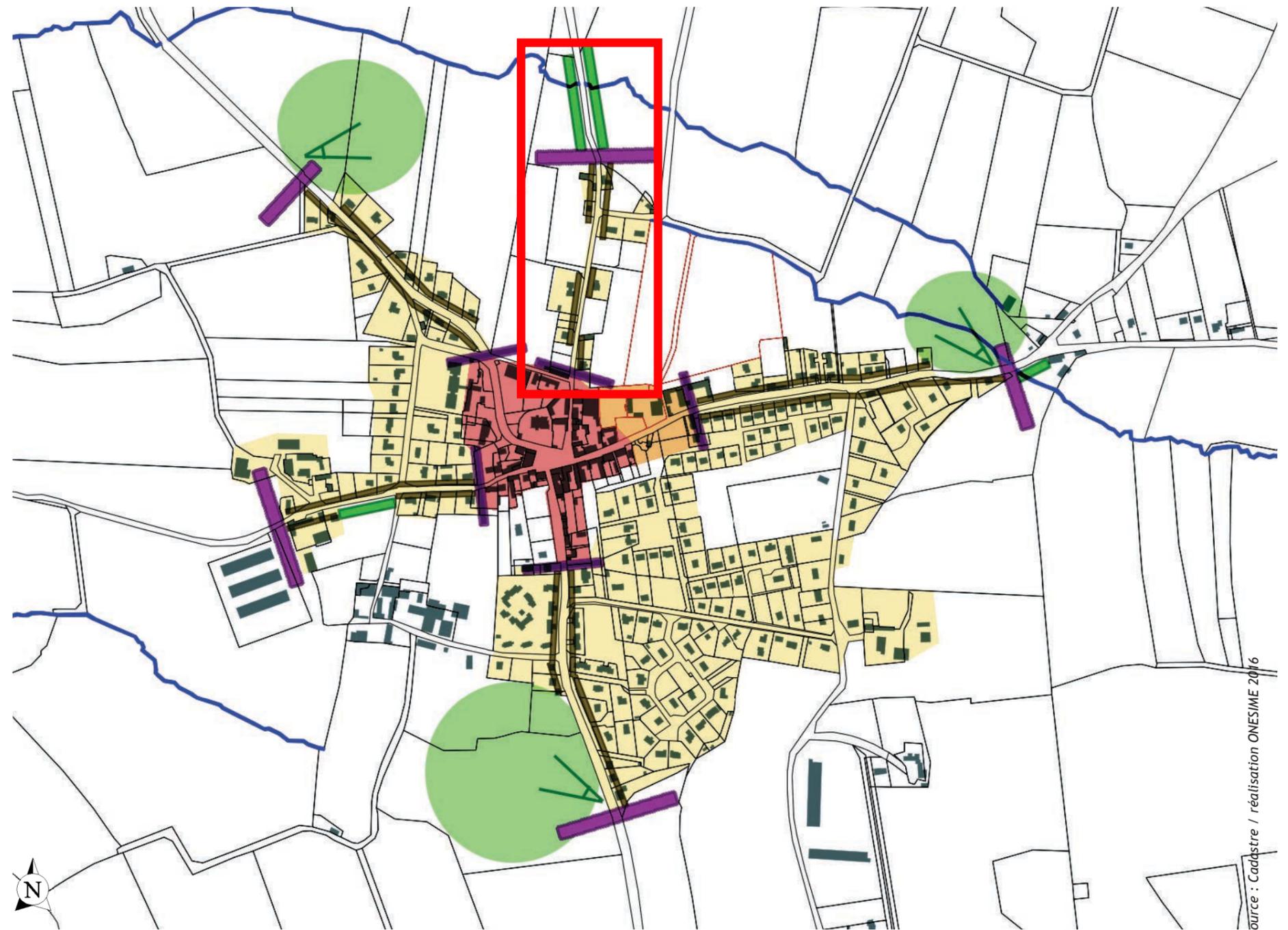


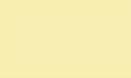
- | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|
|  | Tissu urbain ancien dense |  | Perception fermée par tissu pavillonnaire |  | Seuils d'entrée de bourg |
|  | Tissu urbain ancien plus lâche |  | Perception fermée par talus bocagers |  | Seuils 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

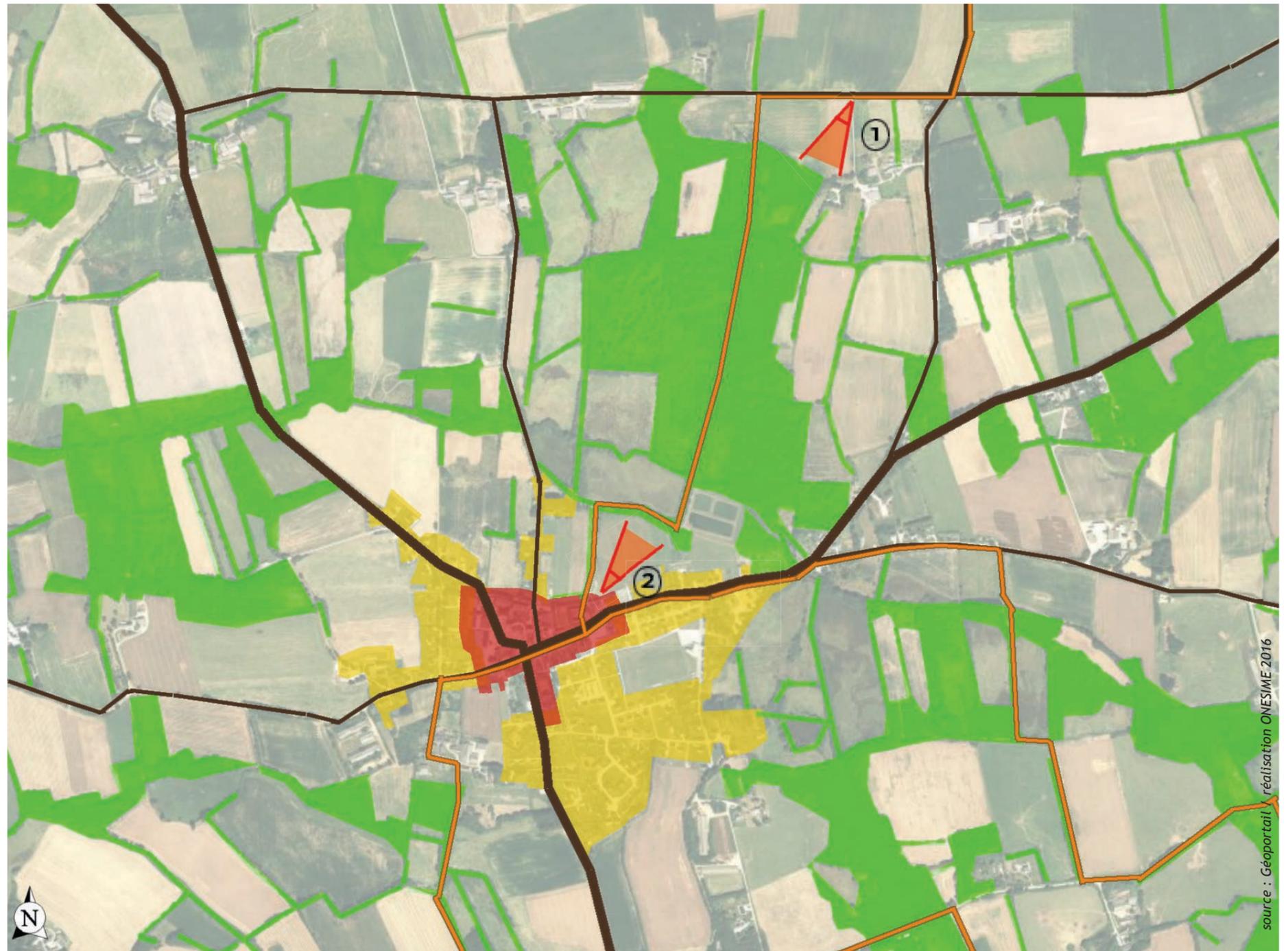
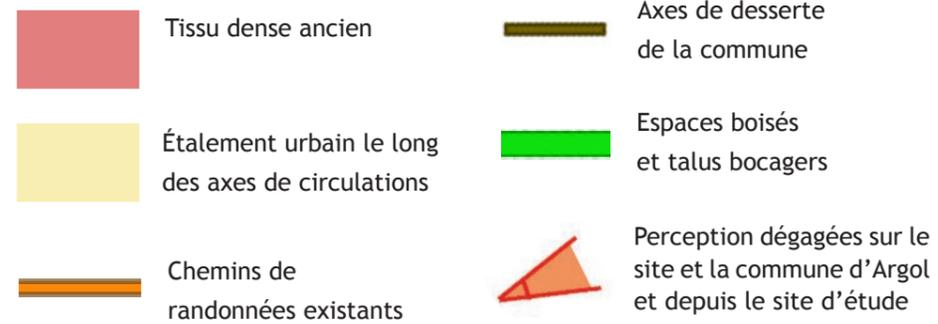
La structuration de la commune par le grand paysage

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.



①

Forêt communale d'Argol

Clocher de l'église

Site d'étude

Vallée de l'Aber



②



source : Géoportail réalisation ONESIME 2016

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



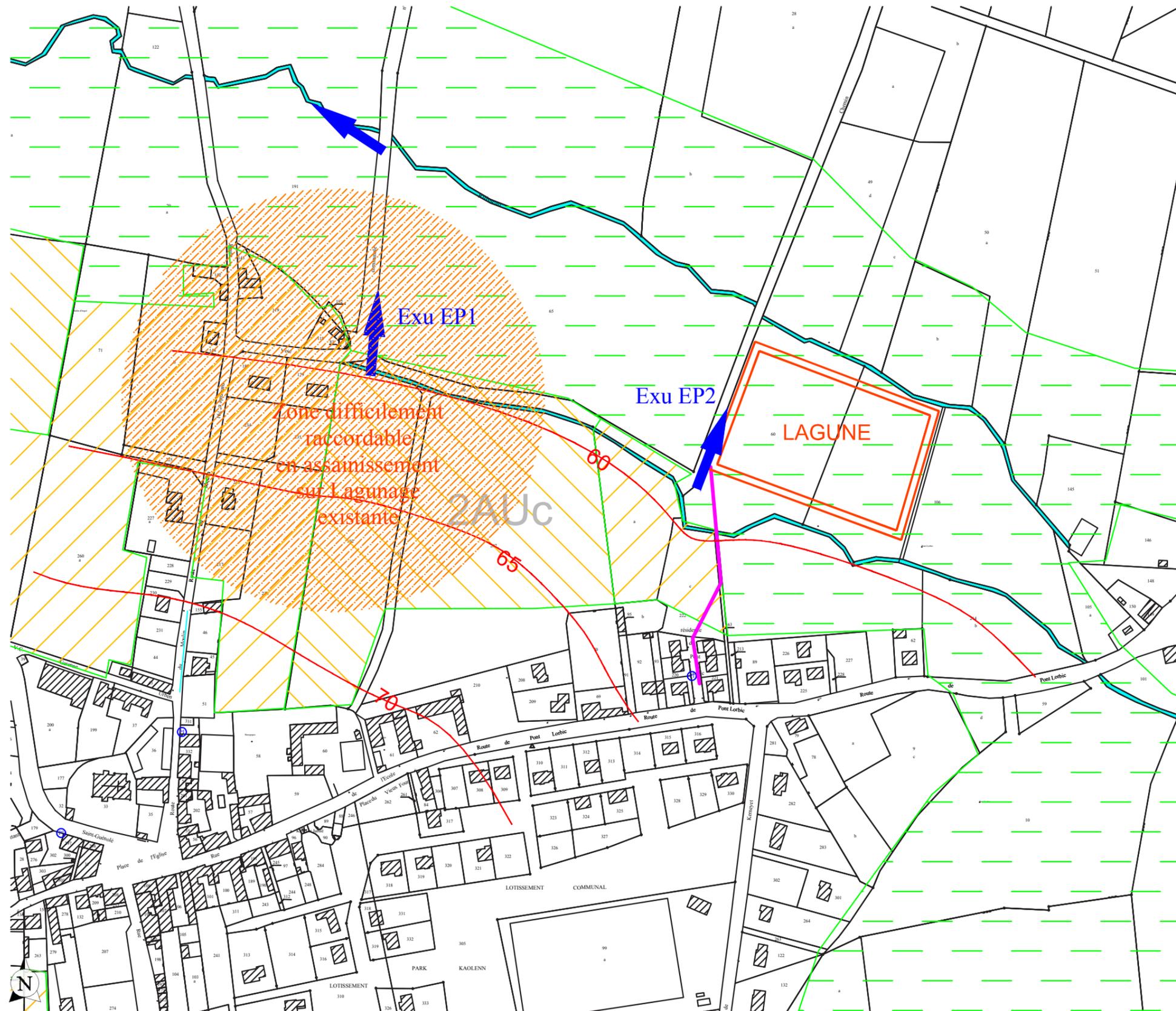


Commune d'ARGOL

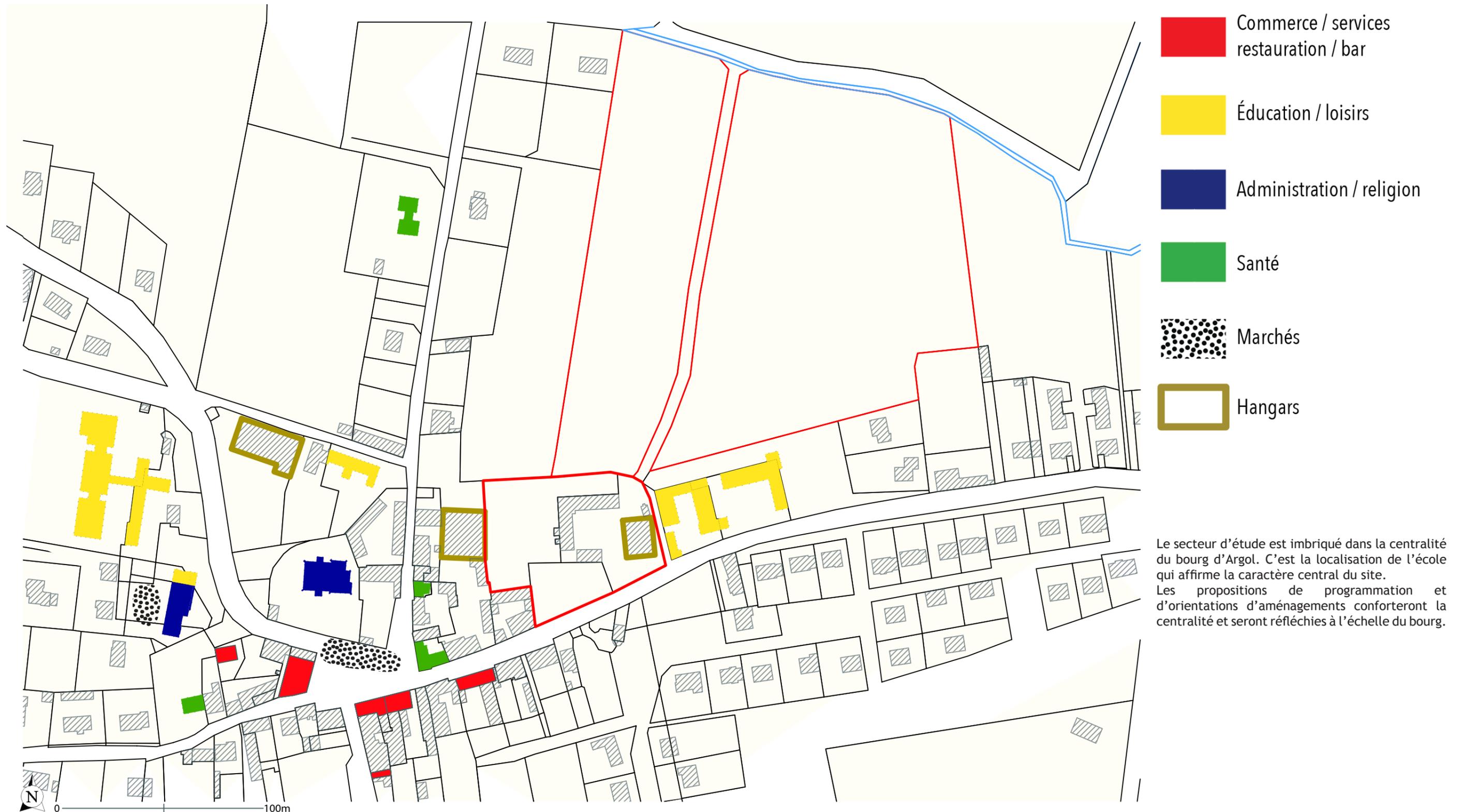
Revitalisation de l'habitat

	Concessionnaires	Observation générale	Préconisations
Voirie avoisiante	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
Eau pluviale	Commune	1 bassin versant Plusieurs exutoires situés au Nord	Vérifier sommairement l'infiltration
Eau usées	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
Eau potable	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
Défense incendie	Com com	Défense incendie assurée pour le secteur 1	Verifier les pressiond u réseau
Éclairage publique	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
Gaz	Pas de gaz		
OXIA – BET VRD – 39 rue de la République 29200 BREST			Brest, 3 Mars 2016

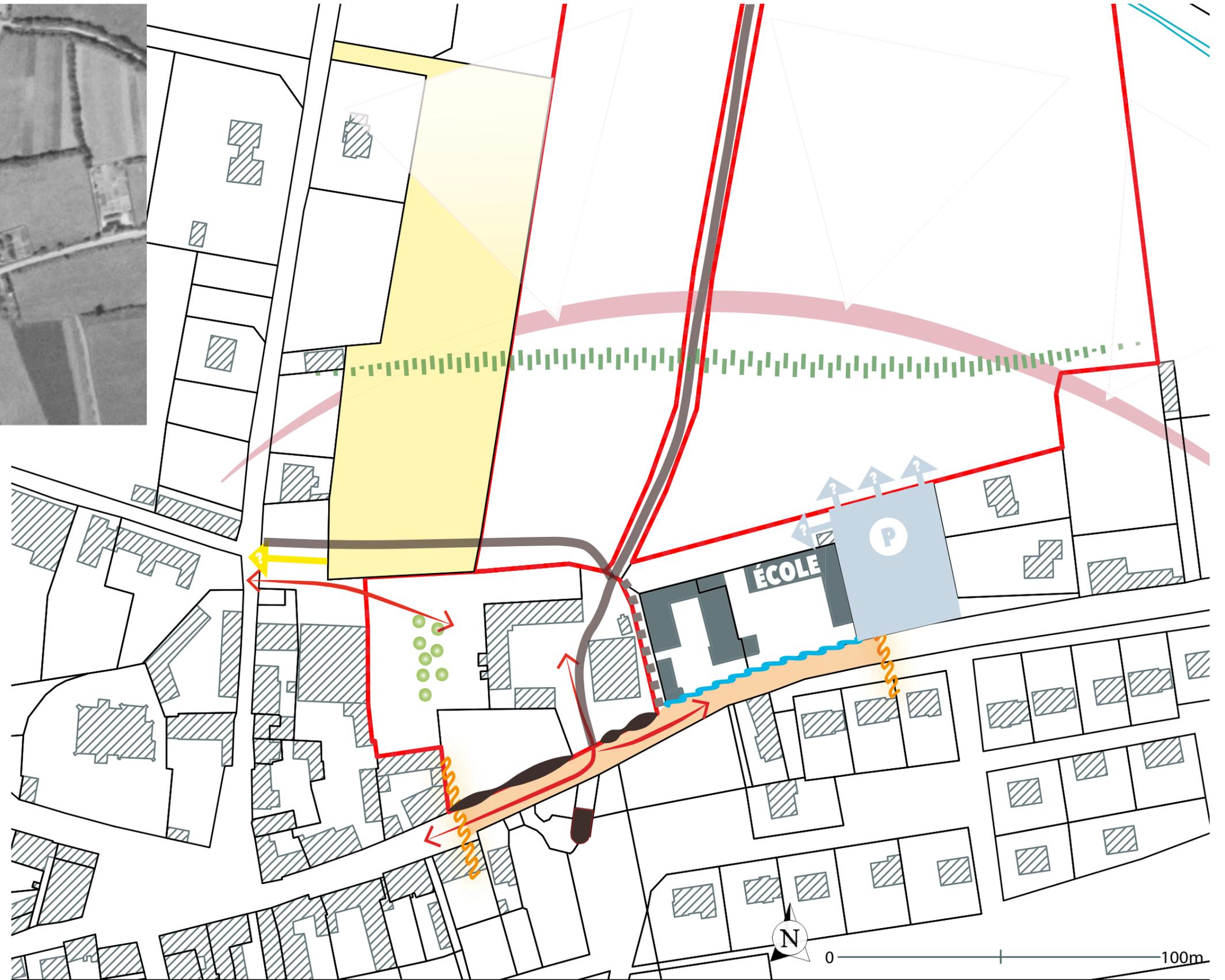
Analyse réseaux



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



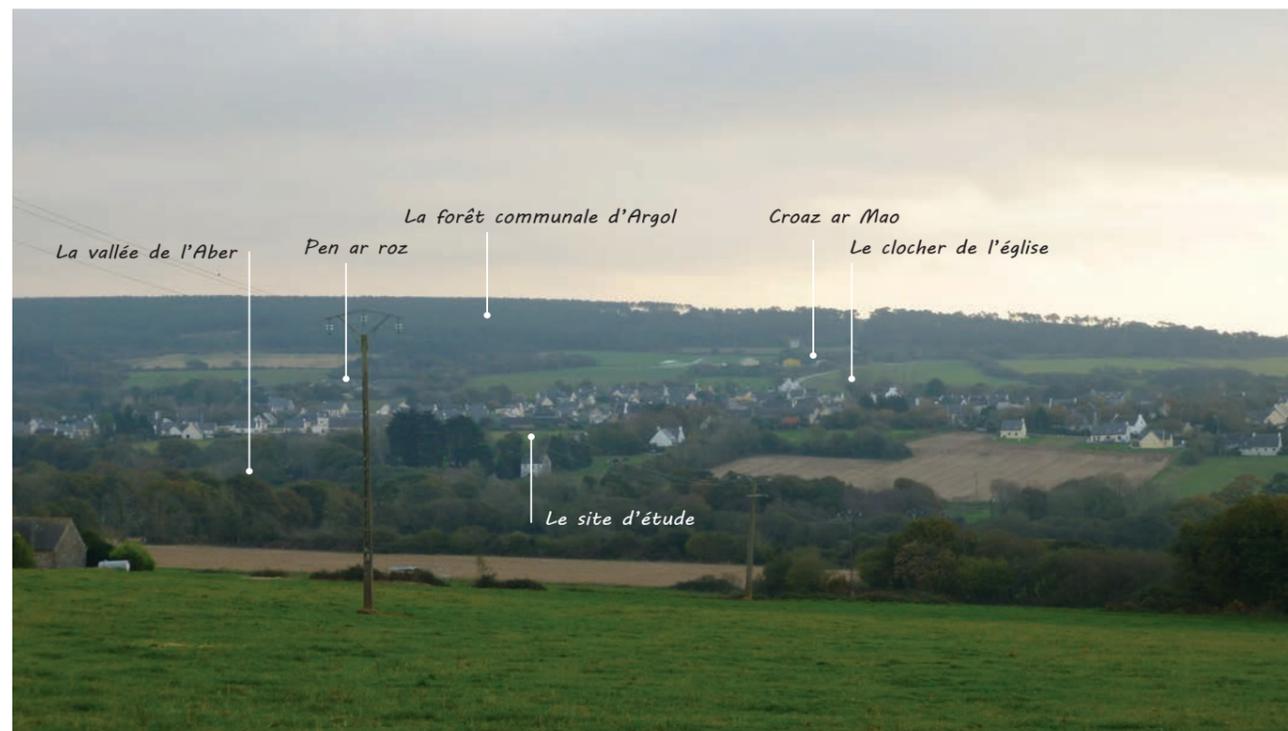
Considérer l'ancienne trame bocagère comme seuil



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



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...)

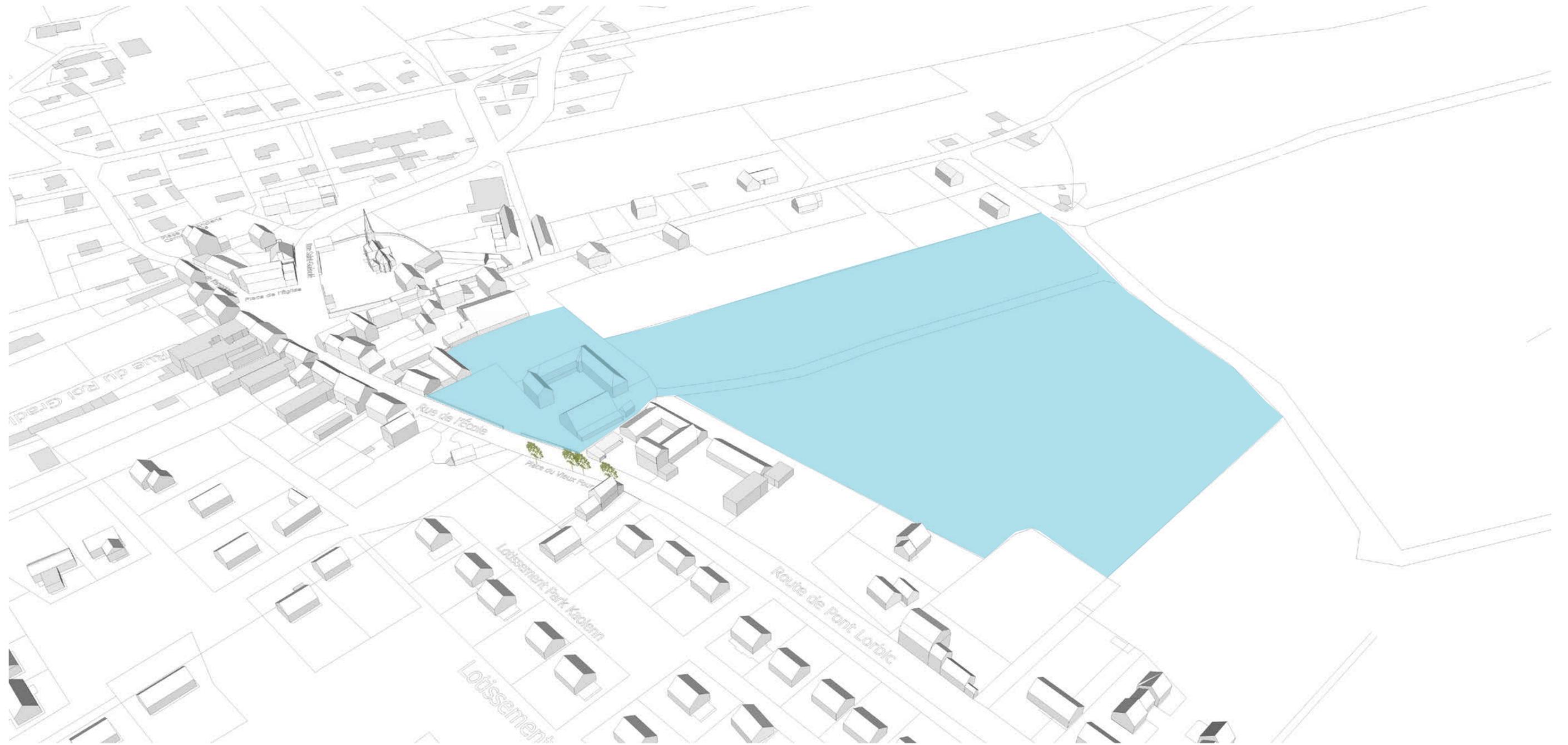


Hierarchiser le statut des nouvelles voies piétonnes et routières. Privilégier les liaisons douces

PHASE 2 : Les orientations d'aménagement

Rappel des éléments de contexte

Le site d'étude



Rappel des éléments de programmation

Maison médicale et salle multifonction

Programmation de la maison médicale :

> Point d'avancement - mai 2016 :

Etape	Réalisation
Première série de rencontres avec les professionnels de santé	> Février 2016
Rencontre avec l'ARS	> Avril 2016
Traduction des besoins exprimés en hypothèses programmatiques	> Avril / mai 2016 // en cours <i>A valider avec groupe de travail (professionnels de santé et élus)</i>
Recherche des subventions mobilisables	> Mai 2016 // en cours
Faisabilité architecturale de la transformation de l'ancien corps de ferme et estimation coût travaux	> Mai 2016 // en cours
Formalisation du programme	> Fin mai 2016
Projet de santé	> A démarrer par les praticiens
Consultation MOE	> Juin 2016

Programmation de la salle multi-fonction :

> Point d'avancement - mai 2016 :

Etape	Réalisation
Rencontre avec les associations de la commune	> Mars 2016
Traduction des besoins exprimés en hypothèses programmatiques	> Avril 2016 // en cours <i>A valider avec groupe de travail</i> <i>Réunion à programmer</i>
Faisabilité architecturale et intégration aux scénarii d'aménagement + faisabilité opérationnelle	> Mai-juin 2016
Restitution groupe de travail élargi	> Juin 2016

Rappel des éléments de programmation

Commerce de proximité

Dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg d'Argol, des réflexions ont été entamées en vue de favoriser l'implantation d'un nouveau commerce de proximité dans le bourg.

Cette réflexion s'appuie sur des constats et des souhaits exprimés par la population et des producteurs locaux :

- > Contexte d'augmentation de la population mais tissu commercial local plutôt déclinant aujourd'hui (alors qu'il a été beaucoup plus dynamique par le passé)
- > Installation d'un marché hebdomadaire depuis 2015 qui semble répondre à une vraie attente de la population et est en phase de croissance.
- > Souhait des producteurs présents sur le marché de développer leur présence à travers un magasin de producteurs (local à trouver)
- > Souhait de pouvoir disposer, à l'échelle de la commune, d'un commerce de proximité, proposant des productions locales et des produits d'appoint, sur un nouveau format, plus innovant et cherchant à éviter les contraintes d'une épicerie « traditionnelle » (temps de présence important, rentabilité difficile, difficultés de positionnement par rapport à la grande distribution...)

Afin d'alimenter cette réflexion et de faire émerger un projet partagé, deux réunions de travail ont été organisées à l'initiative de la municipalité en avril et mai 2016.

La première réunion (25-04-2016) avait pour objectifs de réunir des élus, producteurs locaux, partenaires techniques et membres de l'équipe d'étude de revitalisation du centre-bourg pour une première mise à plat.

La seconde réunion (02-05-2016) a réuni les producteurs locaux afin de commencer à constituer un groupe de travail sur le projet.

> Liste des personnes présentes lors de la réunion du 25-04-2016 :

Elus de la commune d'Argol et membres de la commission « revitalisation »

Henri	LE PAPE	Maire d'Argol
Roland	FEREZOU	Adjoint au Maire
Lucien	SOWINSKI	Adjoint au Maire
Roselyne	KERHOAS	Adjointe au Maire
Jean-Michel	LAGACHE	Conseiller municipal
Denis	LE DOARE	Conseiller municipal
Annie	PERON	Conseillère municipale
Michel	HANART	Membre de la commission

Producteurs locaux

Kathy	LE LOET	Maraîchère en agriculture biologique
Jonathan	LE MOIGN	Producteur / Ferme de Kernivinen

Partenaires techniques de la commune d'Argol

Morgane	GEFFROY	CCI Brest
Emmanuelle	LE DIOURIS	Chambre d'agriculture
Maïwenn	MAGNIER	BRUDED, Chargée de développement/Finistère
Cathy	PICHON	Maison de la bio

Membres de l'équipe d'étude / Revitalisation du centre-bourg d'Argol

Thomas	FORTIN	SAFI
Juliette	BRETON	Urbaniste TLPA

> Objectifs et déroulement de la réunion

La réunion de travail a pris la forme d'un échange au cours duquel les différents participants ont pu s'exprimer sur :

- Les attentes, besoins et potentiels en matière de commerce local
- La forme que pourrait prendre le futur commerce de proximité
- Les modes de portage à envisager

> Contexte

- Argol est une commune d'environ 1100 habitants. Il y a de la place pour un nouveau commerce mais qui doit se faire sur un nouveau modèle. En effet, le concept d'épicerie « classique », « à l'ancienne » nécessitant une présence humaine très importante ne serait pas forcément rentable et sans doute peu attractive pour un porteur de projet.
- Il convient donc de trouver un concept innovant qui permette à la fois de répondre aux besoins de la population mais également de distribuer les productions locales.
- Henri Le Pape rappelle brièvement l'histoire du commerce sur la commune d'Argol. Il est lui-même ancien commerçant (boulangerie, libre-service), et fils et petit-fils de commerçant.
- Il rappelle qu'autrefois, le commerce alimentaire argolien fonctionnait très bien (dont boucherie notamment). Aujourd'hui, il reste 4 bars et deux dépôts de pain.
- De plus, Argol est également une commune dont la population et les flux de visiteurs varient avec les saisons. Le flux touristique de l'été peut ainsi constituer un potentiel de consommation important.
- De même, sa position en entrée de presqu'île, au carrefour de plusieurs itinéraires, peut être favorable pour attirer une clientèle à la recherche de produits de qualité.

> L'origine du projet de commerce de proximité :

> La recherche d'un local pour un magasin de producteurs afin de prolonger les ventes du marché hebdomadaire

- Un marché de producteurs existe à Argol depuis novembre 2015. Ce marché prend de l'ampleur et répond à une attente de la population.
- Plusieurs producteurs ont exprimé le souhait de pouvoir disposer d'un local qui permettrait de vendre leur production en dehors des heures du marché, notamment afin de satisfaire les clients qui ne peuvent être présents aux heures du marché. Ces nouveaux modèles fonctionnent de plus en plus et répondent à une vraie attente des consommateurs

> Un besoin de pouvoir trouver à Argol des produits d'appoint et de petite épicerie, en complément de l'offre existante dans les communes alentours (offre complémentaire et/ou alternative à la grande distribution).

> A l'issue d'un premier tour de table, il apparaît que plusieurs visions du projet co-existent. Il sera donc nécessaire d'en affiner les contours (type de produits distribués, mode de portage, plages d'ouvertures, potentiel de consommation local...) avant la mise en œuvre opérationnelle. Pour cela, il serait opportun de créer un groupe de travail chargé de faire avancer le projet et de s'appuyer sur une étude quantitative et qualitative du potentiel commercial.

Rappel des éléments de programmation

Commerce de proximité

> Exemples / retours d'expériences :

- Plusieurs exemples de magasins de producteurs ou d'expériences de commerces de produits locaux et de proximité ont été cités au cours des échanges :
 - Le Goasven à Logonna-Daoulas (Vente de productions locales, bar associatif, animations...)
 - Pleyber-Christ (projet de magasin de producteurs)
 - Plouégat-Moysan
 - Keribio à Plabennec (magasin de producteurs à la ferme)
 - Séglien (épicerie, bar associatif, projet en cours, salarié 1/2 temps de la mairie)
 - Landudal / Briec
 - Arzano (épicerie associative aidée par la commune à travers la mise à disposition d'un local, atelier transformation / petite restauration).
- L'association Bruded précise également qu'elle a recensé beaucoup de retours d'expériences desquelles il est possible de s'inspirer (organisation de rencontres sur cette thématique par Bruded fin 2015).
- Par ailleurs, à l'échelle du Pays de Brest, un site internet recense les expériences de vente de produits locaux : <http://www.dicimeme.bzh/>

> Points-clés / opportunités / enjeux :

- Valoriser les productions locales et fédérer les producteurs autour d'un projet commun.
- Apporter un service manquant sur la commune d'Argol (produits locaux, épicerie de proximité).
- Jouer sur la complémentarité des services proposés // Proposition d'un service complémentaire aux services existants et susceptible de générer des flux et des effets connexes positifs pour les services existants // Proposer un lieu « multiactivité ».
- Apporter de l'animation en centre-bourg, créer du lien social, créer un point d'accroche et un lieu de rencontre
- Valoriser la dimension humaine du projet (Importance du contact, de la proximité avec les producteurs). Il s'agit de quelque chose de recherché et de rassurant pour le consommateur.
- Un commerce de ce type pourrait être un vrai plus pour le tourisme local.
- Identifier les potentiels de consommation futurs (futur quartier personnes âgées, future maison médicale...)

> Premier recensement des éléments de cadrage à prendre en compte :

Forme et dimensionnement du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Quel type de projet ? Quelle articulation trouver entre <ul style="list-style-type: none"> - <i>Marché / vente directe des productions</i> - <i>Magasin de producteurs</i> - <i>Épicerie/supérette vendant notamment les productions locales et produits d'appoints</i> - <i>Structures complémentaires adossées l'une à l'autre</i> - Plages horaires : heures et jours d'ouverture - Quelle implication pour les producteurs en termes de temps de présence sur place pour la vente ? Quel système de permanences mettre en place ? - Le projet nécessite-t-il des moyens humains complémentaires (salariés ?) - Comment valoriser le potentiel touristique d'Argol et en bénéficier pour améliorer la viabilité du projet ? - Envisager une flexibilité du fonctionnement pour tenir compte des variations saisonnières : été / basse saison - Définir le public ciblé : locaux, communes alentours, touristes / visiteurs
Production / distribution	<ul style="list-style-type: none"> - Produits proposés Identifier quelles pourraient être les productions locales vendues - Quels pourraient être les compléments de gamme à rechercher ailleurs - Identifier si des partenariats doivent être mis en place avec des distributeurs pour apporter des compléments de gamme.
Difficultés à anticiper	<ul style="list-style-type: none"> - Comment proposer un prix compétitif ? - Tenir compte du profil socio-professionnel des consommateurs locaux (peu de pouvoir d'achat, nécessité de proposer des prix suffisamment attractifs) - Comment dégager suffisamment de marge pour que le modèle soit rentable ? Attention : l'activité épicerie seule risque de ne pas être suffisante pour faire vivre le commerçant. Besoin d'être sur de la multi-activité. - Adapter le magasin à la clientèle locale : pouvoir d'achat différent entre Argol et autres communes. - Attention aux opportunités et contraintes de chaque solution - Tenir compte de la difficulté pour les producteurs d'être présents tout le temps
Quelle implication de la municipalité dans le projet ?	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet pourrait-il démarrer dans un local provisoire afin de tester la formule ? - Quel accompagnement est-il envisageable de la part de la municipalité et de ses partenaires ? (Aujourd'hui, la commune n'est pas propriétaire de locaux qu'elle pourrait mettre à disposition) - Possibilité de gratuité du local le temps que le projet se mette en place ?

Rappel des éléments de programmation

Commerce de proximité

> Prochaines étapes à engager :

> Constituer un groupe de travail

- Besoin de constituer un groupe moteur pour faire murir le projet et parvenir à une vision partagée de celui-ci. Au sein de ce groupe de travail, identifier un pilote pour animer et faire avancer le projet.
- Trouver un consensus avec les producteurs, créer de l'adhésion au projet.
- Définir le mode de fonctionnement et cadrer le projet (dimensionnement, types de produits distribués...).
- S'appuyer sur des exemples existants (repérer les ce qui a fonctionné et moins fonctionné).
- Associer également les commerçants actuels
- Le groupe peut être informel, la structure associative n'est pas obligatoire.
- Organiser des visites, aller voir des exemples. Visites d'expériences à organiser par la commune en lien avec l'association Bruded

> Engager une étude quantitative et qualitative du potentiel commercial

- Définir ce que l'on attend de l'offre, du projet
- Définition de la zone de chalandise
- Définir les réelles capacités de productions locales.
- S'appuyer sur les données existantes (observatoire du commerce CCI notamment)
- Viabilité : évaluation du chiffre d'affaire potentiel, charges à envisager, point d'équilibre, dégager une hypothèse haute et une hypothèse basse
- Evaluer tous les scénarios possibles pour identifier ce qui pourrait fonctionner et convenir, à la fois aux producteurs mais aussi aux consommateurs (creuser attentes et besoins).
- Analyser l'offre existante pour éviter de créer de la concurrence et repérer les éventuelles autres initiatives.
- Evaluer les potentiels et perspectives de développement du commerce existant (des porteurs pourraient-ils être intéressés pour développer une activité en parallèle ? Repreneurs potentiels ?)
- Questionnaire à prévoir auprès de la population locale (cf. Arzano : questionnaire en porte à porte pour évaluer pratiques et attentes des consommateurs).

> Envisager une mise en œuvre opérationnelle progressive pour donner les meilleures chances de réussite au projet

- Jouer sur la dynamique du marché pour créer de nouvelles habitudes
- Envisager de nouvelles formes de distribution : dépôts de paniers ?
- Identification des liens possibles avec les cantines et écoles ?
- Possibilité d'amorcer une nouvelle dynamique, complémentaire du marché actuelle et préfiguration possible d'un projet plus ambitieux à travers la mise en place de paniers
- Quelle possibilité de démarrer dans un local provisoire pour tester la formule ?

> Synthèse :

- Nécessité de bien dimensionner le projet / trouver la recette qui fera vivre le commerce
- S'appuyer sur les caractéristiques propres à Argol pour trouver le bon modèle
- Trouver un porteur qui sera prêt à s'investir pour fédérer et porter le projet / S'appuyer sur les volontaires prêts à s'impliquer
- Le projet doit faire vivre le bourg mais le bourg doit faire vivre le projet
- Réussir à créer une dynamique positive, enclencher un mouvement, créer de nouvelles habitudes : nécessite sans doute du temps et un démarrage progressif du projet.

> Liste des producteurs potentiellement intéressés par la démarche :

Prénom	Nom	Productions / ventes	Coordonnées
Vincent	LE GUEVELLO	Lait de vache, fromagerie, crèmerie, boulangerie	Le_quevello.v@laposte.net 09 53 78 88 05
Auréli	UZENOT		
Hélène	GIBIAT	Cidre, jus de pomme, vinaigre	contact@maisonducidredebretagne.fr 02 98 17 21 67
Jean-Baptiste	ROLLO		
Ilan	HERROU	Volailles, agneaux, œufs biologiques	Ty ar c'hoat herrovi@hotmail.fr 06 24 11 02 56
Claire	MASSON	Maraîchage et préparation de plats, pâtisseries, traiteur	Clairemasson3@hotmail.fr
Kathy	LE LOËT	Bio lipous Chef d'exploitation Maraîchage bio	kathyleloet@gmail.com
Yannig	COULOMB	Fromage de chèvre, viande de porc et chevreaux	TREGARVAN
Gaëlle	KERLEGUER		
Jonathan	LE MOIGN	Volailles, œuf, porc	Kernivinen ARGOL
Maud	GUERIN		
Loïc	REBRETEAU	Miel, chouchen, pâtisseries	ARGOL
Marie	GIORGI		
Yvane	DREVILLON	BERGERIE DE CROZON Agneau et fromage de brebis	06 79 73 47 01 CROZON
Kévin	GUERMEUR	Cidre, jus de pomme, vinaigre	DINEAULT
Riwa	KERSALE		

Rappel des éléments de programmation

Habitat

Rappel du contexte en matière d'habitat

- > Croissance rapide de la population depuis les années 1990 avec plus de 200 habitants supplémentaires depuis environ 10 ans.
- > Argol est la commune de la presqu'île qui a connu le plus important taux de variation annuelle de la population avec près de 2% de hausse par an entre 1999 et 2011 (source INSEE).
- > Cet apport de population nouvelle a contribué au « rajeunissement » de la population grâce à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. Une augmentation de la tranche d'âge 45-59 ans est également à noter mais ce phénomène semble s'être ralenti après 2007.
- > Potentiel foncier limité à la fois à l'échelle de la CCPC mais également de la commune d'Argol : nécessité d'envisager un développement futur économe en espace.
- > En 2008, la commune d'Argol était la commune bénéficiant du taux de logements sociaux le plus important. Toutefois, ce taux n'était que de 10%. Objectif de 5 % logements sociaux sur 5 ans.
- > En 2013 (8,6%), ce taux a baissé malgré une poursuite de la production de logements sociaux en raison de l'augmentation globale de la taille du parc.
- > Attractivité de la commune très liée à l'offre de terrains à coûts raisonnables mais attractivité globale plus limitée que d'autres communes de la presqu'île (moins de commerces et services, effet littoral plus limité).

Enjeux de 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
- > Contribuer à une meilleure structuration du centre-bourg qui est aujourd'hui un peu distendu en raison de sa croissance rapide sous forme de lotissements successifs
- > Rééquilibrer l'organisation spatiale du centre-bourg
- > Poursuivre le développement en contenant l'étalement urbain (contexte de rareté foncière)
 - > *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 compactes mais qui gagneront en qualité (limitation de l'étalement urbain, qualité des espaces publics, lieux de rencontres, aspects paysagers)*
- > Poursuivre la production de terrains et d'opérations à coût abordable pour faire face à l'augmentation des prix du foncier à l'échelle de la Presqu'île
- > Diversifier les types de logements pour compléter l'offre et le parcours résidentiel.
- > **Rechercher une diversification des publics ciblés pour assurer un équilibre social de la population**

Points de vigilance :

- > Attention aux orientations du PADD en matière de développement et d'organisation de l'habitat.
 - > **La création de liens entre les différents cœurs du bourg :**
 - Dans le bourg :
 - Densifier le cœur de bourg par la mise à disposition des terrains constructibles
 - Favoriser le maintien des commerces et des équipements publics
 - Mettre en œuvre des aménagements urbains et des opérations d'embellissement des espaces publics
 - Comblent les creux existants entre les différents axes d'urbanisation
 - > **Les zones pavillonnaires**
 - La demande en habitat se concentre sur le pavillonnaire résidentiel (bourgs et hameaux).*
 - Volonté communale de conserver le caractère dominant et **limiter les opérations « denses »** qui viendraient remettre en cause la **qualité du cadre de vie**.
 - > **Garantir l'attractivité de la commune par un maintien d'un cadre de vie de qualité en préservant les paysages et espaces naturels.**
 - Prendre en compte l'architecture traditionnelle locale dans les projets de construction et d'aménagement en centre bourg ;
- > *Il s'agit ici justement d'améliorer la qualité du cadre de vie par la mise en œuvre d'une opération dense mais structurée.*
- > Attention à l'effet créé par la mise sur le marché de terrains à bas coût qui a peut-être « dopé » le marché pendant plusieurs années.
 - > *Ce rythme peut-il être poursuivi à l'avenir (d'autant plus que le contexte d'augmentation des coûts de travaux a plutôt eu tendance à limiter la demande ?).*
 - > *L'attractivité et le marché « naturel » d'Argol ont tendance à être plus limités que dans les autres communes littorales.*
 - > *Attention à la capacité du marché à absorber les mises en vente ou mises en location*
 - > *Attention à ne pas déséquilibrer la structure sociale de la population par une arrivée trop massive de nouvelle population*
- > Attention à assurer un équilibre entre population et services
- > 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

Rappel des éléments de programmation Habitat

Rappel orientations du PLH :

- > 4 orientations principales :
 - Valoriser un potentiel foncier limité
 - Assurer une qualité de l'urbanisation à la hauteur de la qualité de l'environnement
 - Diversifier la production de l'offre de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins
 - Organiser le pilotage communautaire concerté de la politique de l'habitat

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

Action ayant été ajoutée lors du bilan mi-parcours 2014

- > 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.**

Analyse de la demande en matière de logement locatif social :

- > Le fichier commun de la demande fait apparaître 92 demandes pour la commune d'Argol dont 9 en choix n°1.
- > Les demandes concernent en majorité des personnes seules (52%) et « personnes seules + autres » (familles monoparentales ?) à hauteur de 25 %. Les demandes pour des familles représentent 11 % de la demande et les couples 12%.
- > La tranche d'âge 41-65 ans est la plus représentée chez les demandeurs (48 %) devant la tranche d'âge 26-40 ans (35 %).
- > La demande concerne principalement des maisons individuelles (45%) mais le taux de demande pour laquelle la nature du bien est indifférente est également important (41%).
- > Les T2 et T3 sont les biens les plus recherchés. Viennent ensuite les T4, T5 et T1.
- > Compte-tenu de la situation géographique de la commune, il est possible d'attirer et d'installer des demandeurs dont Argol ne constitue pas forcément le premier choix. Par ailleurs, une offre nouvelle peut aussi susciter de la demande.

Rappel des éléments de programmation Habitat

Eléments de programmation :

> Disponibilités actuelles : environ une vingtaine de lots

Opérations en cours sur la commune :

- Lotissement de Koat Bizoudard (sud d'Argol) : 6 lots (assainissement collectif)
- Lotissement Goarem Vanel : 1 lot disponible
- Lotissement Kerneron : 7 lots (assainissement individuel)
- Résidence des chênes / Pont Lorbic : 4 lots disponibles

> Densité des opérations

- > Densité minimale de 12 logements à l'hectare prévue par le PLH pour les extensions urbaines
- > Densité minimale de 20 logements par hectare imposée par la convention avec Foncier de Bretagne (densité pouvant être nuancée en fonction du projet et du phasage de l'opération).
- > **Enjeu à densifier compte-tenu de la raréfaction du foncier.**

> Rythme de production de logement :

- > Prévoir le développement à moyen-long terme en organisant la croissance de la population et le développement du bourg mais être raisonnable en termes de rythme de construction pour ne pas trop déséquilibrer la structure du bourg et l'équilibre population / service.
- > Prévoir un développement plus progressif par petites tranches
- > PLH 2010-2015 (prolongé pendant élaboration du PLUI) : objectif de production de 42 logements en 5 ans soit environ 7 par an.
- > Environ 10 à 15 logements par an sur la période 2005-2013.
- > **Prévoir un rythme de construction d'environ 5 à 10 logements par an.**

> Taille et types de logements ?

- > **Public ciblés :**
 - Personnes âgées voulant se rapprocher des services et commerces en centre-bourg
 - Familles
 - Jeunes couples
- > **Favoriser l'accueil de population pour assurer la pérennité des services et commerces**

- > **Prévoir mixité de formes :**
 - Maisons individuelles
 - Maisons mitoyennes
 - Petits collectifs ou intermédiaire (à tester ? : à priori moins recherché)
- > **Programmation : essentiellement T3 à T5 mais prévoir peut être quelques T2 (pour personnes seules ou jeunes couples) ?**

> Programmation en logements sociaux :

- > PLH : Prévoir un quota de 20 % de terrains à un prix maximum de 35 000 € (prix optimal pour garantir un prix de sortie « social »). (Les prix pratiqués à Argol sont en dessous de ce plafond dans les opérations communales)
- > La convention avec Foncier de Bretagne impose 20 % de LLS par opération
- > **Prévoir environ 5-6 LLS par tranche de 5 ans**
- > **Prévoir mise en œuvre de produits type PSLA pour diversifier l'offre**

- > A ce jour programmation envisageable proposée par un opérateur :
 - Logements pour personnes âgées : 5 logements (3T3 et 2 T2 de plain-pied)
 - Logements familiaux : 6 logements (3T3 et 3T4).

> Taille et prix des terrains :

- > Emprise au sol PLU :

Zone Ua	Zone AUC
<ul style="list-style-type: none">- Terrains < 300 m² : pas de limitation- Terrains de 300 m² et plus : 80 % max- Absence de COS	<ul style="list-style-type: none">- Emprise au sol maxi = 50 %- Absence de COS

- > Rester sur un coût de terrain assez bas pour garantir l'attractivité (autour de 35-45 € du m²) :
- > Envisager une réduction de la taille des terrains (actuellement 550-875 m² ; environ 450 m² pour les plus petits lots de Park Kaolenn)
- > **Prévoir terrains de 350 à 600 m² (obj de 20 logements à l'hectare) ?**

> Opération habitat pour personnes âgées :

- > Travailler la faisabilité d'espaces partagés et mutualisés (buanderies, chambres partagées à disposition des familles, salle commune) en contrepartie de logements de taille raisonnable.
- > Y a-t-il une opportunité à prévoir quelques lots libres personnes âgées ou opération groupée privée personnes âgées en plus de l'opération H29 ?

> Pour rappel :

- > **Lanvéoc / éco-lotissement du Hélien**
 - 40 € TTC / m² puis 41 et 42 en tranches 2 et 3
 - Terrains de 358 à 613 m²
 - T1 : 8 lots
 - T2 : 11 lots (dont 2*2 LLS)
 - T3 : 8 lots (dont 1 LLS)

Rappel des éléments de programmation

Habitat

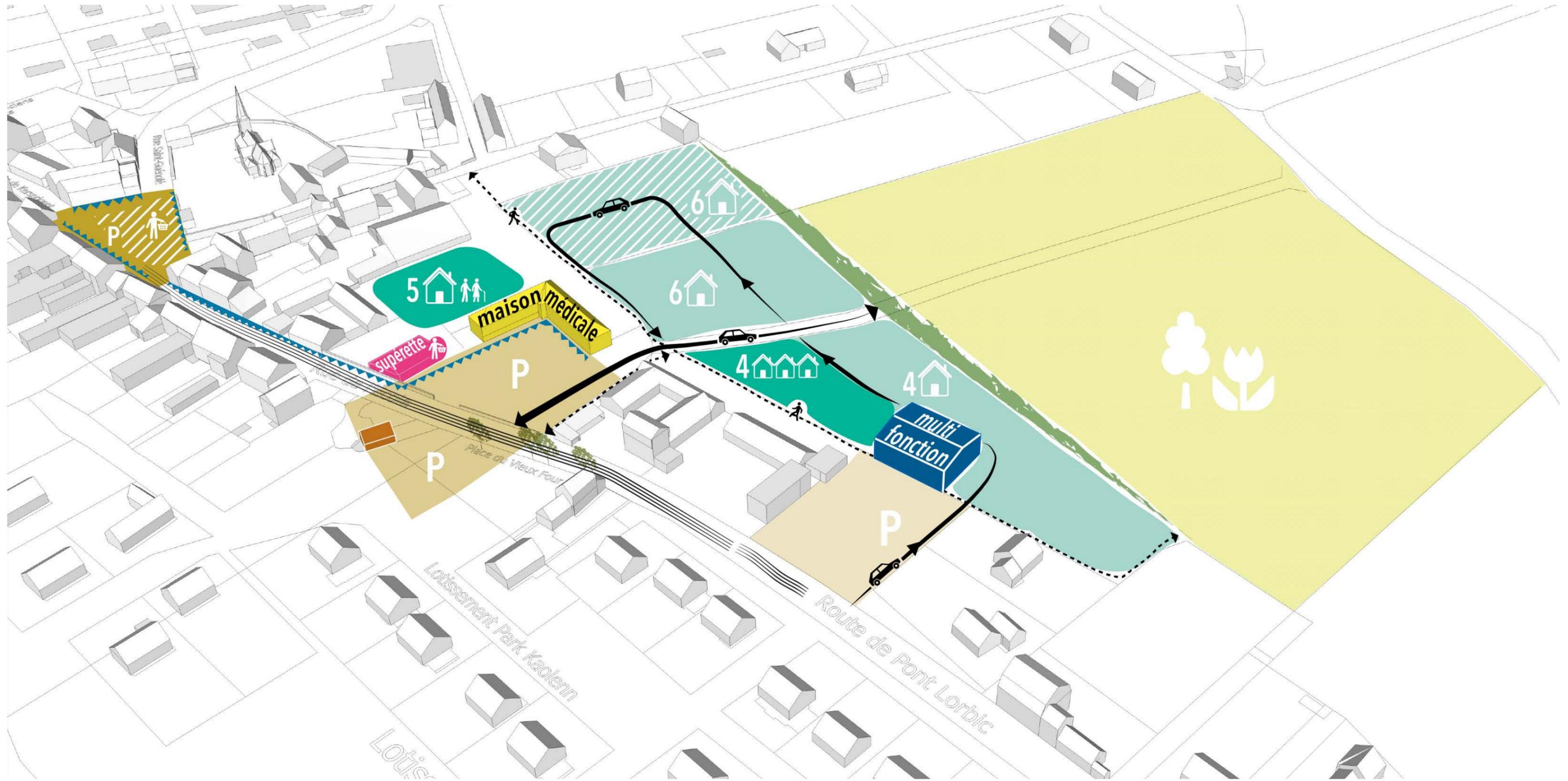
Problématique	Éléments pressentis	Points à valider
Densité des opérations	> Densité de 20 logements à l'hectare (convention EPFR)	> Capacité à moduler et adapter la densité au contexte local
Rythme de construction	> Rythme de construction 2005-2013 : environ 10 à 15 logements par an > Rythme de construction envisagé 5 à 10 logements par an	> Rythme de construction pressenti à valider collectivement
Typologies de logement	> Maisons individuelles (lots libres) > Logements locatifs sociaux en maison individuelle (3T3, 3T4)	> Opportunité à diversifier les produits proposés : <ul style="list-style-type: none"> - Produits en location-accession (PSLA) ? - Logement intermédiaire, semi-collectif, opération groupée ? - Logements personnes seules et couples (T2) ?
Habitat personnes âgées	> Proposition de 5 logements de plain-pied (3T3, 2T2) sous forme de logements locatifs	> Opportunité à prévoir quelques lots libres personnes âgées ou opération groupée privée personnes âgées en complément de l'opération pressentie > Espaces mutualisés (salles communes, buanderie partagée)

Les invariants

- Reconstituer la haie comme limite d'urbanisation et pour préserver le paysage
- Démolir le hangar et la maison
- Préserver la longère
- Mettre en valeur le four à pain
- Constituer une place ...
- ...qui s'inscrit dans une série de places
- Préserver le chemin piéton le long de l'école
- Assurer des connexions piétonnes dans le futur quartier
- Conserver le chemin existant comme axe routier principal
- Pacifier la circulation en entrée de bourg
- Constituer un front bâti pour marquer l'entrée de bourg, la place
- Une programmation



SCENARIO 1



ÉQUIPEMENTS

Maison médicale dans la longère
 Salle multifonction pour signaler l'entrée de ville
 Commerce de proximité visible, connecté au nouveau quartier et au bourg

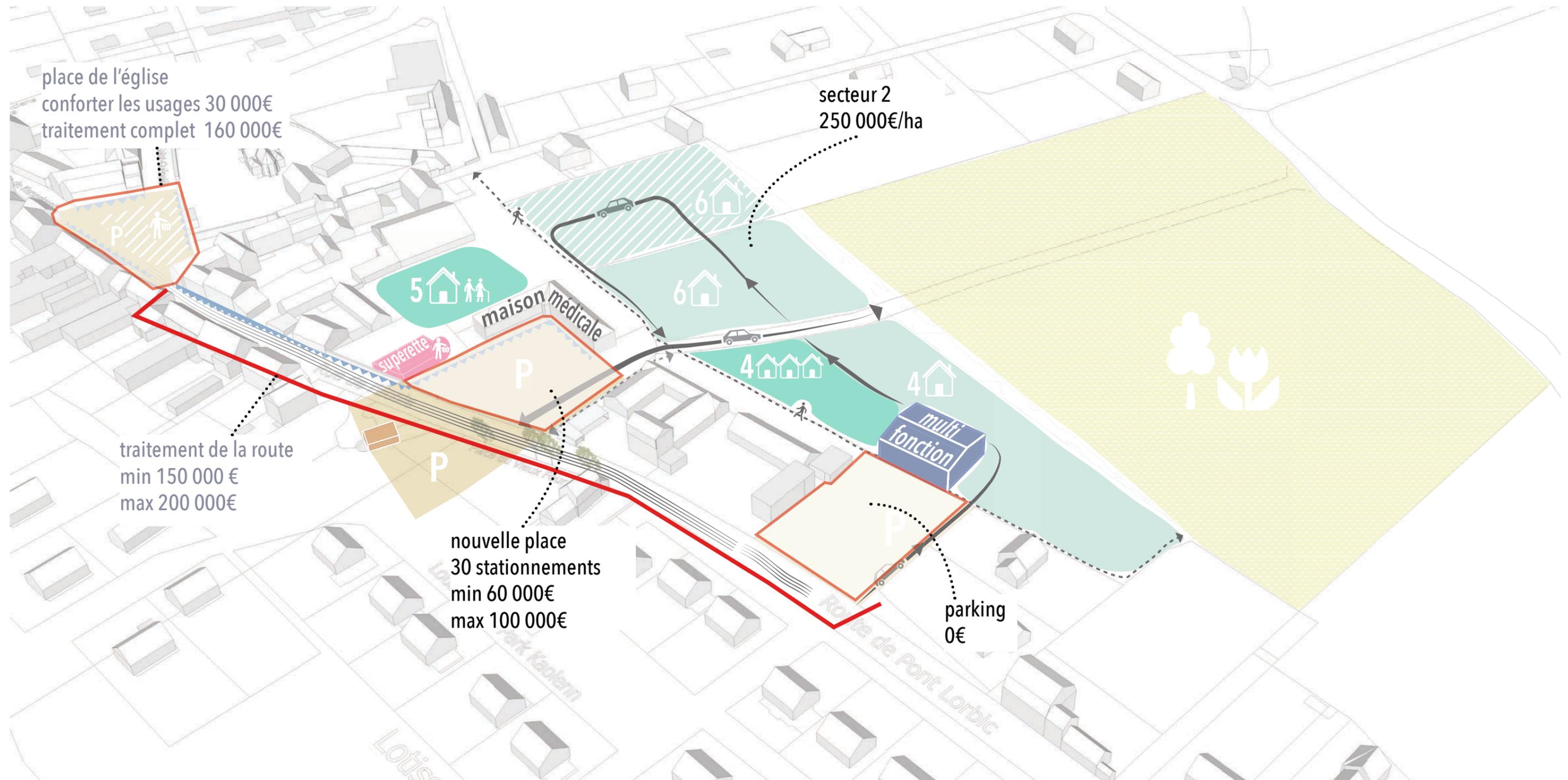
Habitat

25 logements
 dont 6 sur du foncier non mobilisé (habchure blanche)
 dont 9 sociaux (et 5 logements seniors dans le verger)

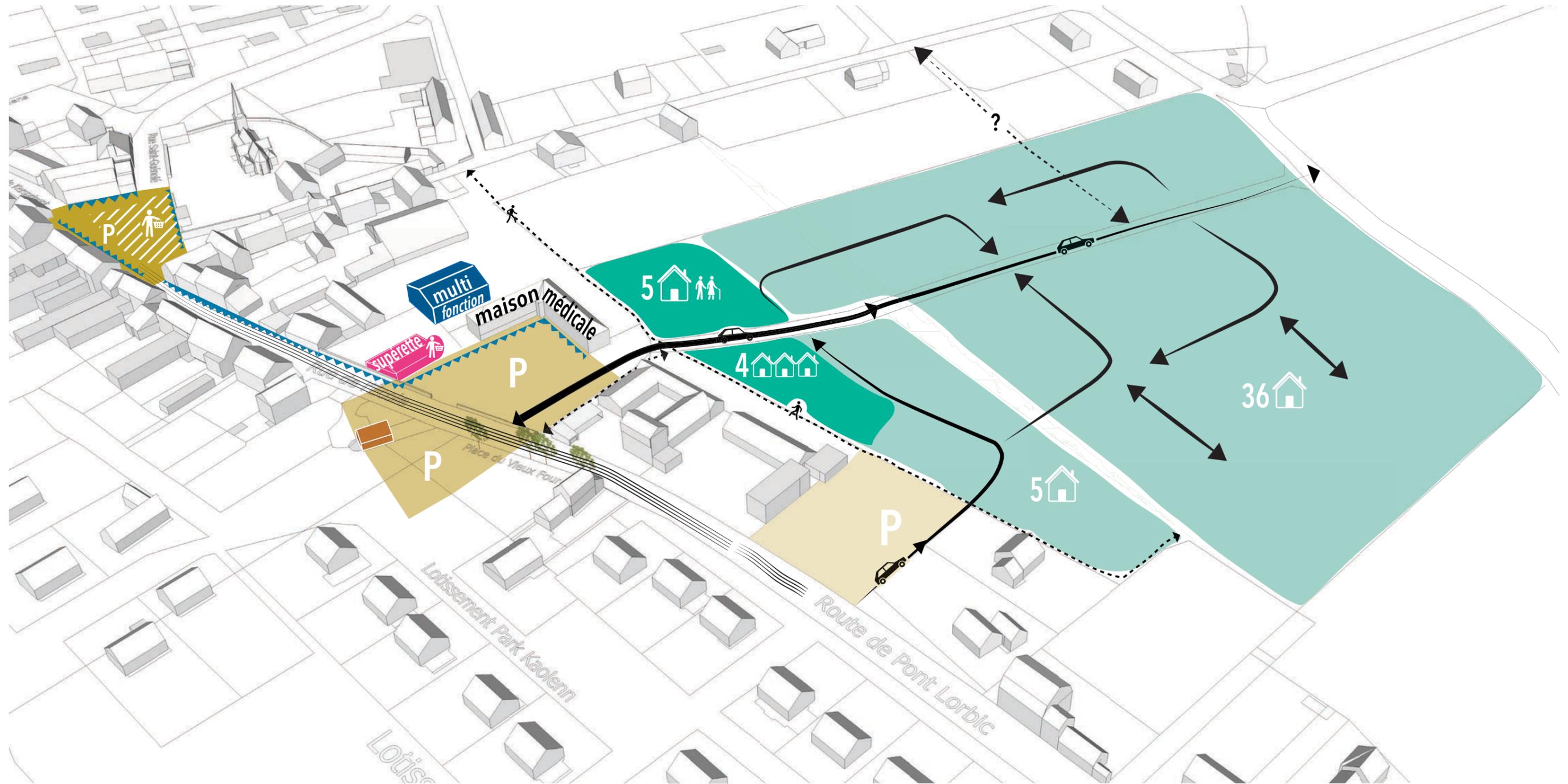
Partie nord du site reclassé en zone naturelle

SCENARIO 1

Estimations financières



SCENARIO 2



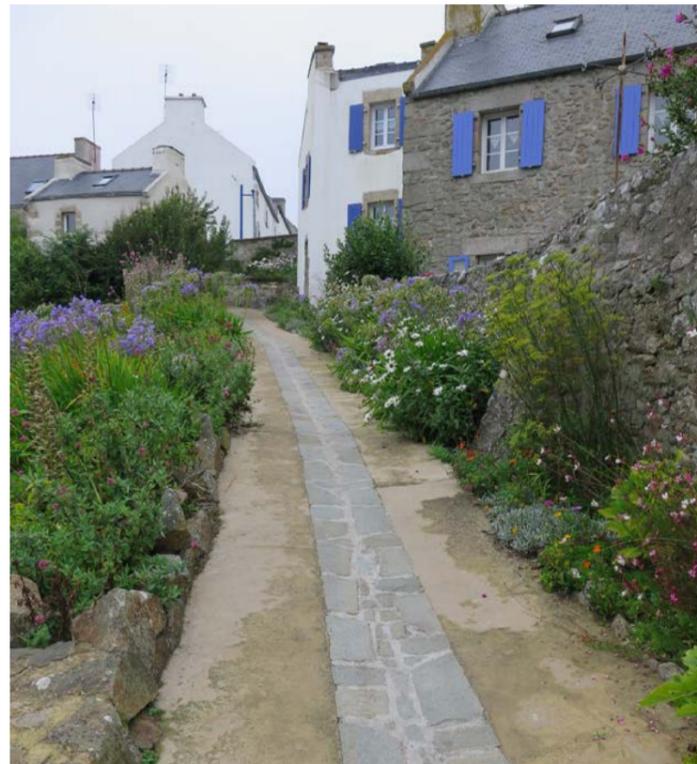
ÉQUIPEMENTS

Maison médicale dans la longère
Salle multifonction proche du centre bourg
Commerce de proximité visible, connecté au nouveau quartier et au bourg

Habitat

50 logements
dont 9 sociaux

Quelques références d'aménagements



PHASE 3 : Traduction en esquisses
Outils opérationnel et de communication

Plan masse 1/1000 en format A2



N 1/1000 - format A2 Le parcellaire et le dessin sont présentés à titre indicatif et ne présagent en rien d'un projet architectural ou de base d'un permis d'aménager

1. traitement des espaces publics

replacer l'arbre au sein des places d'Argol

2. maison de santé et place publique

3. 5 logements adaptés seniors T2 50m2

4. salle multifonction

5. 7 maisons groupées LLS

6. 4 lots libres

7. 15 lots libres

8. commerce de proximité

9. zone naturelle (option + 10 lots libres)

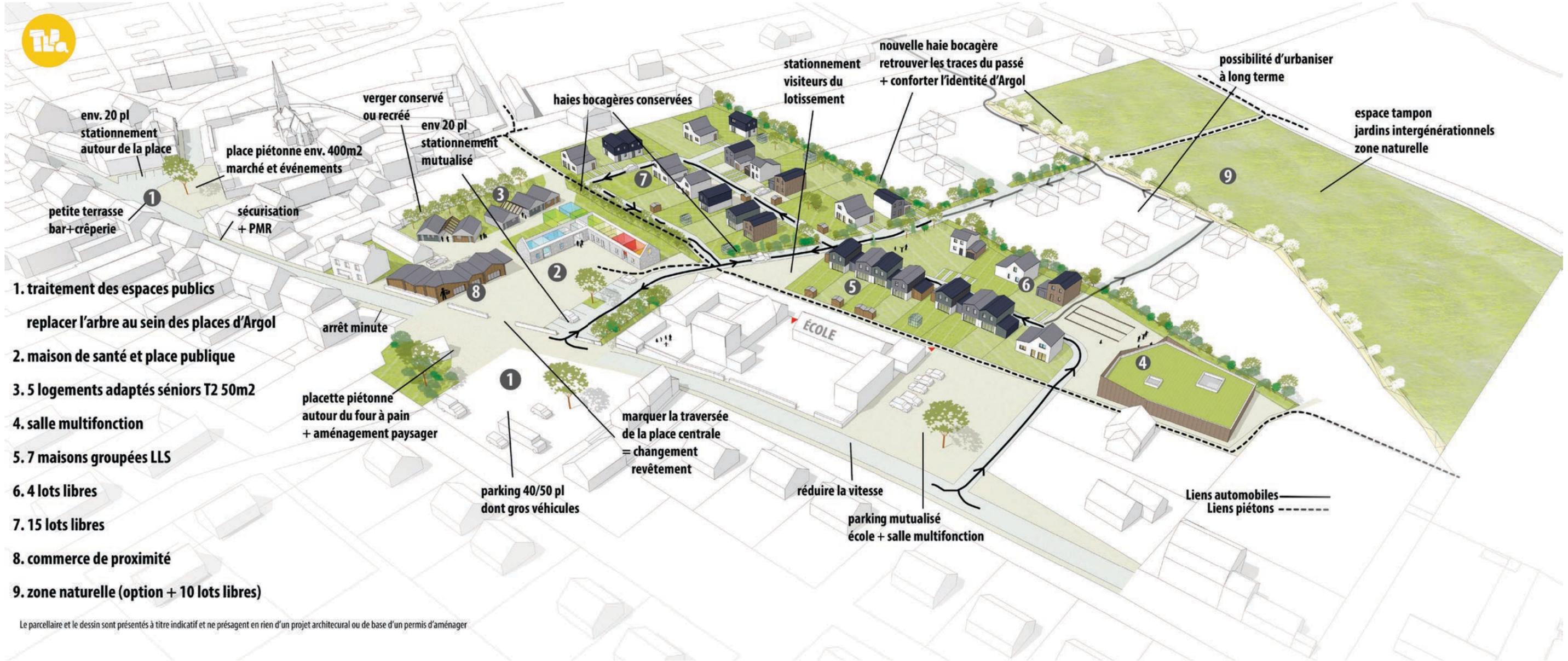


N 1/1000 - format A2 Le parcellaire et le dessin sont présentés à titre indicatif et ne présagent en rien d'un projet architectural ou de base d'un permis d'aménager

Perspective



Le parcellaire et le dessin sont présentés à titre indicatif et ne présagent en rien d'un projet architectural ou de base d'un permis d'aménager.



env. 20 pl
stationnement
autour de la place

petite terrasse
bar+crêperie

place piétonne env. 400m²
marché et événements

sécurisation
+ PMR

1. traitement des espaces publics

replacer l'arbre au sein des places d'Argol

2. maison de santé et place publique

3. 5 logements adaptés seniors T2 50m²

4. salle multifonction

5. 7 maisons groupées LLS

6. 4 lots libres

7. 15 lots libres

8. commerce de proximité

9. zone naturelle (option + 10 lots libres)

verger conservé
ou recréé

env 20 pl
stationnement
mutualisé

haies bocagères conservées

stationnement
visiteurs du
lotissement

nouvelle haie bocagère
retrouver les traces du passé
+ conforter l'identité d'Argol

possibilité d'urbaniser
à long terme

espace tampon
jardins intergénérationnels
zone naturelle

arrêt minute

placette piétonne
autour du four à pain
+ aménagement paysager

marquer la traversée
de la place centrale
= changement
revêtement

parking 40/50 pl
dont gros véhicules

réduire la vitesse

parking mutualisé
école + salle multifonction

Liens automobiles
Liens piétons

Le parcellaire et le dessin sont présentés à titre indicatif et ne présagent en rien d'un projet architectural ou de base d'un permis d'aménager

Plan de phasage



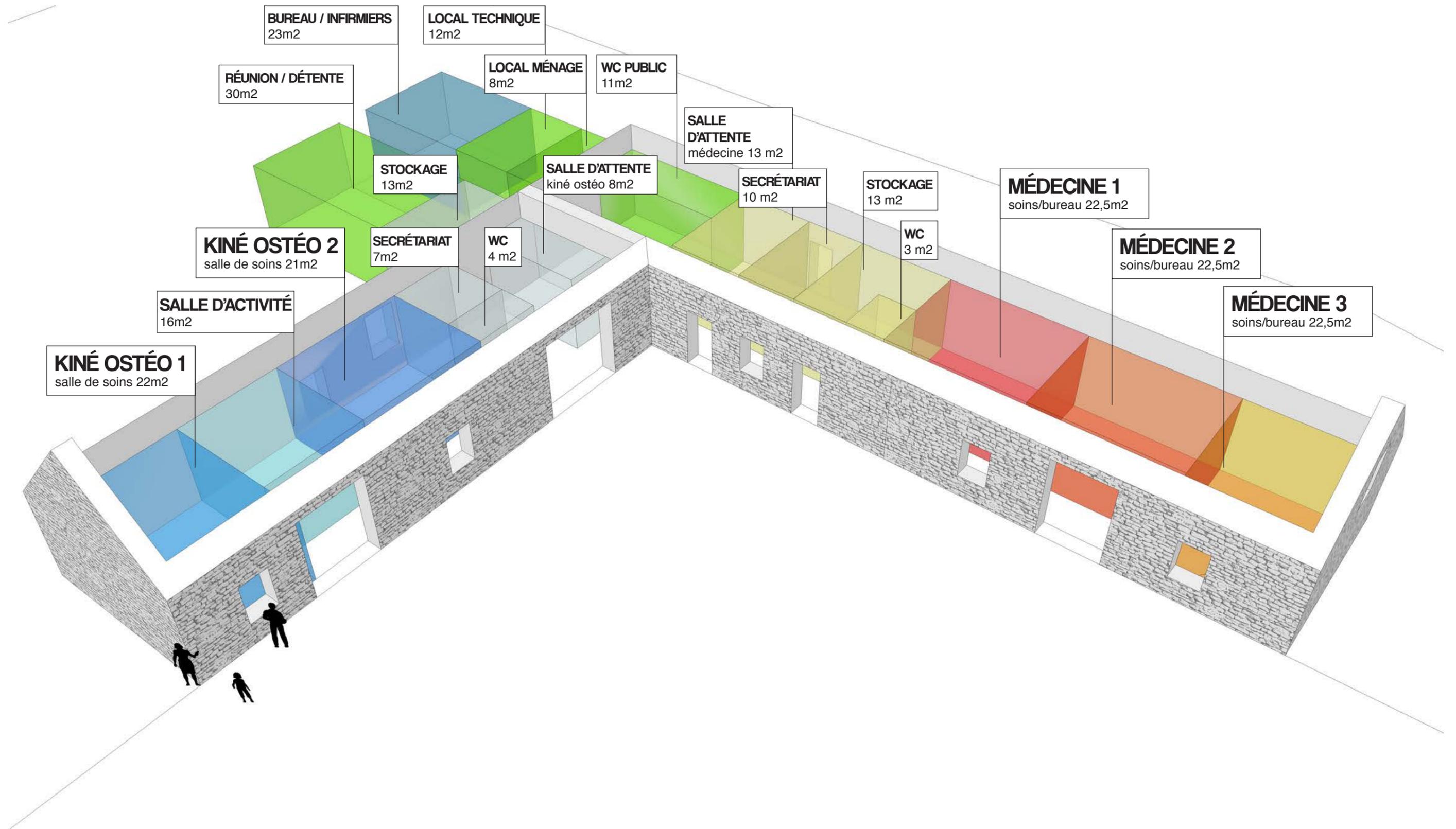
Aperçu vue piétonne de la salle multifonction



Aperçu vue piétonne de l'entrée de bourg, le commerce de proximité et la maison de santé



Estimations des surfaces / faisabilité maison de santé



Zoom vol d'oiseau sur la maison de santé

