

Requalification de la RD786 en voie urbaine et aménagement d'un nouveau quartier

Changement de statut d'une voie afin de permettre l'extension du centre-ville

PLERIN– Bretagne – 22190



Requalification de la RD786 en voie urbaine et aménagement d'un nouveau quartier

Changement de statut d'une voie afin de permettre
l'extension du centre-ville

PLERIN– Bretagne – 22190

Avertissement

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions

Remerciements

Je tiens à remercier les personnes suivantes qui, grâce au temps et à l'aide qu'ils m'ont accordés, ont permis à mon projet de se réaliser.

- Rémi LEFORT, Directeur de l'Urbanisme et des Déplacements Urbains à la mairie de Plérin,
- Robert PEDRON, adjoint au Maire de Plérin, en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du développement durable,
- Les services administratifs de l'EHPAD « Les Ajoncs d'Or » de Plérin,
- Mindjid MAIZIA, tuteur de ce projet,
- Ma famille, pour leur soutien.

Sommaire

Avertissement	2
Remerciements	3
Sommaire	4
Introduction	6
I. Diagnostic	7
A. Etude du territoire	7
1. Localisation	7
2. Démographie	8
3. Parc de logements	12
4. L'accueil des personnes âgées	16
5. Une absence de parcs urbains	20
6. Le modèle de développement urbain de Plérin	21
B. Enjeux	23
C. Etude du terrain	26
1. Délimitation de la zone d'étude	26
2. Occupation des sols	27
3. Etude de la végétation	30
4. Chemins de randonnées	32
5. Etude du centre ville	34
6. Etude du réseau routier autour du centre ville	37
7. Caractéristiques de la RD786	40
8. Entrée de ville sud	45
9. Une nouvelle clinique	47
10. Bilan	48
II. Les objectifs	50
A. Un quartier durable	50
B. Principales étapes	52
III. Propositions d'aménagement	53
A. Regroupement des zones à urbaniser sur le terrain étudié	53
B. Requalification de la RD786	55
1. Portion n°1	56
2. Carrefour n°2	56
3. Portion n°2	57
4. Carrefour n°3	58
5. Portion n°3	58

6.	Carrefour n°6.....	60
7.	L'impact sur le flux de la nouvelle voie	61
C.	Un nouveau quartier s'incorporant au cœur de ville et à la vallée	62
1.	Les limites du quartier.....	62
2.	Plan du quartier	63
3.	Le logement.....	66
4.	L'accueil des personnes d'âgées	71
5.	La mixité fonctionnelle	72
6.	Les espaces publics	74
7.	Un parc urbain	81
8.	Un quartier prenant en compte les problématiques du développement durable	85
9.	Vue d'ensemble de l'aménagement.....	89
	Conclusion.....	90
	Bibliographie	91
	Index des sigles.....	93
	Annexes	94
	Table des illustrations.....	97
	Table des Matières.....	99

Introduction

Plérin, située sur le littoral breton, est une commune qui offre plusieurs facettes sur un vaste territoire. En effet elle est composée de six quartiers qui possèdent chacun leurs propres identités. Certains sont attachés au littoral, à la plage, à la falaise, au port, d'autres ont un réel attachement rural et sont plus excentrés, enfin le centre-ville représente un espace urbain au milieu de toutes ces zones agglomérées. Une telle configuration nécessite une attention particulière dans le choix du modèle de développement urbain. Effectivement, la question de savoir sur quels pôles concentrer le développement se pose. Faut-il répartir l'urbanisation de la commune entre chacun des quartiers ? Chaque quartier a-t-il réellement vocation à se développer, à s'étendre ?

Le PLU actuel semble indiquer le choix d'une extension de plusieurs de ses quartiers. Ainsi de nombreuses zones éparpillées sur la commune sont destinées à l'urbanisation. Cette orientation amène d'autres questions. Un tel modèle ne risque-t-il pas de morceler le territoire ? Une consommation des terres agricoles ne va-t-elle pas faire fuir les agriculteurs ? Une urbanisation trop proche du littoral ne risque-t-elle pas de mettre en danger ce dernier ?

Le choix d'un nouveau modèle de développement urbain va donc se poser. Il sera question de proposer une nouvelle orientation à la commune. Au-delà de cette nouvelle direction, le projet s'attachera à répondre aux manques observés, afin de réaliser un réel aménagement.

I. Diagnostic

A. Etude du territoire

1. Localisation

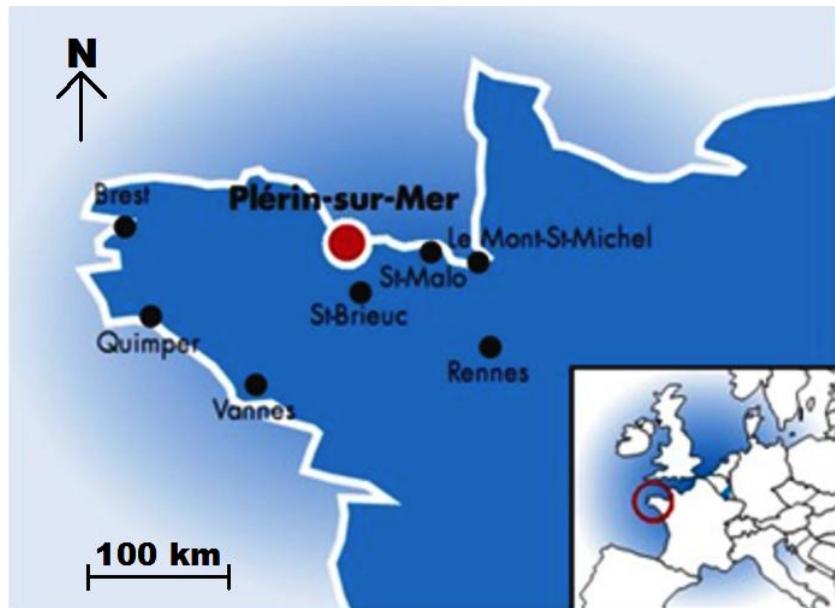


Figure 1 : Localisation de Plérin

Source : www.ville-plerin.fr

Plérin-sur-Mer est une commune littorale située dans les Côtes d'Armor au Nord de la Bretagne. Avec 14 000 habitants, elle est la 3^{ème} commune la plus peuplée des Côtes d'Armor. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc qui est composée de 110 000 habitants réparties sur 14 communes. De plus elle est située dans la première couronne de Saint-Brieuc donc bénéficie de son influence directe qui est non négligeable dans le département. En effet, avec 50 000 habitants, Saint-Brieuc est la ville la plus peuplée et le chef-lieu des Côtes d'Armor.

La superficie de Plérin est de 2772 hectares. Elle est limitée au Nord et à l'Est par les falaises de la Pointe du Roselier et les plages de sables fins des Rosaires et de Tournemine qui s'étendent sur plus de 2km. La commune est bornée par la vallée du Gouët qui la sépare de Saint-Brieuc. A l'Ouest, les communes limitrophes sont Trémuson et Pordic toutes deux appartenant à l'agglomération briochine.

2. Démographie

1) Une population croissante

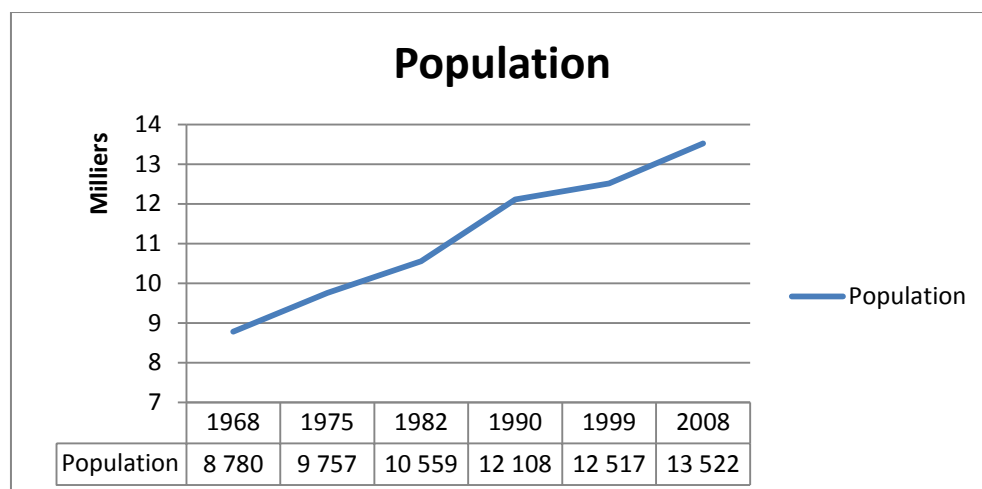


Figure 2 : Evolution de la population plérinaise entre 1968 et 2008

Source : Données INSEE, réalisation Joran Offredo

On constate que la population de Plérin est en constante augmentation. Le dernier chiffre de la population de Plérin en 2011 est de 14 103 habitants. En 1999 elle était de 12 517, ce qui correspond à une augmentation de 12.6%. La commune a donc un taux d'augmentation annuelle de sa population d'un peu plus de 1%, ce qui est bien supérieur à la moyenne du département et de la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc qui est de 0.6%. La population de la ville de Saint-Brieuc, quant à elle, évolue très peu. Il faut tout de même remarquer que depuis 2008, la population augmente moins vite et que le taux d'augmentation annuel est estimé à 0,75% entre 2012 et 2017.

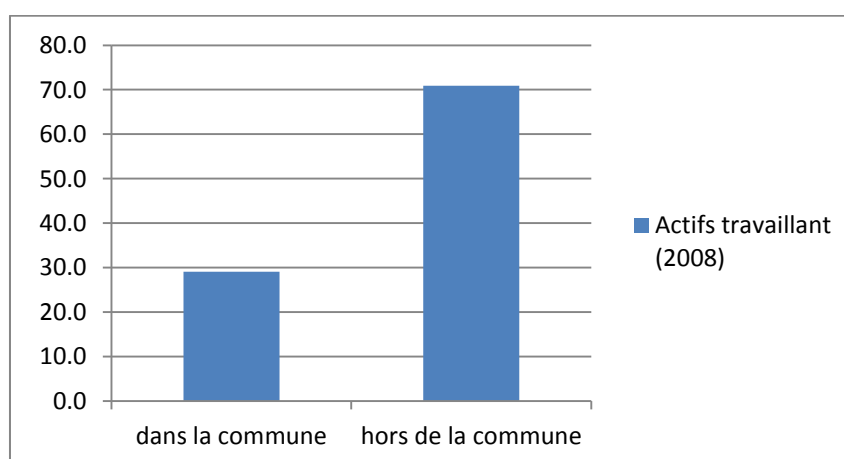


Figure 3 : Pourcentage des actifs plérinais travaillant dans et hors de la commune

Source : Données INSEE et réalisation, Joran Offredo

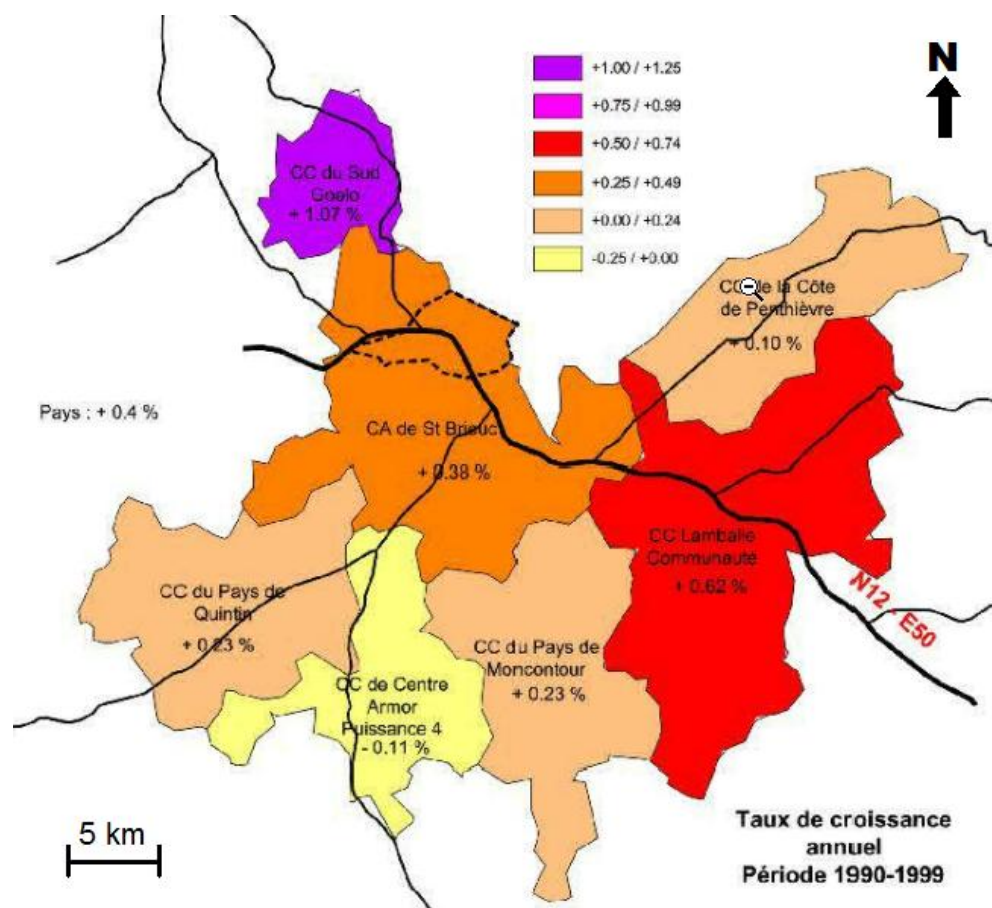


Figure 4 : Taux de croissance annuel le long de la RN12 (période 1990-1999)

Source : PLH Saint-Brieuc agglomération, réalisation, Joran Offredo

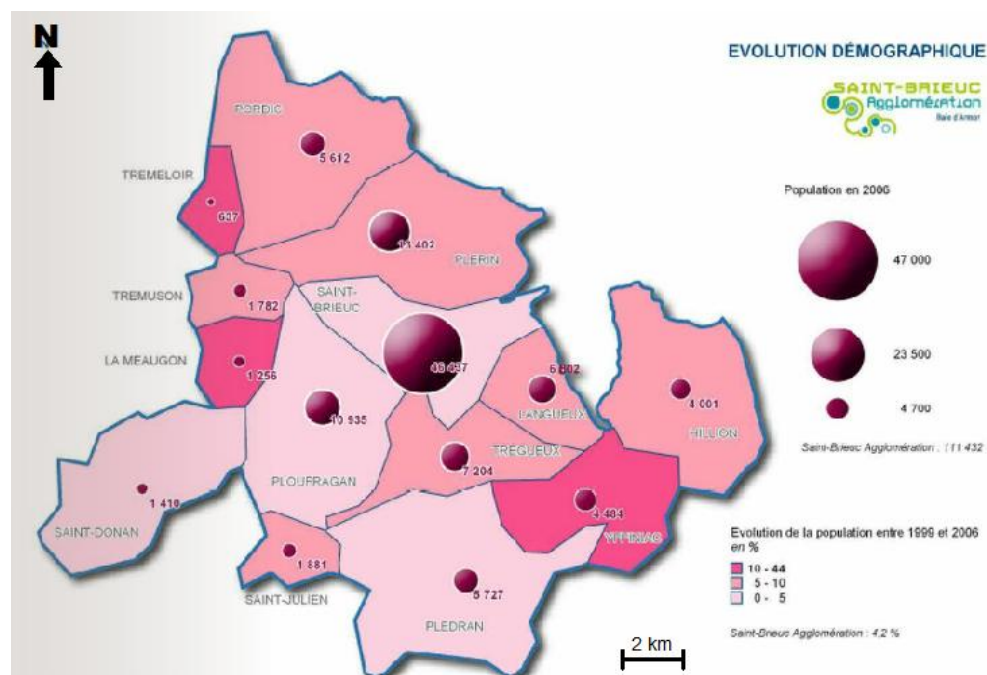


Figure 5 : Evolution de la population de l'agglomération de Saint-Brieuc entre 1999 et 2006

Source : PLH Saint-Brieuc agglomération, réalisation Joran Offredo

Cette attractivité s'explique tout d'abord par le fait que Plérin appartient à la première couronne de Saint-Brieuc. La population briochine stagne, elle ne suit pas la même tendance des communes qui l'entourent. De plus la part des Plérinais qui travaille à l'extérieur de la commune est largement majoritaire avec près de 70% en 2008. La tendance est de travailler à Saint-Brieuc et de s'installer dans les communes directement limitrophes. Plérin constitue, pour une certaine part, une commune résidentielle de Saint-Brieuc. Ensuite son attractivité s'explique également par sa position le long du littoral, attirant forcément plus que l'arrière-pays. Enfin la RN12 qui dessert tout le Nord de la Bretagne et qui passe par Plérin et Saint Brieuc est un facteur important. Une diagonale dynamique s'est formée le long de cette voie. On peut donc dire que l'attractivité démographique de Plérin s'explique par sa position avantageuse et que tout laisse à penser que cette dynamique ne va pas s'arrêter.

2) La décohabitation familiale

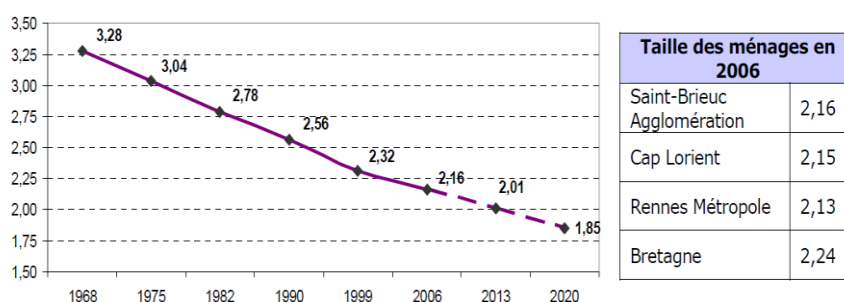


Figure 6 : Evolution de la taille des ménages à Saint-Brieuc Agglomération entre 1968 et 2020

Source : PLH Saint-Brieuc Agglomération

Maintenant un autre constat observable à l'échelle nationale est celui de la décohabitation familiale. En effet le nombre d'occupants par résidence principale est en diminution. A population constante le nombre de ménages augmente car leurs tailles diminuent. La taille des ménages de Saint Brieuc Agglomération est passée de 3.28 en 1968 à 2.16 en 2006. Ce phénomène de décohabitation provoque une augmentation des besoins en logements. Entre 1999 et 2006 le nombre de résidences principales a augmenté de 771 et la population de seulement 995 habitants, ce qui correspond à environ 1,3 habitant par logement. Ce chiffre est inférieur à la moyenne de la taille des ménages ce qui montre bien que les logements construits ne sont pas faits juste pour suivre l'augmentation de la population mais d'abord pour répondre aux besoins déjà existants. Il y a donc un effet un manque de logement.

3) Le vieillissement de la population

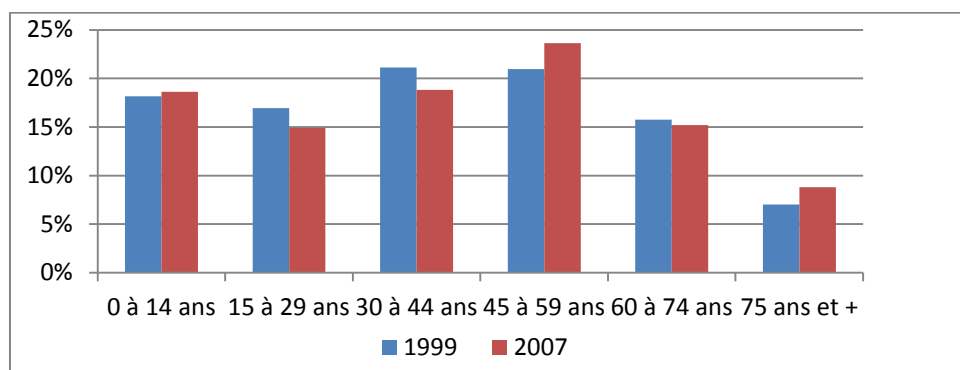


Figure 7 : Structure par âge de la population plérinaise en 1999 et en 2007

Source : Données INSEE, réalisation Joran Offredo

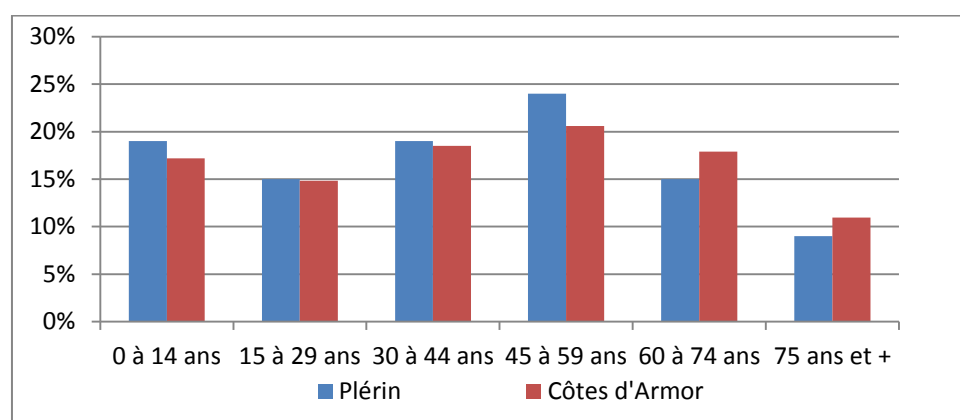


Figure 8 : Structure par âge de la population à Plérin et dans les Côtes d'Armor en 2007

Source : Données INSEE, réalisation Joran Offredo

Un phénomène observable, qui est commun à toute la France, est celui du vieillissement de la population. Ce phénomène est dû d'une part à une natalité plus faible et d'autre part à l'allongement de la durée de vie. On remarque en effet une augmentation entre 1999 et 2007 de la classe des 45/59 ans qui passe de 20 à 23% et celle des 75 ans qui passe de 6 à 8%. Cependant les catégories de population restent équilibrées et la population reste jeune. En effet la catégorie des 60-74 ans s'est stabilisée depuis 1999 et surtout les plus de 60 ans sont moins nombreux que dans le département. Malgré cette population encore jeune, le vieillissement de la population peut également s'observer à travers la répartition de la population en fonction des catégories socioprofessionnelles. En effet la part des retraités est importante.

Plérin est donc une commune à la croissance démographique forte, supérieure à la moyenne de l'agglomération. De plus, les deux phénomènes importants à relever sont ceux du vieillissement et du desserrement de la population. En effet la population plérinaise vieillit, cependant il faut noter qu'elle reste encore jeune et que les catégories d'âges sont encore équilibrées. D'autre part la taille des ménages est de plus en plus petite. Ces constats montrent donc que Plérin a des besoins en logements spécifiques, des besoins qui seraient donc des logements de petites tailles pour répondre à des phénomènes qui sont nationaux.

3. Parc de logements

1) Un parc dominé par les résidences principales

Sur le parc de logements plusieurs observations peuvent être faites. Tout d'abord le parc était composé à 88% de résidences principales en 2007 contre 79% en 1982 et contre 77% par rapport à la moyenne départementale. Cela s'explique en partie par le fait que le parc de résidences secondaires a commencé à alimenter celui des résidences principales depuis les années 90. Cette augmentation du nombre de résidences principales montre donc que la tendance sur la commune est d'avoir de moins en moins de logements inoccupés.

2) Un parc dominé par les logements individuels

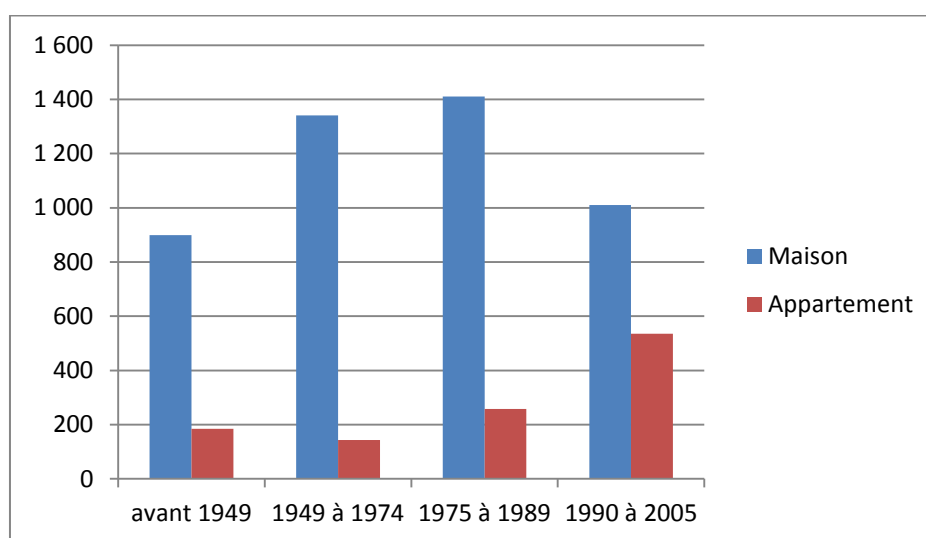


Figure 9 : Evolution de la construction de logements individuels et collectifs jusqu'en 2005

Source : Données INSEE, réalisation Joran Offredo

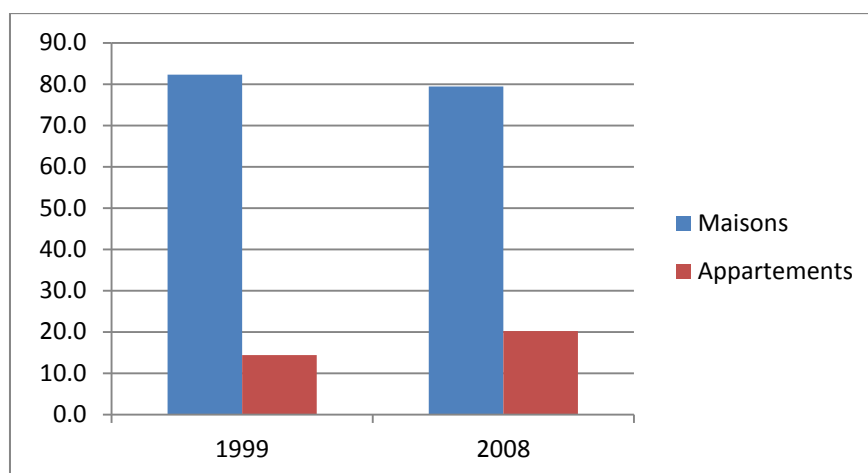


Figure 10 : Evolution de la répartition des logements individuels et collectifs entre 1999 et 2008

Source : Données INSEE, réalisation Joran Offredo

Ensuite on constate également que le parc est largement dominé par le logement individuel avec 79,2% du parc en 2008 même si le collectif commence à reprendre du terrain ces dernières années, il est passé de 14,4% du parc en 1999 à 20,2% en 2008.

3) Un parc locatif assez faible

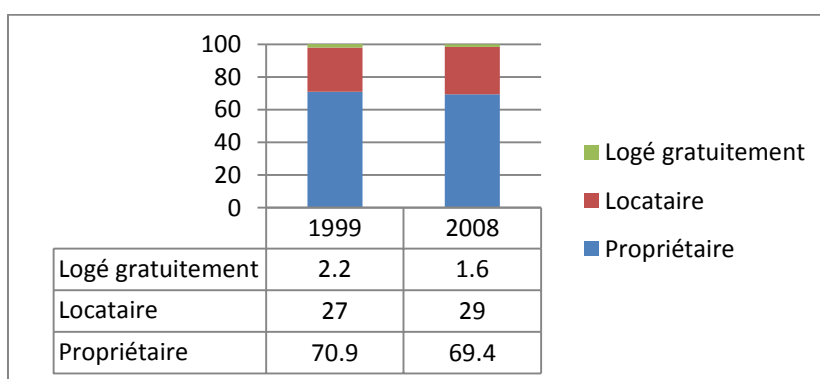


Figure 11 : Evolution de la répartition du parc locatif et en accession à la propriété entre 1999 et 2008

Source : Données INSEE, réalisation Joran Offredo

Le parc locatif était de 29% en 2008 et dominé par le privé, il est donc assez faible. Pourtant ce parc est très important dans la rotation et le renouvellement de la population. Il est notamment essentiel pour les ménages dans leurs parcours résidentiels. Ce faible taux peut paraître d'autant plus étonnant que la population de Plérin reste jeune.

4) Un parc composé de grands logements

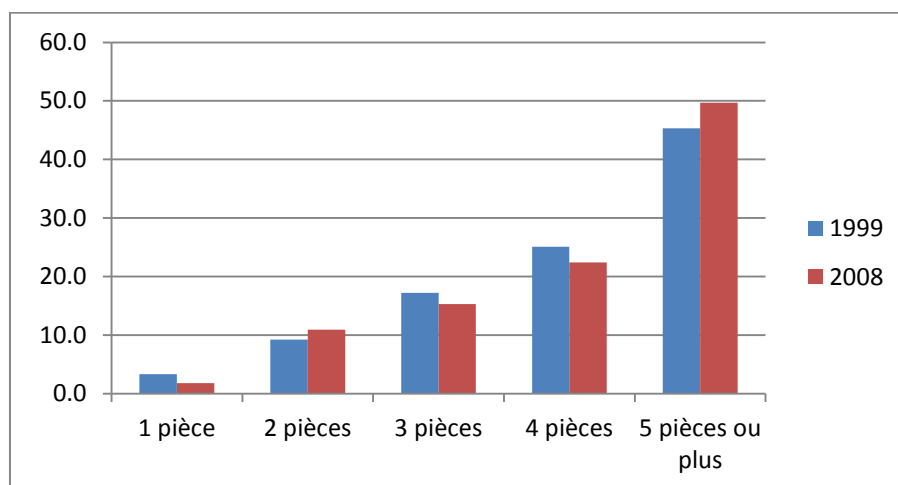


Figure 12 : Evolution de la répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces entre 1999 et 2008

Source : Données INSEE, réalisation Joran Offredo

Ensuite une caractéristique forte de la commune est sa composition majoritaire de grands logements. En effet les résidences principales de cinq pièces ou plus représentaient près de 50% du parc en 2008 et ce chiffre est en augmentation. Ce phénomène peut paraître très étonnant si on prend en compte les observations précédemment faites de vieillissement de la population et de décohabitation familial. Ces deux phénomènes devraient créer une demande de logements de petites tailles puisqu'ils créent des ménages de petites tailles. Le parc peut donc paraître inadapté, cependant la demande en grands logements reste forte.

5) Un parc de logements sociaux faible

Enfin le parc de logements sociaux ne représentait que 12,68% (Source : Enquête réalisée par la Mairie de Plérin) du parc total en 2009 et il n'a que peu évolué depuis. L'article 55 de la loi SRU fixe le taux légal à 20%. Plérin est donc bien en dessous de ce taux, en plus de l'exposer à des sanctions financières (68 000 € au titre de l'année 2011), ce faible taux de logements sociaux pose des problèmes de mixité sociale beaucoup plus inquiétants.

6) Les objectifs du PLH

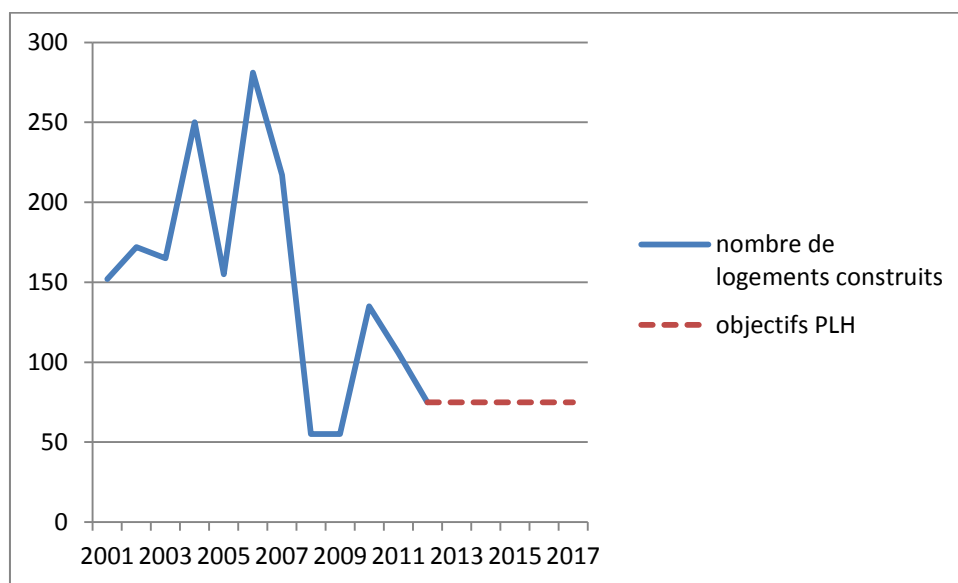


Figure 13 : Evolution de nombre de logements construits chaque année depuis 2001

Source : Mairie de Plérin, réalisation Joran Offredo

Il est important de prendre en compte le nouveau PLH de Saint-Brieuc Agglomération qui entre en vigueur cette année et qui court jusqu'à 2017. Sur cette période il est demandé à Plérin de construire 450 nouveaux logements sur un ensemble de 5400 pour toute l'Agglomération. Cela représente donc 75 nouveaux logements par an en moyenne. Ce taux est moins élevé que les années précédentes, cependant cela s'explique par un nombre de logements construits extrêmement élevé avant 2008, parfois au détriment de réseaux qui ne peuvent pas suivre, et par un réajustement après la crise. Parmi ces nouveaux logements 81,5% devront être construits en urbanisation nouvelle. Un tiers devra être construit en logements collectifs. Pour Plérin, 30% de la production devra correspondre à des logements sociaux afin de rattraper son retard, parmi ces logements sociaux 30% devront être en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 70% en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Pour ces nouvelles constructions, environ 20 hectares seront nécessaires sur les 5 ans dont 16 hectares en urbanisation nouvelle. Enfin le PLH préconise une densité d'au moins 20 logements par hectare pour le logement individuel et de 35 logements par hectare pour le collectif. Après 2017, le PLH prévoit de garder un taux de nouveaux logements à peu près équivalent, c'est-à-dire 75 logements par an.

Le parc de logement est donc constitué en grosse majorité de résidences principales et individuelles. De plus, près de la moitié du parc est composé de logements individuels de cinq pièces ou plus et ce type de logement de grande taille reste très demandé. Ensuite le parc locatif n'est pas très élevé même s'il est en très légère augmentation. Et pour finir un constat plus inquiétant est le faible taux de logements sociaux. Pour essayer de rééquilibrer le parc, il faut donc construire une part un peu plus importante de petits logements notamment de types locatifs pour répondre d'une part aux observations de diminution de la taille des ménages, et d'autre part pour répondre aux besoins des jeunes ménages dans leurs parcours résidentiels. Cependant la demande en grands logements reste importante dans la commune, il faut prendre en compte cet aspect. Enfin le nouveau PLH a donné des objectifs précis qu'il faut intégrer.

4. L'accueil des personnes âgées

Le vieillissement de la population sur la commune est un phénomène observable à l'échelle française. En effet jusqu'en 2035, la proportion des 60 ans et plus devrait augmenter de façon importante avec l'entrée des générations du baby-boom. Cette observation qui est faite depuis déjà de nombreuses années nous amène à d'autres questions. Comment la société s'adapte à ce phénomène ? Comment peut-elle arriver à gérer cette population ? Quelles sont les structures d'accueil des personnes âgées et sont-elles suffisantes ?

1) Les types d'accueils offerts aux personnes âgées

Tout d'abord il est important de décrire les différentes solutions offertes aux personnes âgées :

La première possibilité est l'accompagnement à domicile qui s'articule autour de divers intervenants :

- Les services d'aide à domicile (SAD)
- Les services de soins infirmiers à domicile (SSIAD)
- Les infirmiers libéraux, les centres de soins infirmiers (CSI)
- Les services polyvalents d'aide et de soins à domicile (Spasad)
- L'hospitalisation à domicile

Ensuite la seconde possibilité est l'hébergement en institution. On peut distinguer

- Les établissements hébergeant des personnes âgées autonomes (EHPA) qui accueillent des personnes âgées indépendantes
- Les établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD) et qui sont donc beaucoup plus équipés pour pouvoir accueillir les personnes dépendantes

Parmi ces deux types d'établissements on peut distinguer :

- Les maisons de retraites
- Les foyers logements qui permettent aux personnes âgées valides de vivre de façons autonomes dans des appartements privatifs tout en bénéficiant de services collectifs
- Les hébergements temporaires (HT) qui sont intégrés à des instituts spécialisés, ils permettent aux personnes âgées de continuer à vivre à domicile une partie du temps et à bénéficier des services de l'institut l'autre partie du temps.
- Les accueils de jours (AJ) qui offrent une vie sociale et un suivi quotidien tout en permettant de rentrer chez soi le soir.
- L'unité de soin de longue durée (USLD)

2) Un besoin constaté au niveau national

Au 31 décembre 2010, on comptait ainsi en France 10 450 établissements accueillant 677 000 places installées, dont 2 800 foyers logements, 7 500 maisons de retraites et une centaine d'hébergements temporaires. Il faut noter que 78% des capacités correspondent à des EHPAD.

Ces dernières années beaucoup d'efforts ont donc été effectués dans ce domaine. On peut parler de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), une mesure qui a permis de solvabiliser un nombre important de personnes âgées et de leur permettre le maintien à domicile. En 2010, le nombre d'allocataires de l'APA s'élevaient à 1 174 000 pour une dépense totale évaluée à 5,24 milliards d'euros. Une autre mesure importante a été la mise en place de plans pluriannuels de création de places, le dernier plan étant le plan « solidarité grand âge » qui est centré sur la création des EHPAD. Entre 2007 et 2012 le plan prévoyait ainsi 93 000 nouvelles places dont 37 500 en EHPAD et 36 000 en SSIAD. L'effort est donc particulièrement fait sur les EHPAD. Cela s'explique par le fait que les établissements sont composés à 74% de personnes âgées de 80 ans et plus et qu'on estime que cette population va augmenter de 21% entre 2011 et 2025. De plus on estime que le nombre de personnes âgées dépendantes devrait doubler d'ici 2060 et donc passer de 1,15 million à 2,3 million.

Cependant malgré l'augmentation du nombre de place on constate que le taux d'équipement ne fait que diminuer, en effet de 166 places pour 1000

personnes de 75 ans et plus en 1996, ce taux est passé à 127 places en 2010. Cependant ce taux est supérieur dans les Côtes d'Armor avec près de 150 places (source : Drees, ARS, DRJSCS). Cette baisse s'explique d'une part par l'augmentation du nombre de personnes âgées mais aussi par le recul de l'âge d'entrée en établissement et le développement de l'accompagnement à domicile. En effet une volonté forte des personnes âgées est de rester chez elle le plus longtemps possible, mais cette augmentation du maintien à domicile s'explique aussi par des problèmes de coût des instituts. La répartition entre domicile et établissement est aujourd'hui de 60/40 et on estime qu'en 2040 elle sera de 70/30. De plus, le nombre de personnes très dépendantes augmente en établissement, il est passé de 59% en 2007 à 61,1% en 2010.

Plusieurs conclusions peuvent être tirées de toutes ces observations :

- Au vu du vieillissement de la population, le besoin de places en établissement est très important.
- Le maintien à domicile, les établissements de type foyers logements inclus se développe. C'est à la fois une volonté des personnes âgées et une volonté politique lancée à travers des plans pluriannuels.
- Le recul de l'âge moyen d'entrée en maison de retraite en lien avec le maintien à domicile.
- Le niveau de dépendance des personnes en institutions augmente de plus en plus.

Le risque de ces tendances est le passage de ces établissements de lieux de vie et d'animation à des lieux de vie fortement médicalisés.

La grosse majorité des efforts sont faits sur l'aide à domicile et l'hébergement médicalisé. Entre ces deux extrêmes il y a donc un vide, le besoin d'une étape de transition qui est représentée par les hébergements intermédiaires et les accueils de jour. Ces types d'hébergements représentent une part faible des places disponibles, cependant ils sont une vraie possibilité pour les personnes autonomes ou modérément dépendantes de ne pas rester isolées, de profiter d'une aide médicalisée, tout en conservant un domicile. Ils permettent notamment de soulager les familles, d'accueillir les personnes dont le maintien est momentanément compromis ou de servir de transition après une hospitalisation. Ces hébergements devraient être développés en parallèle des services à domicile. Cependant la méconnaissance et le manque de communications sur ces structures, la réglementation trop rigide qui les entoure et qui ne permet pas aux personnes étrangères aux EHPAD d'y accéder, le coût ou encore une certaine résistance psychologique à utiliser ce type d'accueil sont de véritables freins à ce type d'établissements.

Enfin un dernier constat à faire est le manque de coordination entre les différents organismes. Aujourd'hui de nombreux services existent mais ne se reconnaissent pas entre eux et ne sont pas intégrés.

3) Un besoin observé à l'échelle locale

Ces observations ont été faites à l'échelle nationale, mais elles sont également vraies à l'échelle de notre territoire d'étude. Sur l'agglomération de Saint-Brieuc 1490 places sont réparties sur 17 établissements dont 8 sont des maisons de retraites et 7 des foyers de logements. De plus 15 de ces établissements sont des EHPAD. La plupart offre des hébergements temporaires, cependant leur nombre est extrêmement faible, en effet sur les 1 490 places seules 30 sont des hébergements temporaires. Enfin il n'y a que 20 places offertes en accueil de jour réparties sur 2 établissements situés à Saint-Brieuc. Ces chiffres montrent bien le peu d'importance accordée à l'accueil temporaire du type hébergement temporaire et accueil de jour. Ce peu d'importance s'explique aussi par l'ampleur de la demande en accueil définitif. Il est assez difficile d'établir un temps moyen d'attente pour obtenir une place puisque chaque demande est étudiée au cas par cas et évalué en fonction de l'urgence. Plérin possède un EHPAD de type foyer logement qui peut accueillir 87 résidents dont un seul en hébergement temporaire. Pour ce seul établissement, 300 dossiers de candidature ont été déposés. Sachant que la moyenne nationale est de 18 nouvelles entrées par an dans un institut et que l'EHPAD de Plérin n'en a accueilli que 12 l'an dernier, on comprend bien l'ampleur du problème. Il faut bien sûr prendre en compte le risque de doublons des candidatures avec plusieurs établissements, c'est pourquoi il est difficile d'évaluer la demande, mais il est indéniable qu'un problème existe. Il a également été fait part d'un manque dans l'accueil des familles des personnes âgées. Le besoin d'une aide psychologique a été particulièrement souligné, cet aspect du problème de l'accueil des personnes âgées étant souvent négligé.

Face au vieillissement de la population, l'accueil des personnes âgées est devenu un vrai problème. La mesure à privilégier est donc le maintien à domicile grâce au développement des services d'aides, d'une part pour répondre à la volonté des personnes âgées et d'autre part parce que les capacités d'accueil en maisons de retraites ne sont pas suffisantes. Cependant il est très important d'offrir plus de places dans les établissements d'accueil, jusqu'ici l'accent a été mis sur les EHPAD car c'est le besoin constaté. Le manque d'une étape de transition entre le maintien à domicile et l'accueil définitif a ensuite été observé. Une place plus importante devrait être accordée à l'accueil du type hébergement temporaire et accueil de jour. Enfin le soutien psychologique aux familles est à renforcer.

5. Une absence de parcs urbains

Tout d'abord sur Plérin l'absence de grands espaces verts ou de parcs urbains peut être constaté. Au niveau des communes limitrophes, du côté ouest avec Pordic et Tréméloir, il n'y a pas non plus de parcs ou d'espaces verts de grandes tailles. A l'est, Saint-Brieuc offre des grands espaces verts, notamment avec le bois boissel et la vallée de Gouëdic, cependant la vallée du Gouët qui sépare Plérin de Saint-Brieuc représente une réelle barrière. Les plérinais qui veulent s'y rendre sont obligé de prendre la voiture ou un autre moyen de transport. Cependant le réel manque est celui d'un parc urbain qui soit accessible à tous au milieu de l'aire agglomérée du centre. Il y bien des espaces verts sur la commune mais ils sont tous de petites tailles souvent de types squares. Ces espaces ont une grande importance au niveau des différents petits quartiers. Cependant leurs influences restent très locales et leurs apports très limités.

Un nouveau parc urbain sur Plérin pourrait donc avoir un réel apport. Tout d'abord au niveau paysager et écologique, le parc peut être un outil de préservation des espaces naturels. Ensuite au de-là de cet aspect écologique, un parc a une fonction sociale. Il a rôle de détente morale grâce au contact qu'il offre avec la nature, un contact qui est très important dans un environnement urbain. Le parc a un rôle de détente psychologique grâce à son offre de loisirs et de défoulement. C'est aussi un espace qui va toucher toutes les classes d'âges et qui joue donc un rôle de mixité intergénérationnelle. Mais c'est aussi un espace qui va offrir des secteurs plus spécifiques en fonction des tranches d'âges. Il doit notamment être capable d'offrir un secteur calme pour les plus âgés, un secteur de détente, de promenade et d'agrément pour les adultes et aussi un secteur d'actions et d'exercices en plein air pour les jeunes. En plus de favoriser la mixité intergénérationnelle, le parc va également favoriser la mixité sociale.

6. Le modèle de développement urbain de Plérin



Figure 14 : Zones à urbaniser entre Plérin-centre et Saint-Laurent

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo



Figure 15 : Zones à urbaniser le long de la Ville Hélios

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

L'étude du PLU et des zones à urbaniser permet d'observer une tendance à l'étalement autour de chacune des zones agglomérées, et particulièrement au niveau de deux zones. La première est la Ville Hélios qui est située sur la route qui relie le centre à la plage des Rosaires. La seconde se situe entre les quartiers de Plérin-centre et de Saint-Laurent qui tendent à se rejoindre. Cependant cet

étalement pose problème sur plusieurs points. Tout d'abord il mange les terres agricoles et les morcelle. Le nombre d'exploitants agricoles n'est déjà pas très élevé et ce nombre a diminué au cours des dernières années. Or avec ce grignotage des terres agricoles, cette tendance risque de se poursuivre. Ensuite il faut prendre en compte l'aspect environnemental et les prescriptions de la loi littorale. En effet Plérin est une commune littorale qui possède de nombreux sites inscrits, des sites classés, un site NATURA 2000 et une ZNIEFF dans la baie de Saint-Brieuc, elle est donc spécialement concernée par la loi Littorale. Or cette loi privilégie une réduction de la pression urbaine sur les espaces proches du littoral afin de protéger ses sites remarquables. Les espaces agricoles et naturels doivent pouvoir créer une zone tampon entre la zone agglomérée et le rivage. De plus cette zone tampon permet une meilleure pénétration des espaces verts dans la ville. Une urbanisation en arrière du rivage doit donc être privilégiée. Or plusieurs zones à urbaniser se trouvent assez proches du littoral. Il conviendrait donc de davantage reculer ces zones. De même la tendance constatée des quartiers du centre de Plérin et de Saint-Laurent à se rejoindre, en plus de manger des terrains agricoles et naturels, va à l'encontre de cette notion de zone tampon. Cette coupure urbaine est très importante pour éviter que la zone agglomérée ne rejoigne le littoral et pour aérer le territoire communal. Enfin cet étalement autour des quartiers extérieurs au centre va à l'encontre de l'idée d'une ville compacte et fonctionnelle. En effet ce système de développement éloigne les zones d'habitats des commerces, des équipements publics et de l'offre de transport collectif. Dans le PLU actuel, 100 hectares sont ainsi classés en zones à urbaniser.

Cependant la révision du PLU a été décidée en 2011 ce qui ouvre des opportunités. Le zonage de la commune peut donc être repenser. Au lieu de garder toutes ces zones à urbaniser, il faut essayer de les regrouper sur un terrain approprié, un terrain qui serait stratégiquement bien placé par rapport au centre de Plérin. Il s'agit d'essayer de redonner une centralité à l'urbanisation de la commune. Le but serait également d'éviter l'habitat dispersé et isolé qui gaspille l'espace rural et de protéger l'espace littoral.

B. Enjeux

Après cette première phase de diagnostic plusieurs problématiques sont apparues.

- **Des besoins en logements**

Tout d'abord, L'observation de la démographie plérinaise et du parc de logement, font ressortir un besoin spécifique de logements. En effet le parc a du mal à suivre la forte croissance de la population et il peut paraître mal adapter. Au vu des phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population, la production de logements de petites tailles devrait être plus importante, tout en respectant une demande toujours forte de logements de grandes tailles. Il est aussi très important d'augmenter la part du parc locatif et spécialement de logements sociaux qui est bien en dessous des 20% exigés par la loi SRU. Enfin les orientations du PLH devront être prises en compte dans la réalisation de ces objectifs. L'enjeu qui ressort de cette première analyse est donc celui de la mixité sociale qui ne peut être permise que par un rééquilibrage du parc de logements.

- **Un besoin dans l'accueil des personnes âgées**

Le vieillissement de la population est un phénomène national qui s'applique également sur Plérin. L'accueil des personnes âgées est actuellement un réel problème et qui risque d'augmenter dans les années à venir. Le souci se situe donc tout d'abord au niveau des capacités d'accueil mais il est aussi qualitatif. Une offre d'hébergements temporaires serait notamment souhaitable pour accompagner le maintien à domicile et l'hébergement de longue durée.

- **L'absence de parcs urbains**

Des manques de grands espaces verts ayant une réelle offre de détente et de loisirs sont également apparus. Le manque d'un parc urbain s'est particulièrement fait ressentir. En effet une telle offre devrait être présente dans le centre de Plérin. Il faudrait alors veiller à sa bonne intégration. L'enjeu ici, est d'une part écologique avec l'entrée de la végétation dans l'espace urbain, mais c'est aussi celui de la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle avec la proposition d'un cadre agréable et sain dans l'aire urbaine qui soit propice aux contacts et aux rencontres entre générations.

- **Un littoral à protéger**

Plérin est une commune fortement liée à son littoral, à ses espaces naturels et à ses sites protégés en bord de rivage. Cette richesse environnementale fait partie de l'identité de la commune et il convient de la protéger. Il est nécessaire de créer une zone tampon entre le rivage et les zones agglomérées pour assurer cette protection. De plus la loi littorale encourage une

urbanisation en arrière du bord de mer. Or dans le PLU actuel, de nombreuses zones à urbaniser sont situées dans cette zone tampon. Notamment, les deux principales aires urbaines de la commune tendent à se rejoindre et donc à relier le centre au littoral. Il conviendrait de préserver une coupure urbaine. L'enjeu est donc de garder une zone de protection du littoral et d'arrêter l'urbanisation proche du rivage, surtout lorsque des possibilités existent en arrière de la commune.

- **La consommation des terres agricoles**

Les zones à urbaniser du PLU actuel consomment beaucoup de terres agricoles. Le nombre d'agriculteurs avait déjà diminué et cette consommation de zones agricoles ne peut qu'accentuer cette tendance. Il est important de préserver l'activité agricole sur la commune. De plus les zones agricoles participent à la diversité et à la richesse du paysage, et ils permettent également de former une zone tampon entre littoral et zones agglomérées. Il est donc important de restituer certaines zones à urbaniser aux agriculteurs

- **Un modèle de développement urbain inadapté**

L'enjeu majeur est donc de proposer un nouveau modèle de développement urbain à la commune, celui d'une ville compacte et fonctionnelle. En effet on a remarqué que la tendance dans l'ancien PLU était de s'étaler autour de chaque aire urbaine de la commune. En plus de consommer les terres agricoles et d'aller à l'encontre de la loi littorale, ce modèle de développement tend à disperser les habitants sur l'ensemble du territoire. L'objectif serait d'arrêter toutes extensions d'urbanisation sur les sites qui ne sont pas connectés aux aires urbaines principales. Il faut promouvoir une ville compacte et fonctionnelle. En effet en regroupant les extensions urbaines au niveau du centre de Plérin, on rapproche les habitants des lieux de vie et de travail. Le premier avantage de cette approche est donc de faciliter la vie des plérinais. Ensuite l'enjeu est également de proposer une alternative aux déplacements automobiles. En concentrant les habitats autour des lieux de vies, on favorise les modes de déplacements doux tels que les déplacements à pied, en vélo ou en transport en commun. L'enjeu est donc de créer une vraie centralité. Ensuite ce mode de développement compact permet d'économiser l'espace. Un effort a déjà été fait au niveau du cœur de ville avec de nombreuses opérations de renouvellement urbain qui permettent d'associer de manière harmonieuse habitat ancien et bâtiment nouveau. Le futur projet devra donc pouvoir offrir un habitat dense.

Pour répondre aux besoins constatés sur la commune il est nécessaire de trouver un terrain qui ait les caractéristiques pour accueillir les différents aménagements envisagés. En effet l'absence de parcs urbains et des besoins

précis en logements ont été observés, de plus l'ancien PLU proposait un étalement assez désordonné tout autour des zones urbaines. Il est donc très important de trouver le terrain adéquat pour regrouper ces zones à urbaniser et particulièrement pour la question de l'installation d'un parc. Au nord et à l'est, la nationale 12 constitue une limite très forte et le centre s'est déjà étendu jusqu'à elle. Au sud une autre limite forte est la vallée du Légué qui contraint également l'étalement. On peut alors repérer un terrain à l'ouest qui au premier abord semble présenter de nombreux atouts. En effet ce terrain à la limite du centre est actuellement inexploité, il convient donc de l'étudier plus en détail pour connaître son réel potentiel.

C. Etude du terrain

1. Délimitation de la zone d'étude

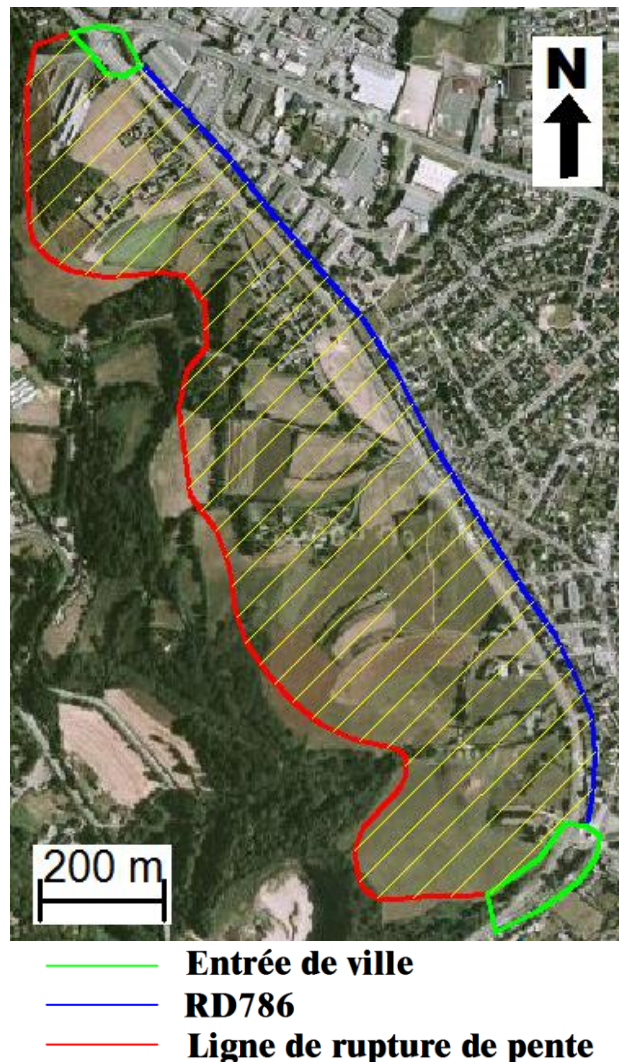


Figure 16 : Délimitation de la zone d'étude

Source : Google map, réalisation Joran Offredo

Tout d'abord il est important de délimiter la zone d'étude. Pour cela il faut donc rendre compte des contraintes physiques existant sur ce terrain. Le premier constat important est que Plérin centre est un plateau d'une hauteur d'environ 110 m. Ce plateau domine la vallée du Gouët qui constitue la limite forte du terrain étudié. Il faut donc étudier la topographie et limiter la zone d'étude lorsque le dénivelé devient trop important. Le terrain est donc légèrement en pente et c'est la ligne de rupture de pente qui se situe à une altitude légèrement inférieure à 100 m qui constituera la limite.

Ensuite le terrain est borné au nord-est par la RD786 qui est incorporé à la zone d'étude car cette voie constitue l'interface entre le terrain et le centre de Plérin. Enfin la zone d'étude sera fermée par les deux entrées de ville situées sur la RD786. Le terrain étudié représente ainsi près de 50 hectares.

2. Occupation des sols

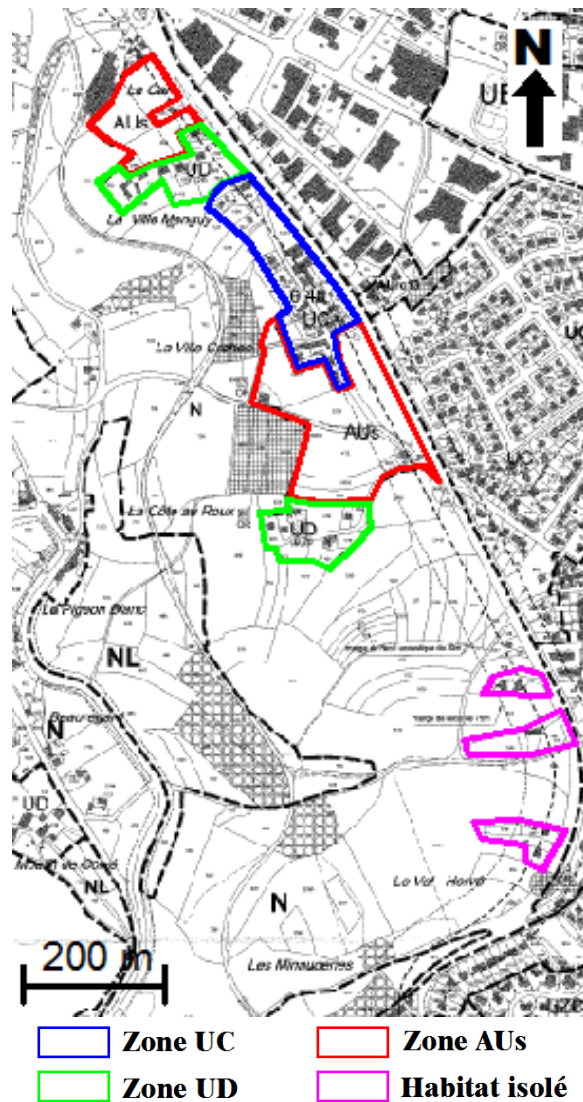


Figure 17 : Occupation des sols de la zone d'étude

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo



Photo 1 : Exemple de pavillon type dans la zone UC

Source : Joran Offredo

Il est maintenant important d'étudier quelle est l'utilisation et l'occupation des sols actuelle du terrain. En étudiant l'ancien PLU, une partie urbanisée composée de logements individuels et d'habitats de type longère peut être observé. L'habitat est assez dispersé, on repère plusieurs maisons isolées au sud du site qui pourraient poser problème. En effet au nord une première petite zone est classée UC le long de la RD donc déjà urbanisée et de chaque côté de cette zone il y a des zones AUs et UD, toujours le long de la RD.

Ces zones sont définies comme suit de la PLU actuel :

Zone UC : « Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu. » Le COS de la zone UC de la ville Crohen est actuellement de 0,4.

Zone UD : « Il s'agit d'une zone difficilement raccordable à un réseau d'assainissement public, qui correspond en général à un habitat de faible densité où peut être admise une urbanisation légère dans le respect du contexte bâti existant. » Le COS de cette zone UD est de 0,2.

Zone AUs : « La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants. Les zones AUs sont urbanisables à moyen ou long terme. »



Photo 2 : Grande surface enherbée au sud de la zone d'étude

Source : Joran Offredo



Photo 3 : Vue sur la vallée du Gouët

Source : Joran Offredo

Le reste du terrain est classée zone Naturelle, cela s'explique en partie par le fait qu'il n'est pas très intéressant au niveau agricole.

La zone naturelle est définie comme suit dans le PLU actuel :

« La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible. »

Cette zone naturelle est donc soit inexploitée soit utilisée comme enclos pour chevaux. Des enclos qui peuvent paraître disproportionnés car plusieurs

hectares sont utilisés pour quelques chevaux. On peut notamment parler de la partie du terrain située le plus au sud qui offre de réelles potentialités pour la création d'un parc. Cette zone est située légèrement en contrebas par rapport au reste du site, de plus c'est elle qui offre la plus grande surface et elle possède également une très belle vue sur les vallées du Gouët et du pays de Saint-Brieuc. Cette vue est actuellement inexploitée et elle devrait être rendue accessible aux plérinais. Enfin il est important de noter qu'une zone naturelle protégée NL est également présente dans la vallée du Gouët donc sur le bord de la zone d'étude. Il faudra prendre cet aspect en compte.

La zone NL est définie comme suit dans le PLU actuel :

« La zone NL correspond aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. »

Cependant encore une fois, il est important de rappeler que le PLU est actuellement en révision, ce qui ouvre donc des opportunités. Le zonage actuel du PLU va en effet pouvoir être modifié. Il faudra aussi pouvoir adapter un futur aménagement à l'habitat déjà en place. La commune devra utiliser son droit de préemption car ces terrains sont privés.

3. Etude de la végétation

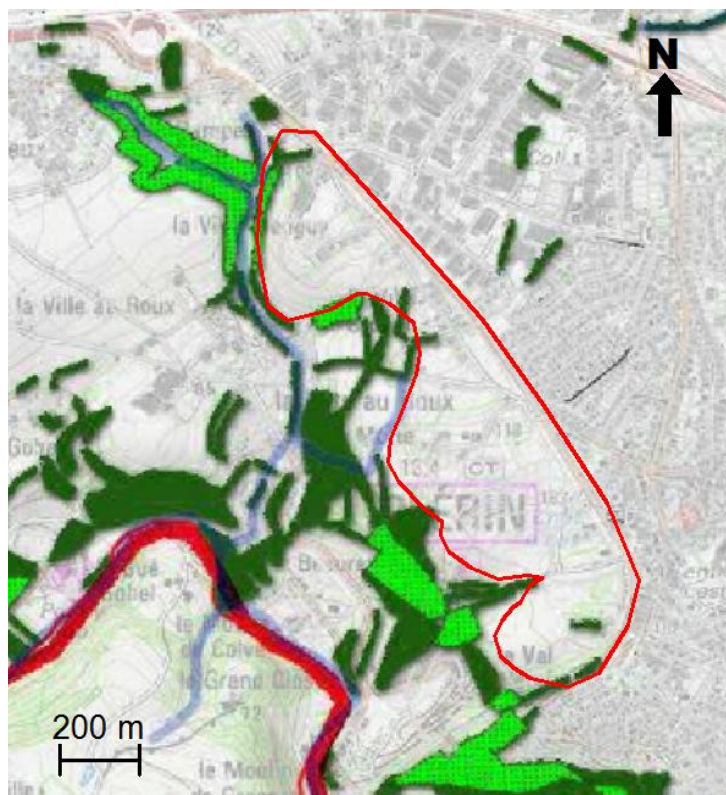


Figure 18 : Espaces boisés le long de la zone d'étude

Source : L'atelier du Canal, réalisation Joran Offredo



Photo 4 : Peu de végétation arbustive

Source : Joran Offredo



Photo 5 : Espaces boisés en contrebas de la zone d'étude

Source : Joran Offredo

Le terrain étudié en lui-même possède assez peu de végétation dense, très peu d'arbres. Cependant étant situé le long de la vallée il est borné par ses espaces boisés. En effet la vallée possède de nombreux espaces boisés dont certains sont classés. Ils sont majoritairement composés d'essences du type frêne, peuplier, saule. Cet espace constitue donc une richesse environnementale qu'il faudra protéger et mettre en valeur. Cette richesse est particulièrement importante puisqu'elle crée un cadre naturel au terrain. Ce contact avec la végétation en fait un lieu agréable propice à l'implantation d'un parc.

4. Chemins de randonnées

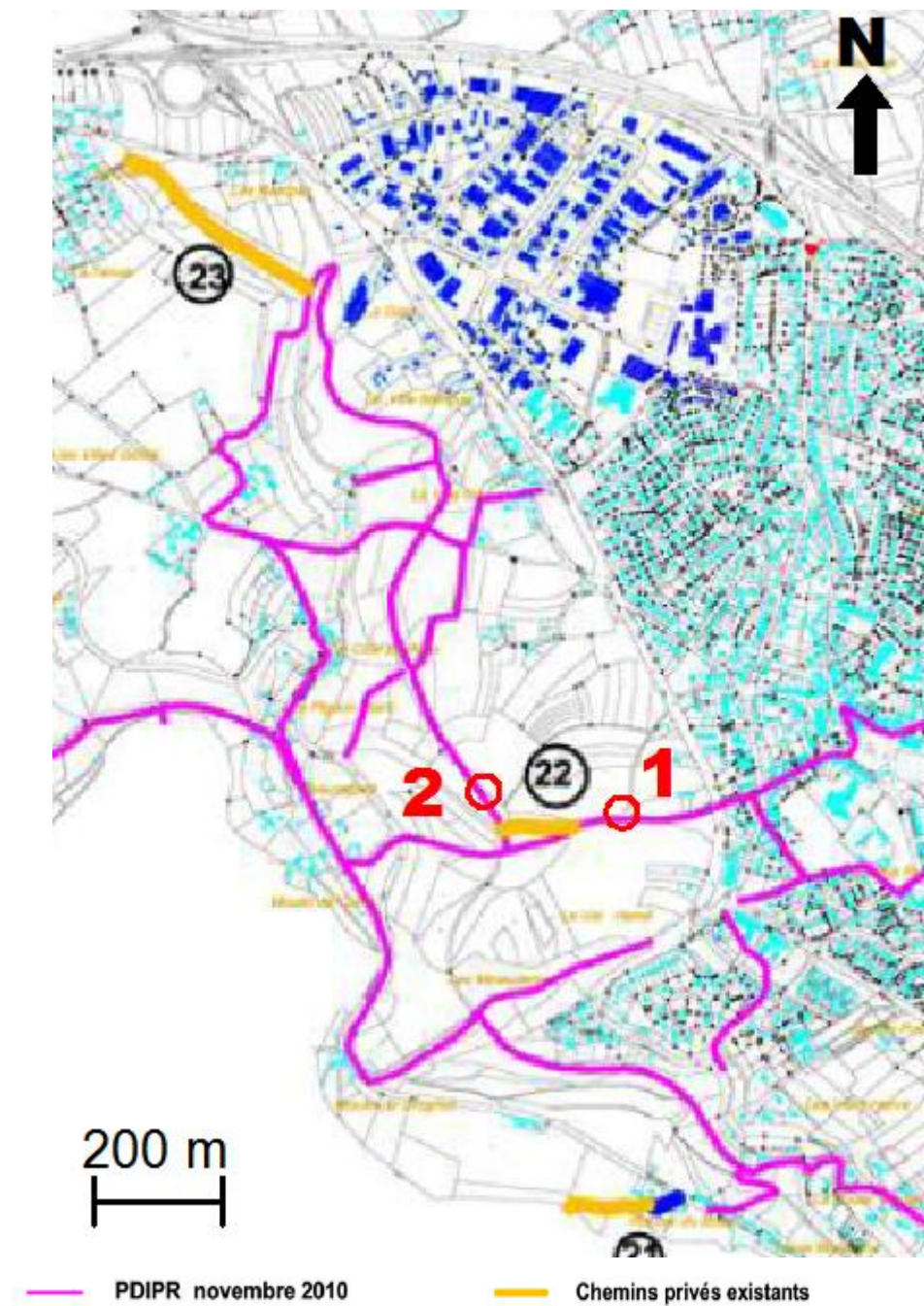


Figure 19 : Chemins de randonnées

Source : PDIPR 2010, réalisation Joran Offredo



Photo 6 : n°1 Début du chemin de randonnée

Source : Joran Offredo



Photo 7 : n°2 Ancien pont dangereux

Source : Joran Offredo

La zone d'étude possède une densité importante d'itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR. Ce maillage de chemins de randonnées se situe dans la vallée du Gouët, il permet de traverser la vallée à travers bois et de rejoindre le bois boissel, un autre grand espace vert situé du côté briochin. Cependant ces cheminements doux sont peu connus et peu utilisés par les Plérinais. De plus certains sont très mal entretenus voir dangereux. Ces cheminements pourraient représenter un réel avantage dans la création d'un parc. En effet s'ils étaient un peu mieux entretenus et mieux mis en valeur, ils seraient un réel plus dans l'offre de loisirs et de détente. Créer une relation entre les deux parcs du bois boissel et de Plérin par des chemins de randonnées pourrait notamment être intéressant.

5. Etude du centre-ville

Il est important d'étudier les relations du terrain d'étude avec le territoire qui l'entoure. Il paraît donc nécessaire d'étudier le centre lui-même pour savoir comment y incorporer au mieux le site choisi, pour savoir quelles relations pourraient se développer. Pour cela il faut étudier la structure urbaine du centre, les zones d'activités qui pourraient avoir un rôle important.

1) Possibilités d'extension urbaine autour du centre-ville

Le centre-ville est très contraint par ses limites physiques et il recouvre quasiment toute la surface exploitable. Quelques opérations de densification sont encore possibles cependant toute opération d'extension urbaine est impossible sans une intervention sur la RD786. En effet au nord et à l'ouest la RN12 constitue une limite. Elle n'est pas infranchissable, on constate en effet deux zones d'étalements au nord et à l'est. Cependant on observe également que, par exemple à l'est, la zone économique du chêne vert qui s'est installée a du mal à se développer. Ceci est bien sûr dû à son enclavement provoqué par la RN12 qui la coupe de la zone agglomérée et qui rend donc difficile son accès. On peut cependant dire que cette frontière est une bonne chose puisque qu'elle limite l'étalement et le grignotage des terres agricoles de ce côté. Au sud l'urbanisation a déjà quasiment atteint sa limite avec la vallée du Légué. Ce terrain situé à l'ouest derrière la RD786 semble donc bien la meilleure opportunité qu'offre le centre de Plérin pour mettre en place les aménagements souhaités.

2) Occupation des sols du centre-ville de Plérin

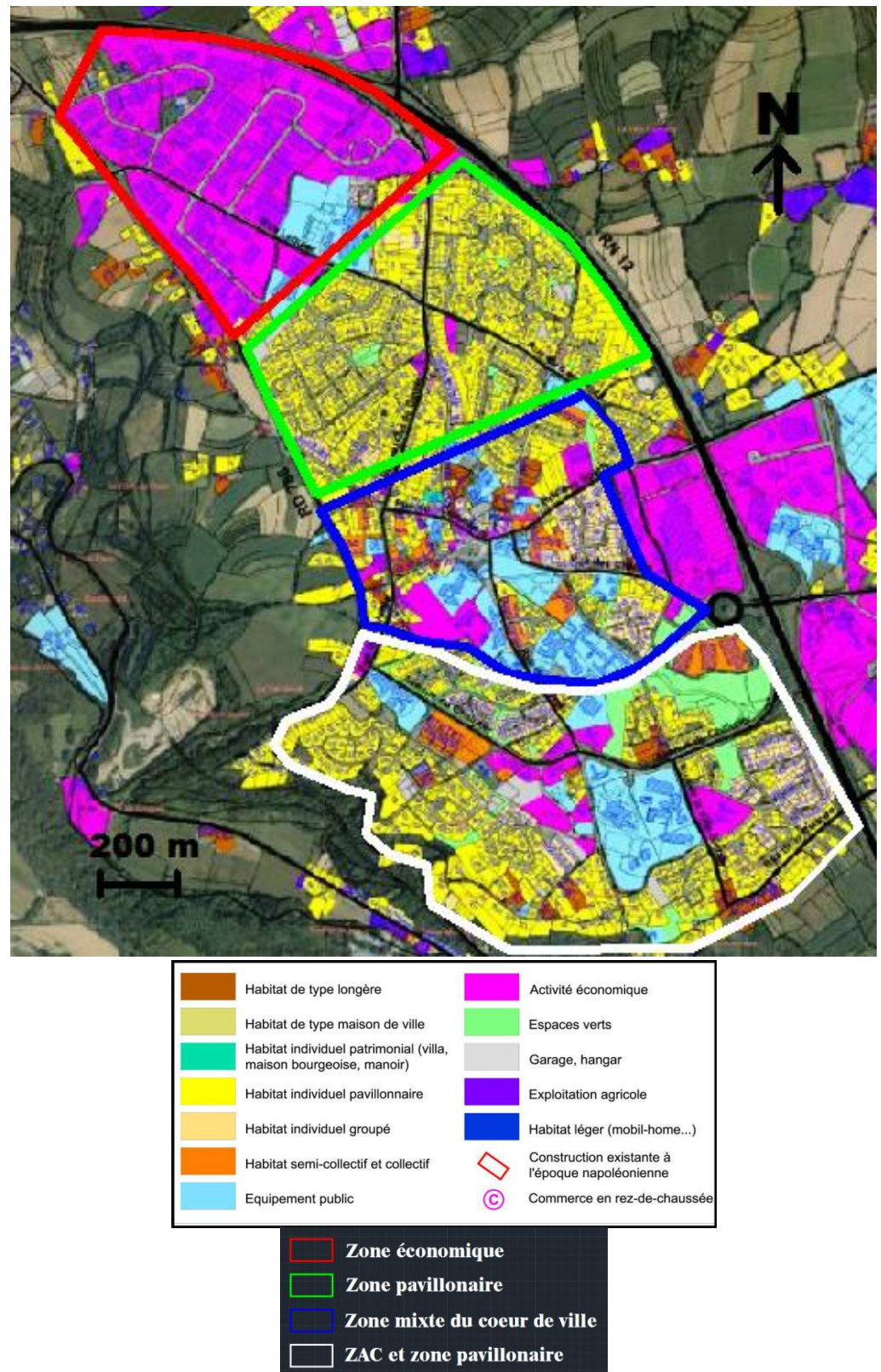


Figure 20 : Occupation des sols du centre-ville de Plérin

Source : Atelier du Canal, Joran Offredo

Après observation des différents types d'occupation des sols, quatre zones principales se dessinent. Les deux premières, très homogènes, sont situées au nord de l'agglomération. Celle la plus au nord est une zone d'activité économique, juste en dessous la seconde zone est constituée d'une mosaïque de lotissements pavillonnaires. Le collège Jules Léquier est situé juste à la frontière de ces deux zones. La troisième zone est beaucoup plus complexe, elle s'est développée autour du centre historique. Elle regroupe de nombreuses activités économiques de rez-de-chaussée, des équipements publics, des logements pavillonnaires, semi-collectifs et collectifs. Le centre historique possède donc une vitalité urbaine assez forte avec des opérations de renouvellements urbains et un réaménagement de la place qui ont abouti à une mixité de logements collectifs, de logements individuels et d'activités économiques. Cette zone qui représente le cœur de ville se situe au bord de la RD786 sur sa partie sud. Ce constat est particulièrement important puisqu'il montre que le terrain étudié est très bien situé et pourtant jusqu'ici inexploité. Il faudra donc, dans le futur aménagement, assurer la meilleure liaison possible avec ce cœur de ville. Enfin la dernière zone la plus au sud est un quartier diversifié constitué d'une ZAC structurée autour des avenues du chalutier sans pitié et du chalutier le forban, et de lotissements pavillonnaires surplombant la vallée du Légué. Il est important de bien prendre en compte ces différentes strates pour pouvoir créer une continuité dans le futur aménagement. Ce dernier devra s'incorporer au centre en respectant sa structure urbaine.

3) Le cœur de ville

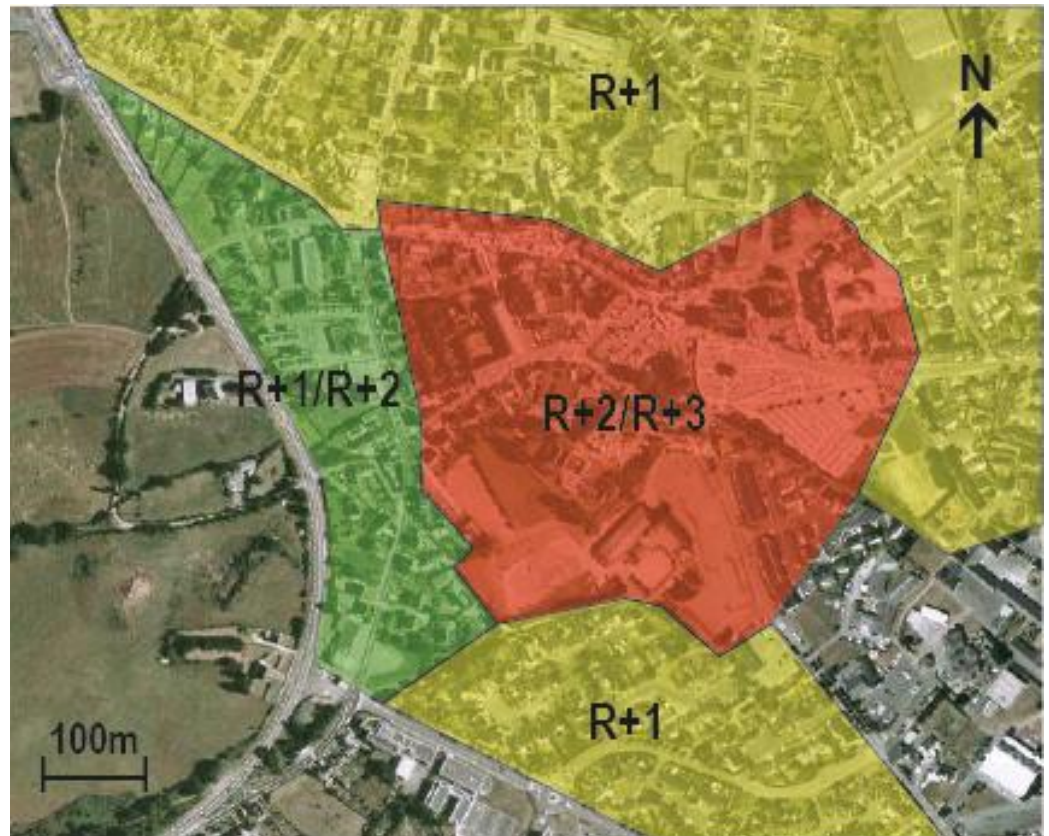


Figure 21 : Silhouette urbaine du cœur de ville

Source : Google Map, réalisation Joran Offredo

Le cœur de ville est proche du site choisi, il est donc important de l'étudier d'un peu plus près. En particulier, il est intéressant d'observer la silhouette urbaine de ce centre pour savoir comment pourrait s'intégrer au mieux un futur aménagement du site. Ainsi, trois zones se distinguent, le cœur de ville lui-même qui est donc le plus haut avec des bâtiments R+2 et R+3. Ensuite ce cœur de ville est encadré au nord et au sud par deux zones pavillonnaires donc de type R+1. Enfin, une zone intermédiaire se situe entre le cœur de ville et la RD786. En effet cette partie est un peu moins haute, elle est partagée entre pavillons et habitats intermédiaires de type R+2. La façade est de la RD est composée d'une majorité de pavillons, qui sont, sur cette portion, tournés vers la voie. Le centre-ville de Plérin n'est donc pas très haut et la liaison, entre le site étudié et le cœur de ville, n'est pas directe. Pour la meilleure intégration du terrain d'étude il faudra donc bien prendre en compte cette silhouette allant de bâtiments de type R+3 à partir du cœur de ville jusqu'à des pavillons et de l'habitat intermédiaire de type R+1 et R+2 au bord de la RD786.

6. Etude du réseau routier autour du centre-ville

Puisqu'il est question de relier le terrain étudié au centre-ville, il est important d'étudier la RD786 qui est l'interface entre ces deux zones. Pour comprendre le rôle de cette voie, il est également nécessaire d'étudier le réseau routier autour du centre-ville.

1) Plérin-centre, une zone de transit

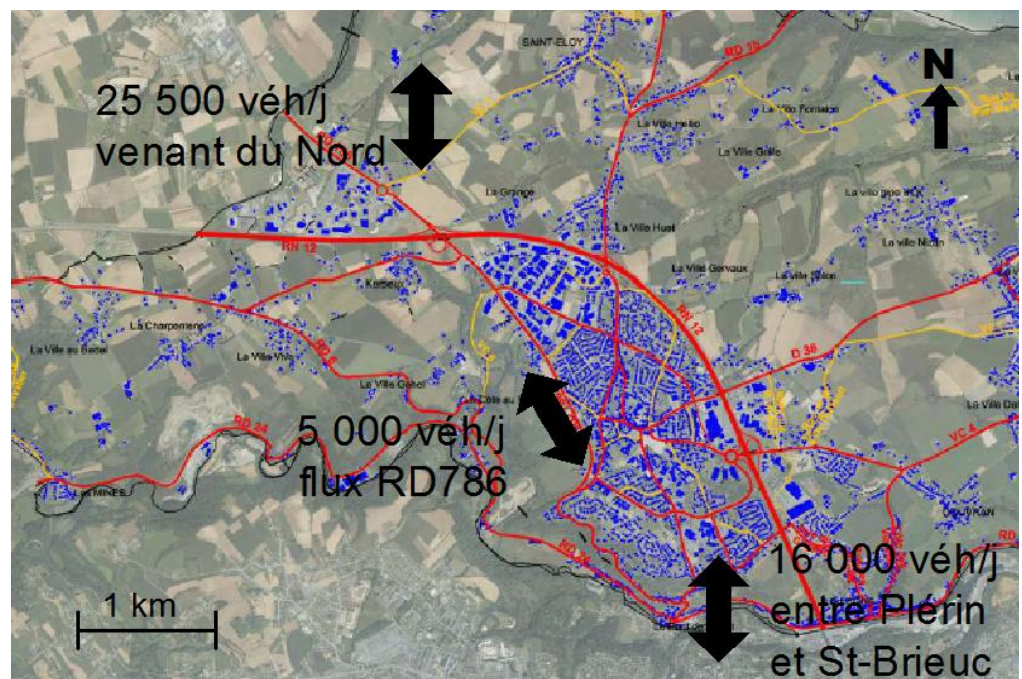


Figure 22 : Flux de véhicules traversant Plérin-centre

Source : Atelier du Canal, Joran Offredo

Plérin est une zone de transit très importante. En effet elle est l'interface entre Saint-Brieuc et les communes situées au nord de l'agglomération briochine. Plérin supporte un flux de 25 500 véhicules par jour venant du Nord et un flux de 16 000 véhicules par jour entre Plérin et Saint-Brieuc. La principale partie de ce flux est portée par la RN12 qui est l'axe de dessert principal du nord de la Bretagne. La RD786 constitue un second axe proposant une alternative pour relier les communes du littoral Nord au centre de Saint Brieuc. Elle supporte un flux de 5000 véhicules par jour sur sa partie inférieure, ce qui est non négligeable tout en n'étant pas l'axe principal de support du transit. La plus grosse partie de ce flux est portée aux heures de pointes 8h et 18h/19h.

2) Un centre-ville préservé des axes de transits

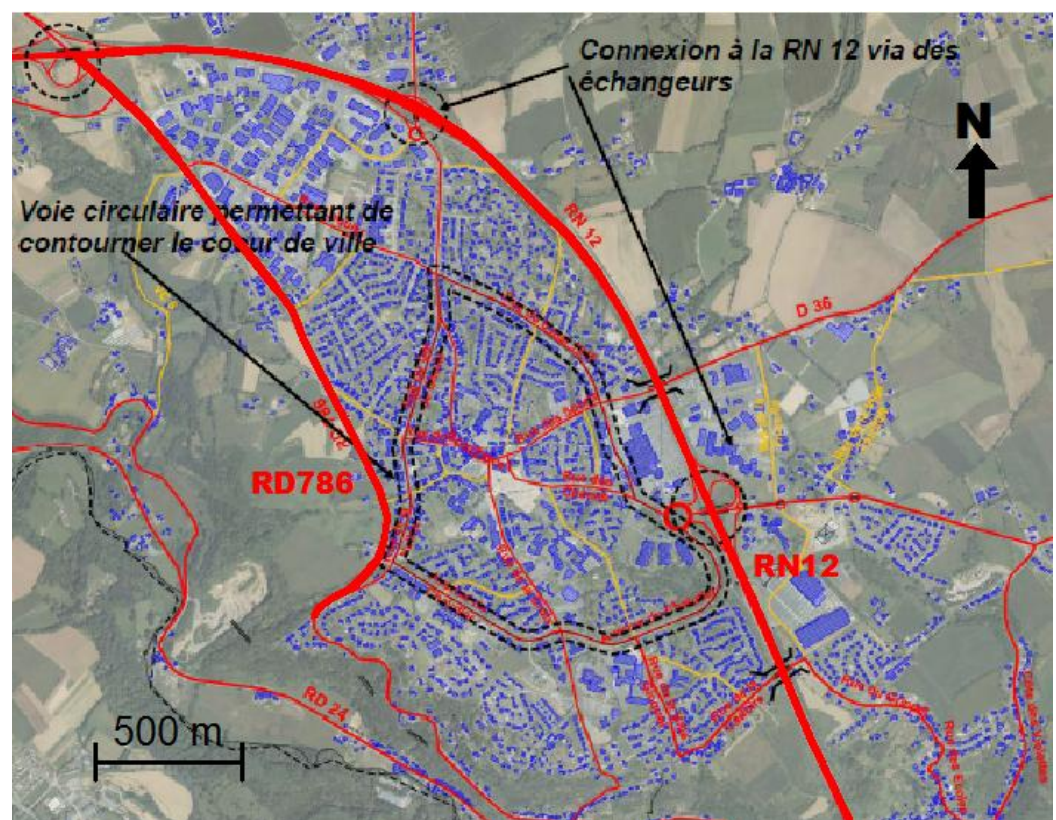


Figure 23 : Caractéristiques du réseau du centre-ville

Source : Atelier du Canal, Joran Offredo

Au niveau des échangeurs de la RN12, des embouteillages peuvent se produire, surtout aux heures de forts trafics.

La particularité de Plérin est que son centre est épargné par les deux principaux axes de transits que sont la RN12 et la RD786. Cet élément est un atout du centre de Plérin qu'il faut veiller à conserver. En effet cette préservation permet d'avoir une bonne fluidité de la circulation au niveau du cœur de ville. C'est pourquoi il est important d'étudier l'impact de la RD786, son importance dans le port du trafic. En effet si on souhaite incorporer le terrain au centre, il faudra peut-être passer par une requalification de la RD786 en voie urbaine. Il

faut donc s'assurer que cette requalification n'entraînera pas de problème de fluidité du trafic.

De plus, au niveau du centre, une voie circulaire permet de contourner le cœur de ville et donc d'y soulager encore un peu plus le trafic. Les avenues du chalutier sans pitié et du chalutier le forban, qui constituent la partie sud de cette voie circulaire, sont particulièrement importantes pour desservir la Zone d'activité. Cette avenue du Chalutier débute au niveau de l'entrée de ville située au sud. Elle est donc en relation avec la RD786 et il faudrait voir comment on pourrait incorporer au mieux cette avenue importante dans le futur aménagement de la RD et du terrain étudié.

3) La future rocade



Figure 24 : Tracé de la future rocade

Source : Conseil Général des Côtes d'Armor, réalisation Joran Offredo

Une rocade va prochainement être construite au sud de l'agglomération briochine. Cette rocade va avoir un rôle important puisqu'elle devrait pouvoir soulager à la fois les problèmes d'embouteillages qui se produisent sur la RN12 et les flux de la RD786. En effet jusqu'ici c'est la RD786 qui représentait l'alternative pour rejoindre Saint-Brieuc. Après sa construction, c'est la nouvelle rocade qui portera une part importante des flux, particulièrement pour les véhicules venant des communes au nord et à l'ouest.

Plérin est donc une zone de transit importante puisqu'elle se situe dans la première couronne de Saint-Brieuc. En effet elle supporte un flux important venant des communes du nord. La RN12 porte la majorité de ce flux, la RD786 représente aujourd'hui l'alternative pour rejoindre Saint-Brieuc avec 5000 véhicules par jour. Ce flux est assez important et peut faire penser qu'une requalification en voie urbaine risquerait d'engorger la route. Cependant la future rocade qui passera par le sud de Saint-Brieuc va permettre de soulager le flux de la RN12 et de la RD786.

7. Caractéristiques de la RD786

1) Liaisons de la RD786 avec le terrain d'étude et le centre-ville

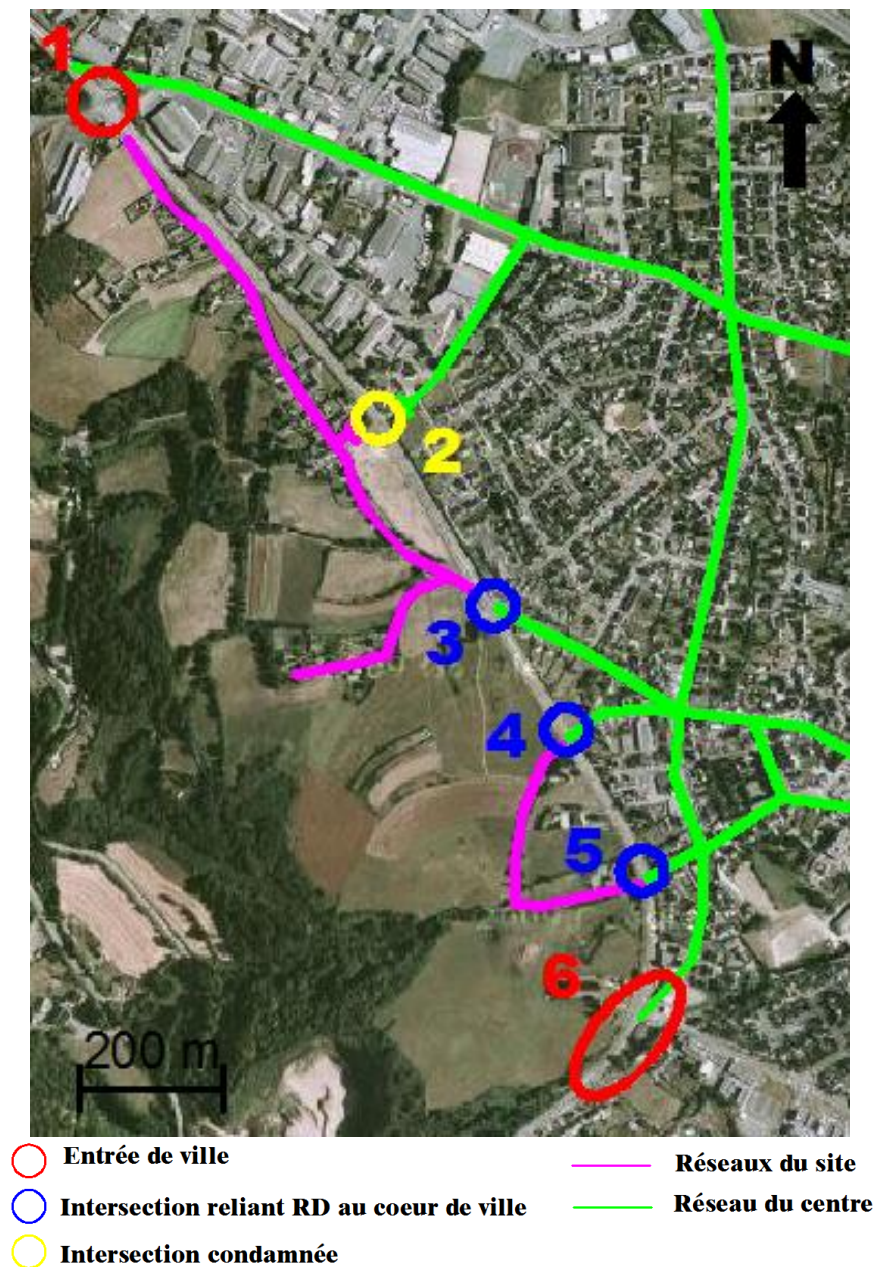


Figure 25 : Liaisons entre la zone d'étude et le centre-ville

Source : Google Map, Réalisation Joran Offredo



Photo 8 : n°1 Entrée de ville nord

Source : Joran Offredo



Photo 9 : n°6 Entrée de ville sud

Source : Joran Offredo



Photo 10 : n°3 Liaison principale avec le cœur de ville

Source : Joran Offredo



Photo 11 : n°4 Liaison directe avec le cœur de ville

Source : Joran Offredo



Photo 12 : n°5 Liaison directe avec le cœur de ville

Source : Joran Offredo

Aujourd'hui le terrain est relié au centre de Plérin par la RD786. Tout d'abord par les deux entrées de villes situées à chaque extrémités du terrain à partir des quelles deux voies principales coupent transversalement le centre. Ensuite trois plus petites voies permettent de relier la RD au centre historique. Les deux voies 4 et 5 proviennent directement du cœur de ville et se prolongent sur le site par des cheminements agricoles qui se rejoignent. Les accès au centre se situent donc principalement au niveau de la partie sud de notre terrain. De plus une ancienne voie actuellement condamnée permet de relier le collège Jules Léquier à la RD. Enfin la pauvreté des réseaux sur le site est à relever, il faudra cependant les prendre en compte dans le futur aménagement du terrain.

2) Une voie non urbaine



Photo 13 : Une voie rectiligne

Source : Joran Offredo

Le tronçon étudié s'étend sur 1,5 km. L'ensemble de la voie est limitée à 70 km/h, de plus la voirie est quasiment rectiligne sur toute sa longueur ce qui peut induire des vitesses élevées lorsqu'il y a peu d'usagers. La largeur de la voirie est de 8m. Il n'y a aucuns trottoirs de part et d'autre de la voie, de plus il n'y a pas non plus de passages piétons. De même il n'y a pas de pistes cyclables. Cela montre bien que cette départementale n'a pas actuellement une vocation urbaine. Cependant aujourd'hui il n'y a pas énormément de raisons pour les piétons de passer de l'autre côté de la RD786 ce qui explique que sa traversée n'est pas du tout sécurisée. L'absence d'éclairages publics et de ligne de bus confirme que la route n'est pas faite pour les piétons.



Photo 14 : Un bâti qui tourne le dos à la voie

Source : Joran Offredo

Que ce soit du côté de Plérin centre ou du terrain d'étude, le bâti tourne le dos à la RD. En effet la majorité des habitations sont tournées de l'autre côté. De plus, sur le côté est de la voie, au niveau de la zone pavillonnaire, une barrière végétale composée d'arbre et d'arbustes marque la séparation. Encore une fois cela confirme que la voie n'a pas vocation urbaine.

3) Une portion nord de la voie sans vocation urbaine

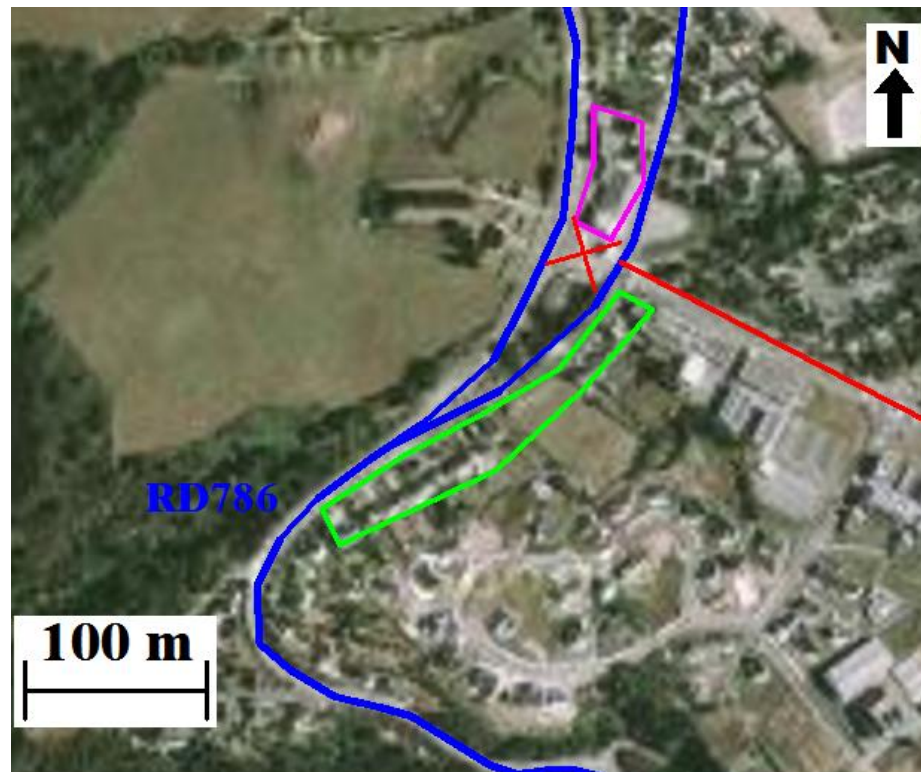


Photo 15 : La zone économique au nord de la portion étudiée

Source : Joran Offredo

Enfin la partie du tronçon qui longe la zone économique n'a pas forcément vocation à devenir une voie urbaine. Cela pose la question de savoir quelle partie exactement de la RD786 devrait être incorporée au centre. Il est clair que la partie sud de notre terrain a un lien fort avec le cœur de ville, il y a déjà plusieurs routes qui permettent de relier la RD au centre. Cependant la partie plus au nord qui s'étend sur 600 m ne devrait peut-être pas être traitée de la même manière. Cette portion est assez longue et une requalification en voie urbaine sur toute la longueur de la RD786 risquerait à la fois d'imposer une vitesse trop lente et d'alourdir les flux aux heures de pointes.

8. Entrée de ville sud



- Entrée de ville en fourche
- Avenue du Chalutier Le Forban
- Ancien garage
- Pavillons le long de la branche droite

Figure 26 : Une entrée de ville en forme de fourche

Source : Google Map, Joran Offredo



Photo 16 : Avenue du Chalutier Le Forban

Source : Joran Offredo



Photo 17 : Le garage abandonné et dégradé

Source : Joran Offredo

Il est important d'étudier de plus près l'entrée de ville située au sud. En effet la partie sud de notre site a un lien beaucoup plus fort avec le centre-ville. De plus cette entrée de ville permet de relier l'avenue du Chalutier Le Forban à la RD786. Ce carrefour est donc déterminant puisqu'il marquera à la fois l'entrée dans la future partie aménagée et la liaison entre le site étudié et le centre-ville.

Cette entrée de ville est particulièrement difficile à gérer. En effet sur cette portion la RD786 est à la fois un virage et une montée. Il faut donc prendre en compte cette configuration difficile pour évaluer quel type d'aménagement serait le plus approprié. Aujourd'hui la voie a donc la forme d'une fourche avec la RD786 qui se prolonge à l'ouest et une seconde voie qui permet d'entrer dans le centre-ville. Le problème est qu'à cause de cette fourche, la RD786 est actuellement séparée de l'avenue du Chalutier Le Forban. De plus, juste au creux de la fourche, l'entrée de ville est marquée par un ancien garage abandonné et dégradé, ce qui, d'un point de vue esthétique, ne donne pas une bonne image à Plérin. Cependant le fait que ce garage soit fermé donne une opportunité de reconversion. L'espace de stationnement situé juste devant le garage pourrait par exemple être utilisé pour relier la RD786 à l'avenue du Chalutier Le Forban. Enfin des pavillons sont situés le long de la branche droite, ce qui oblige à ne pas condamner cette voie. Il faudra prendre en compte cet aspect dans le futur aménagement du carrefour.

9. Une nouvelle clinique

1) L'arrivée d'une nouvelle clinique

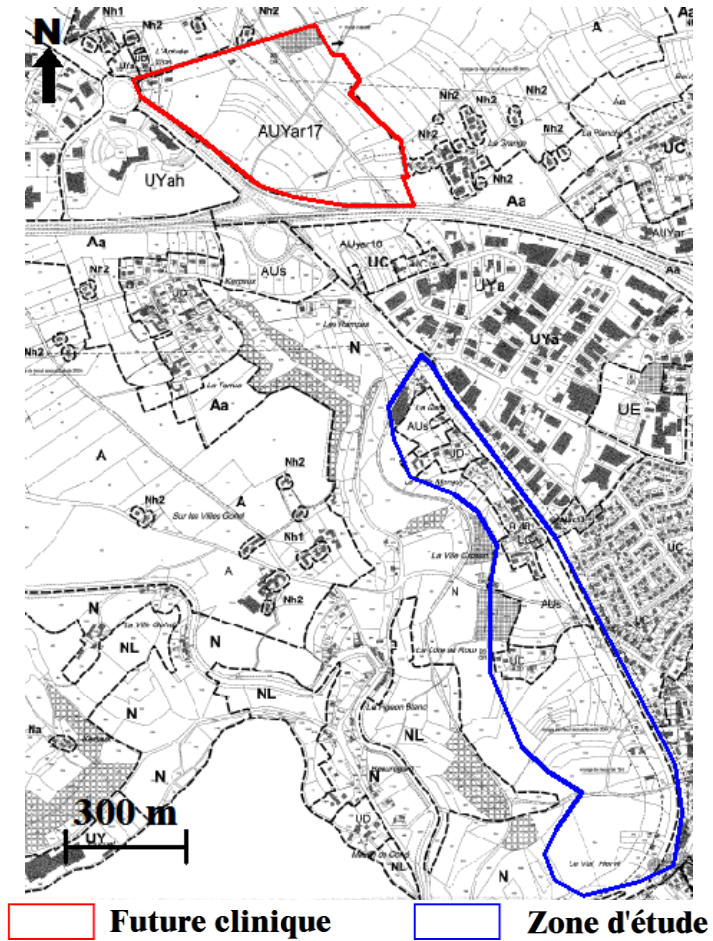


Figure 27 : Emplacement de la future clinique

Source : PLU de Plérin, Réalisation Joran Offredo

Après plusieurs années de réflexions, Plérin a été choisi pour regrouper toutes les cliniques de Saint-Brieuc en un seul et unique site. Ce centre hospitalier privé devrait sortir de terre en 2015 en bordure de la RN12 juste au nord du centre. Ce projet comportera 300 lits, un pôle de cancérologie, de chirurgie et de maternité. La clinique regroupera près de 700 salariés et 120 médecins. Un laboratoire d'analyses médicales et une structure de vente de matériel médical devrait également s'implanter.

L'installation d'un tel projet sur Plérin va forcément avoir de grandes conséquences sur la commune et sur les territoires voisins. En effet, avec ce pôle de santé, l'attractivité démographique et économique de la commune va augmenter, même s'il n'est pas encore possible de mesurer son réel impact. La population devrait avoir une croissance encore plus importante, de nouvelles activités économiques liées devraient être créées, un hôtel et une crèche ont déjà été évoqués. Cette nouvelle clinique va s'implanter sur un site poche de notre

terrain d'étude, elle devrait donc aussi avoir un impact sur lui. Deux en particulier sont à prévoir.

2) Un impact sur les flux de la RD786

Tout d'abord la nouvelle clinique devrait avoir un impact sur les flux de la RD786. Il est évident que la clinique va impliquer une augmentation des flux mais cette augmentation est aujourd'hui assez difficilement chiffrable et en particulier sur le tronçon qui nous intéresse. Cependant, au vu des horaires liés à la clinique qui diffèrent des horaires classiques 8h et 18h, une partie du flux supplémentaire ne s'ajoutera pas au moment des heures de pointes habituelles. Le flux sera donc un peu mieux réparti au niveau temporel et l'impact sera moindre aux heures de pointes classiques. De plus la RN12 et la future rocade porteront la majorité de ces flux supplémentaires. L'impact sur la portion sud de la RD786 devrait être moindre, cependant une requalification partielle de la RD786 serait tout de même préférable, ce qui est en accord avec les observations faites précédemment.

3) Un atout pour l'accueil des personnes âgées

Ensuite son installation est particulièrement encourageante pour le projet d'unité d'accueil pour personnes âgées. En effet le territoire entourant la clinique devient très attractif pour les établissements types maisons de retraites. Un tel établissement a besoin d'un soutien médical fort et la clinique peut apporter ce soutien. Donc non seulement la commune a un besoin de structures d'accueil pour personnes âgées, mais de plus la proximité de la future clinique fait de notre zone d'étude le parfait site pour son implantation.

10. Bilan

Après l'étude de ce terrain, un ensemble de forces, de faiblesses et de potentiels apparaissent qui laissent penser que cette zone possède en effet toutes les capacités pour répondre aux besoins observés en première partie.

1) Forces

- La révision du PLU a été décidée ce qui donne une plus grande liberté de choix
- La vue sur la vallée, un réel atout à mettre en valeur
- L'espace boisé protégé, une richesse environnementale à sauvegarder et à mettre en valeur

- Le maillage de chemins de randonnées en relation avec le bois boissel
- Le positionnement du terrain, au bord du centre-ville et la meilleure opportunité offerte autour du centre
- La partie sud du terrain très proche du cœur de ville
- La proximité avec l'avenue du Chalutier, la RD786 à mettre en lien avec la petite « rocade » entourant le cœur de ville
- Un centre préservé des flux de transit
- Les deux entrées de villes situées sur les extrémités du terrain qui lui donnent un rôle stratégique
- La future rocade qui soulagera le flux de la RD786
- La future clinique

2) Faiblesse et menaces

- L'enclavement du terrain dû à la RD786 qui constitue aujourd'hui une réelle barrière
- La RD786 n'est pas une voie urbaine, dangerosité de la traversée
- Le bâti a le dos tourné à la voie
- L'intégration du site a une double interface vallée/ville
- Question du risque d'embouteillages si requalification de la RD786 en voie urbaine
- La configuration difficile et l'aspect inesthétique de l'entrée de ville sud
- Difficulté pour incorporer l'habitat assez dispersée présent sur le terrain

L'étude du site a donc permis de ressortir un ensemble de forces, de potentiels, de menaces et de faiblesses. L'observation principale est que ce terrain possède une double interface, du côté ouest la vallée avec sa richesse environnementale, ses chemins de randonnées, sa vue panoramique; et du côté est avec la façade urbaine du centre-ville. Malgré que cette façade ait le dos tournée à la RD786, la partie sud du site a un potentiel urbain beaucoup plus fort du fait de la proximité du cœur de ville et de la ZAC du sud du centre-ville. Le futur aménagement devra donc se concentrer sur la partie sud de la zone étudiée. Il faudra veiller à ce qu'il s'intègre harmonieusement avec la vallée et avec la ville.

II. Les objectifs

A. Un quartier durable

Comme observé dans le diagnostic et les enjeux, ce n'est pas seulement des manques en logements, en parcs urbains ou en accueils pour personnes âgées qui ont été observés, mais également un modèle de développement urbain qui n'est pas en accord avec les problématiques contemporaines d'économies de l'espace naturel et agricole, d'économies des ressources, de respect environnemental, de fonctionnalisme. Dans un premier temps il convient donc de décrire le modèle que devra suivre le futur aménagement du site étudié : l'éco-quartier, un quartier durable. Ce modèle constituera un cahier des charges, on peut donc décrire les différents objectifs à réaliser.

- Le choix d'un site pertinent

Le site choisi devra être un prolongement, une insertion dans l'existant. Il devra s'incorporer au territoire qui l'entoure. C'est pourquoi il était important de relever les atouts et les contraintes du terrain pour permettre la meilleure intégration possible du projet d'extension. Dans notre étude on a relevé une double interface à prendre en compte, d'un côté l'interface urbaine avec le centre à intégrer, et de l'autre l'interface naturel avec la vallée. L'objectif sera donc de veiller à la bonne intégration du quartier avec ces deux interfaces, à une inscription harmonieuse dans le paysage. Il faudra donc réfléchir aux silhouettes du bâti les plus appropriés, à la mise en place d'espaces publics ouverts sur la vallée.

- Diminuer la dépendance à l'automobile

En concentrant l'urbanisation autour du centre-ville, l'objectif est de rapprocher les zones d'habitats, d'emplois et de loisirs, et donc de réduire les distances. En offrant la possibilité de vivre, de travailler et de se divertir à proximité, on réduit la nécessité d'utiliser la voiture, on crée un lieu propice aux rencontres, aux circulations douces et qui doit donc être bien desservi en transport en commun. Il va falloir hiérarchiser les voiries à l'échelle du quartier, différencier les voiries structurantes des voiries secondaires, organiser l'inter-modalité et créer des voies partagées. L'objectif est donc de créer une ville compacte, dense et intense. Cette ville permet d'une part de limiter la perte des terres fertiles, d'autre part de réduire les émissions de gaz à effet de serre dû à l'étalement de la ville et à l'automobile. Enfin elle doit répondre aux problèmes d'allongement des distances qui provoquent une augmentation du trafic

automobile et donc une augmentation du coût associé au prix toujours plus élevé du carburant. Il faudra donc créer une densité qui soit cohérente et acceptable avec le territoire dans lequel le terrain s'inscrit.

- **Augmenter la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle**

L'objectif est de proposer une offre diversifiée de logements pour permettre une mobilité résidentielle dans le quartier lui-même, de proposer une offre de services pour le quotidien comme les gardes d'enfants, les services aux seniors, les centres de loisirs. Il faut créer un espace compact et fonctionnel offrant des logements, des entreprises diverses, des services, des commerces de proximité, des équipements publics, de loisirs, des espaces verts. Au niveau de l'habitat individuel il faut réduire la taille des parcelles, encourager la mitoyenneté, ce qui permettra d'économiser le sol et de réduire le coût du foncier pour l'accédant. Il faut proposer des logements intermédiaires permettant d'éviter les coûts associés aux logements collectifs, par exemple les charges associées aux ascenseurs ou aux parkings souterrains. Il faut donc encourager la diversité des formes, des logements mitoyens, des habitats intermédiaires, des immeubles mais aussi varier les offres, des logements locatifs, sociaux, en accession à la propriété. La diversité intergénérationnelle peut passer par le placement d'un foyer logement près d'une crèche ou d'un espace public.

- **Des espaces publics centraux et structurants**

Le nouveau quartier devra proposer des espaces publics conviviaux et multi-usages qui favoriseront les rencontres, les échanges, l'implication de la population. Il faut créer des espaces avec plusieurs fonctions sociales, créer des espaces privés à l'intérieur même des ilots qui soient ouverts sur l'extérieur, qui soient un prolongement des espaces publics. Il faut également veiller à la diversité architecturale de ces espaces avec des promenades arborées, des cours intérieures d'ilot, des venelles.

- **Un effort énergétique**

Aujourd'hui une des problématiques majeures est l'économie d'énergie et des coûts associés. Cela peut passer par la limitation des pertitions thermiques, l'ensoleillement des constructions, l'utilisation des énergies renouvelables, d'une meilleure isolation. Il faudra également mettre en avant la sobriété énergétique avec un éclairage public et un entretien mesuré.

- **Renforcement de la biodiversité**

Le terme éco-quartier met bien sûr l'accent sur la préservation des milieux naturels et de la biodiversité. Il faut donc mettre en place des continuités écologiques, insister sur la diversité paysagère végétale, sur les matériaux utilisés dans la construction du bâti. Il faut permettre à une faune et une flore local de

s'épanouir, promouvoir les trame vertes et bleues, développer espaces de natures à l'intérieur du quartier en quantité et en qualité.

- La gestion des déchets
Une gestion des déchets doit être mise en place depuis le tri individuel jusqu'au ramassage.

B. Principales étapes

En étudiant le terrain, un certain nombre de forces et de faiblesses sont ressorties qu'il va falloir prendre en compte et qui laisse à penser que ce site est parfaitement adapté pour réaliser un aménagement qui réponde aux enjeux précédemment établis. A partir de cette étude on peut présenter les principales étapes de notre futur aménagement. Tout d'abord **la première étape sera de repenser le zonage du PLU** afin de concentrer les zones à urbaniser sur le site étudié. Ensuite le diagnostic du terrain a mis en évidence que la RD786 était la principale raison de la non-exploitation du site. **La seconde étape sera donc de requalifier la RD en voie urbaine** afin de permettre sa traversée en toute sécurité. L'objectif sera donc de transformer cette voie en boulevard urbain permettant de rattacher le terrain étudié à l'aire agglomérée. Il faudra également définir quelle portion de la route à réellement requalifier. **L'étape suivante sera de mettre en place l'aménagement d'un nouveau quartier.** Comme précédemment établi, le nouveau quartier devra à la fois respecter les besoins en logements, en accueils pour personnes âgées et les attentes d'un quartier durable qui répondent à des problématiques plus globales. Enfin **la dernière étape sera de mettre en place un parc urbain** qui constituera l'interface entre le quartier et la vallée, et donc s'intégrera dans la logique éco-quartier. Il faudra bien sûr veiller à ce que toutes ces étapes soient cohérentes et s'intègrent les unes par rapport aux autres et par rapport au territoire qui l'entoure.

III. Propositions d'aménagement

Les objectifs que devra réaliser le futur quartier durable ont donc été établis. A partir de l'étude du territoire et du site, on peut donc maintenant donner les propositions d'aménagement.

A. Regroupement des zones à urbaniser sur le terrain étudié

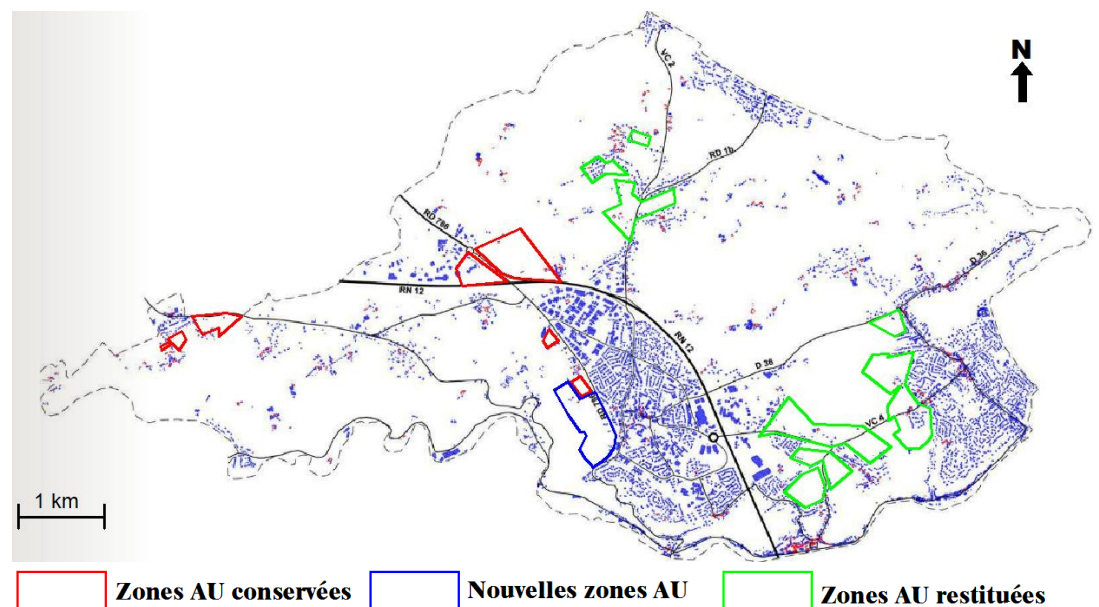


Figure 28 : La nouvelle répartition des zones à urbaniser

Source : Atelier du Canal, réalisation Joran Offredo

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de repenser la répartition des zones à urbaniser. Dans le PLU actuel, les zones urbaines secondaires de la communes ont tendance à s'étaler en mangeant les terres agricoles et naturelles. Ce modèle d'urbanisation ne répond plus aux problématiques actuelles de préservation de l'espace agricole et naturelle, de diminution de l'utilisation de l'automobile, de fonctionnalité. Près de 100 hectares étaient ainsi classés en zones à urbaniser. Cependant la révision du PLU vient d'être décidée. On peut

donc profiter de cette occasion pour changer le zonage. La première mesure est donc de supprimer les zones à urbaniser situées au niveau de la ville Héliot et entre Plérin-centre et Saint-Laurent afin de les rendre à l'agriculture. Entre ces deux zones, près de 50 hectares de zones naturelles et agricoles vont être économisées. Il s'agissait là de zones à urbaniser en extension des aires urbaines secondaires, elles étaient donc destinées à accueillir principalement de l'habitat pavillonnaire. En relocalisant ces zones sur le site étudié qui est situé en bordure du centre-ville et du cœur de ville, on a décidé de créer un quartier durable qui a donc une densité et une compacité beaucoup plus importante que l'habitat pavillonnaire qui était prévu. Une part beaucoup plus faible de zones à urbaniser peut donc être restituée. Ces zones seront relocalisées sur le site étudié qui était jusqu'ici partagé entre zones AU, zones UC, zones UD et zones naturelles. Ainsi près de 20 hectares de zones naturelles vont être reprises. Elles sont cependant peu fertiles donc peu intéressantes pour l'agriculture et situées en bordure du cœur de ville, donc propices à la mise en place d'un quartier dense. Le prochain PLU proposera ainsi une économie de près de 30 hectares de zones agricoles et naturelles par rapport à l'ancien PLU.

B. Requalification de la RD786

La première opération à effectuer pour permettre l'accès au site est une requalification de la RD786. Cependant, toute la portion de la RD étudiée ne doit pas être traitée de la même manière. En effet la portion située au nord longe une zone économique, celle située au centre longe une zone d'habitat pavillonnaire et la dernière située au sud est très proche du cœur de ville. De plus il va falloir étudier comment aménager les six carrefours potentiels observés le long de la voie, ainsi que les portions de voie qui les relient en fonctions des différentes strates observées. Il faut qu'il y ait une cohérence entre la nature de la voie, le futur aménagement du site et le centre-ville. La voie va donc être coupée en trois portions qui seront traitées de manières différentes.

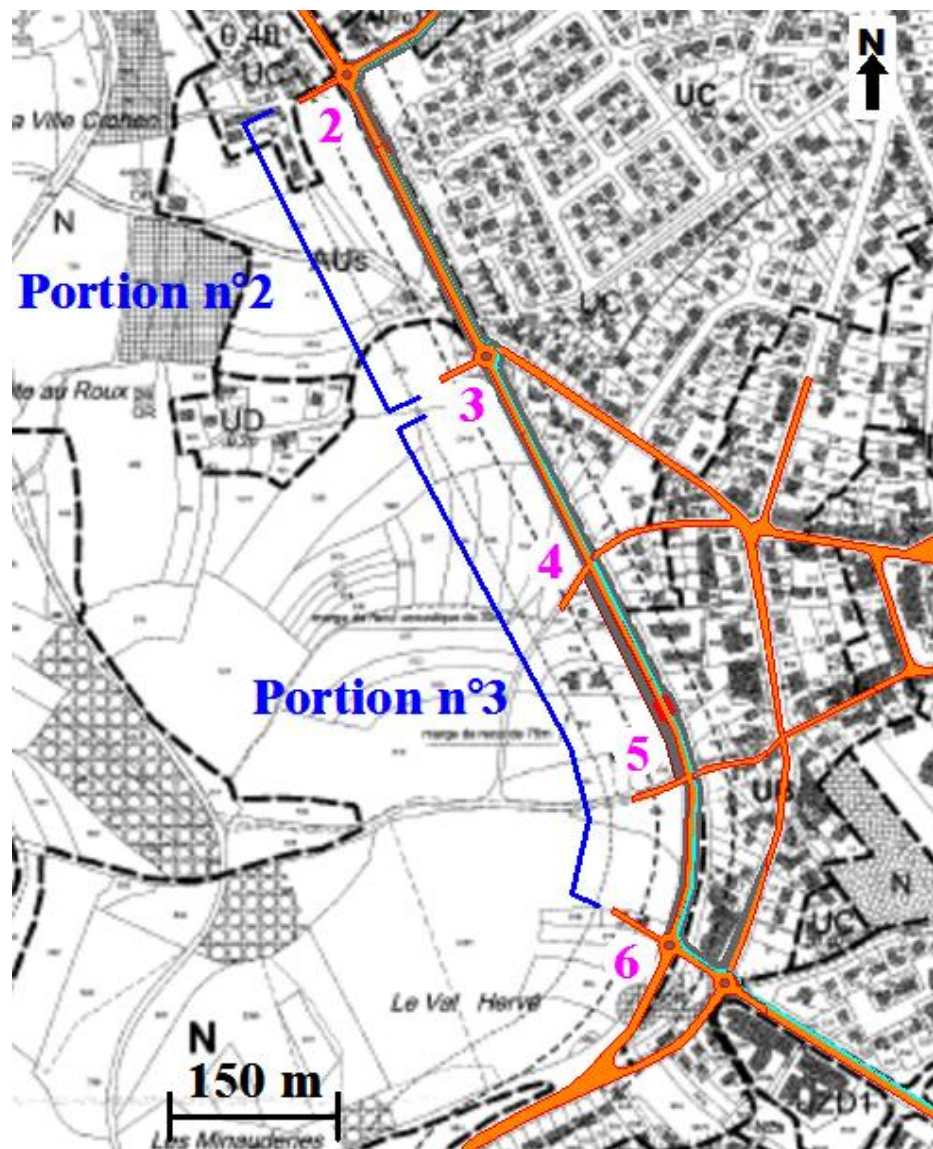


Figure 29 : Vision d'ensemble de la requalification de la RD786

Source : PLU de Plérin, réalisation personnelle

1. Portion n°1



Photo 18 : Zone d'habitat séparée de la RD786 par une rue

Source : Joran Offredo

Cette portion longue de 600 m est située entre le carrefour n°1 et le carrefour n°2. Elle longe sur sa façade est une zone économique qui lui tourne le dos. Sur sa façade ouest, il y a une zone urbanisée composée de maisons individuelles et d'habitat ancien de type longère, mais qui sont séparées de la RD786 par la rue de la Ville Crohen. Sur cette portion, il n'y aura donc que peu de modifications pour éviter d'imposer une vitesse trop faible aux automobilistes sans raisons. Le carrefour n°2 marquera l'entrée en zone urbaine, la seule modification à faire sur la portion n°1 sera donc de réduire la vitesse de 70 km/h à 50 km/h 150 m avant ce carrefour pour des raisons de sécurité.

2. Carrefour n°2

Le carrefour n°2 marquera donc l'entrée en zone urbaine. Actuellement cette intersection était condamnée, cependant cette position est très importante car elle marque le début de la zone d'habitat pavillonnaire du centre-ville et elle permettra de relier la RD786 au collège Jules Léquier. Un rond-point sera mis en place qui imposera donc aux usagers une réduction de vitesse nécessaire pour marquer le changement de nature de la voie. Du côté est ce carrefour giratoire permettra de relier la RD786 et le futur quartier à la zone pavillonnaire, au collège et à l'autre voie urbaine importante qui traverse Plérin-centre. Du côté ouest ce rond-point marquera l'entrée dans le nouveau quartier.

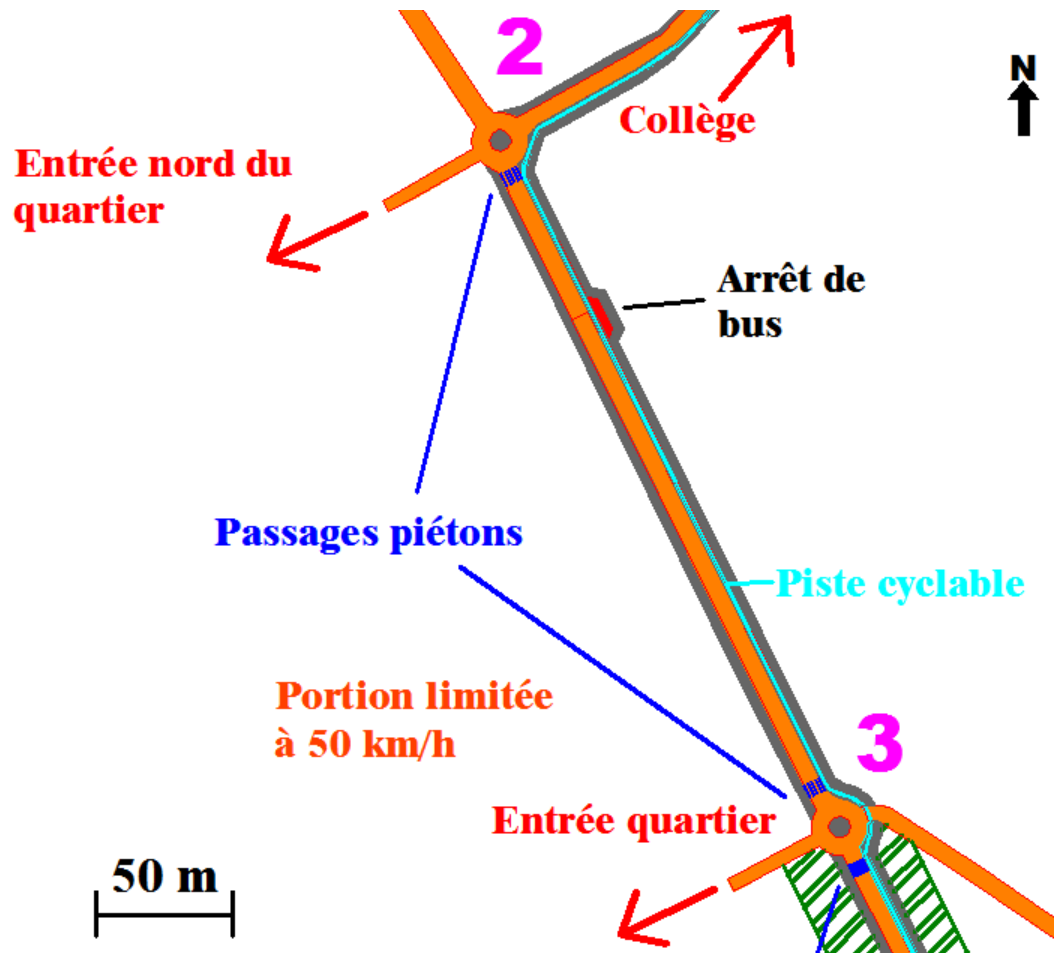


Figure 30 : Regualification de la portion n°2

Source : Réalisation Joran Offredo

3. Portion n°2

Cette portion située entre les carrefours n°2 et n°3 mesure près de 280 m. Elle longe la zone d'habitat pavillonnaire et elle accueillera la première opération de requalification. Le bâti tournant le dos à la voie côté est, il faudra veiller à ce que la façade ouest soit orientée vers la route pour lui donner une vocation urbaine. La première opération sera de réduire la vitesse de circulation à 50 km/h. Il faudra également réduire la largeur de la chaussée en conséquence, elle passera donc à 6,50 m qui est la largeur réglementaire nécessaire pour permettre à deux autocar de se croiser à 50 km/h. Des trottoirs seront construits de chaque côté de la voie pour sécuriser ses abords et pour lui redonner une vocation urbaine. Des passages piétons seront également placés aux deux extrémités de cette portion afin de permettre une traversée plus sécurisée. Ensuite, 50 m après le rond-point n°2, un arrêt de bus sera positionné de chaque côté de la voie. Enfin on créera une piste cyclable du côté est de la voie. Au niveau du rond-point n°2 au nord de la portion, ce cheminement doux se prolongera vers le collège à l'est.

4. Carrefour n°3

Le carrefour n°4 marquera l'entrée dans une zone au degré urbain encore plus important. Encore une fois pour bien marquer cette entrée, on positionnera un second rond-point sera positionné qui obligera les usagers à ralentir. Une nouvelle voie sera créée à partir de ce carrefour giratoire pour pénétrer dans le nouveau quartier.

5. Portion n°3

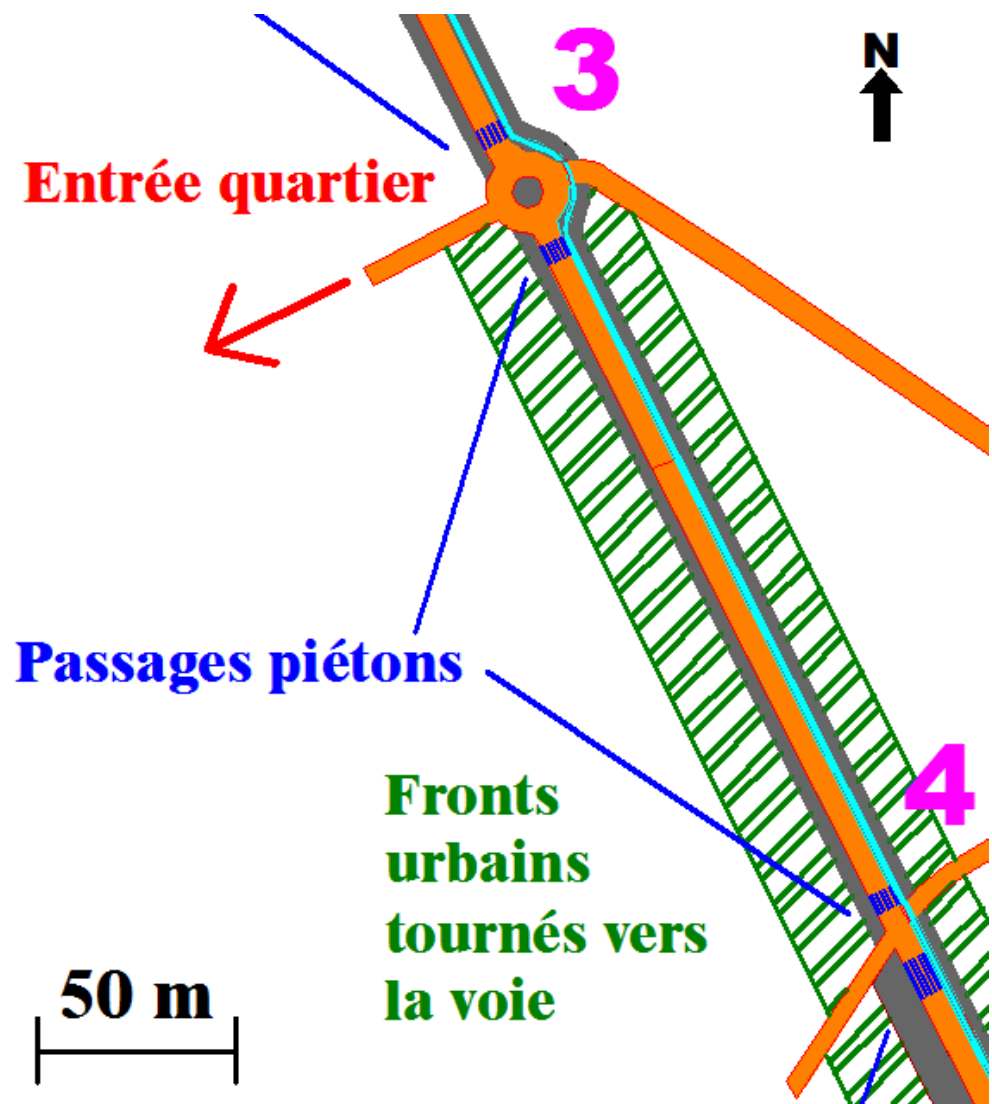


Figure 31 : Regualification de la première partie de la portion n°3

Source : Réalisation Joran Offredo

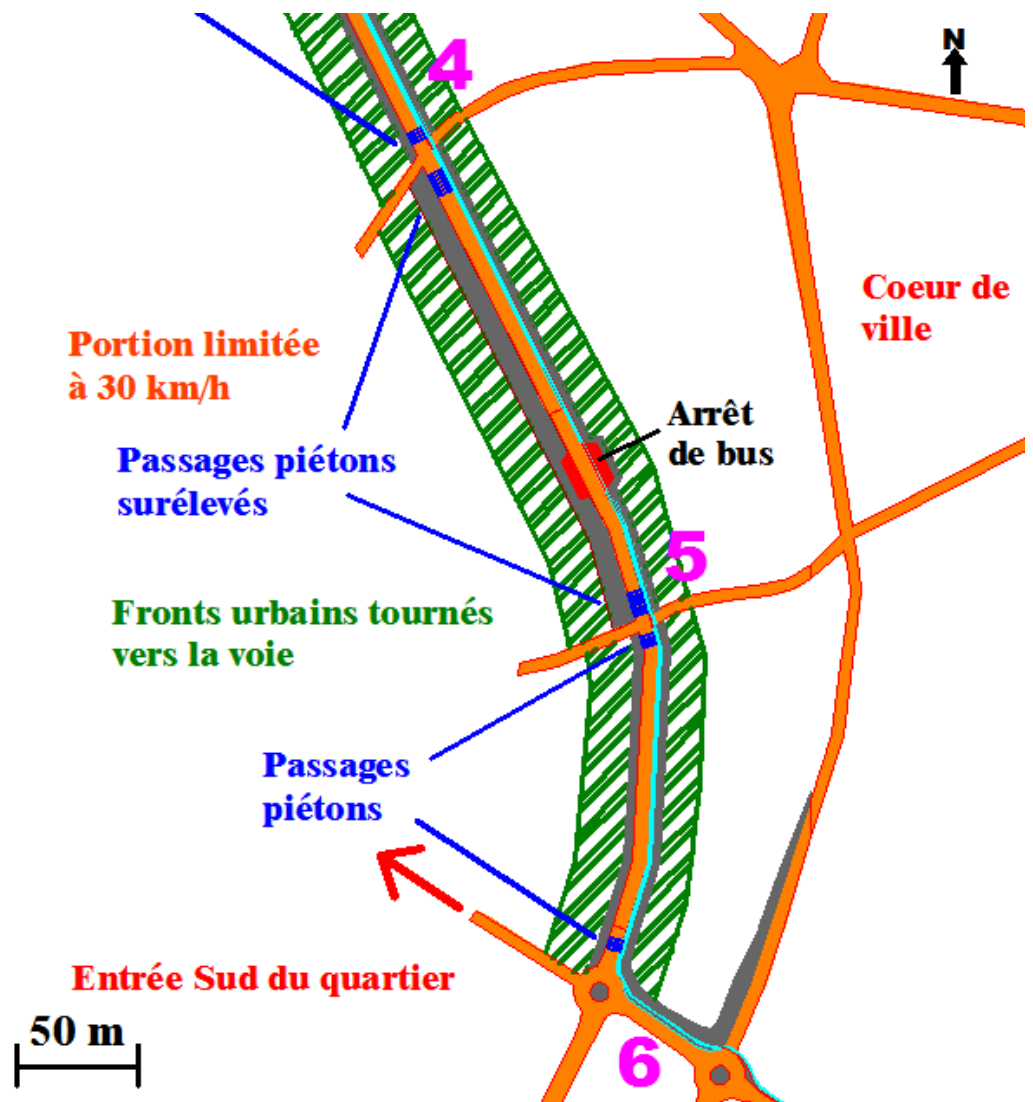


Figure 32 : Requalification de la seconde partie de la portion n°3

Source : Réalisation Joran Offredo

Cette portion s'étendra du carrefour n°3 au carrefour n°6 sur près de 640 m. Cette portion longe la zone qui est la plus proche du cœur de ville et c'est elle qui deviendra un boulevard urbain. Il faudra donc veiller à ce que cette portion soit bordée par des fronts urbains de qualité. Sur la façade est cela sera plus difficile car il faudra s'adapter à l'existant. Il faudra donc reconstruire au grès des opportunités foncières et combler les espaces encore vides. Il faudra notamment utiliser les deux petites voies aux intersections n°4 et n°5 pour relier ce boulevard urbain et le nouveau quartier au cœur de ville. Sur la façade ouest, un front urbain nouvellement créé bordera cette voie, des espaces publics importants seront également mis en place de ce côté pour accentuer le passage de la RD786 en voie urbaine. Des trottoirs seront donc construits de chaque côté de la voie, du côté ouest, le trottoir sera plus large pour créer un véritable espace public. La vitesse sera d'abord limitée à 50 km/h sur 150 m puis à 30 km/h sur le reste de la portion pour souligner la

nouvelle nature de cette voie et pour sécuriser la traversée des piétons qui devrait être beaucoup plus fréquente sur cette portion. L'entrée dans cette nouvelle zone sera marquée par des panneaux « zone 30 » et par une signalisation au sol. La largeur de la route sera réduite à 6 m, la largeur réglementaire pour permettre à deux autocars de se croiser à 30 km/h. Les automobilistes utiliseront moins les deux voies qui permettent de relier le cœur de ville et de pénétrer dans le futur quartier au niveau des carrefours n°4 et n°5. Ces voies plus étroites seront des espaces partagés où le piéton aura la priorité, il n'est donc pas nécessaire de placer des carrefours giratoires pour réguler ces deux intersections. De plus la vitesse sera déjà limitée à 30 km/h avant et après ces deux intersections, des carrefours giratoires qui ont vocation à réduire la vitesse des usagers ne seraient donc pas justifiés. Enfin le futur boulevard n'a pas vocation à devenir une chaîne de ronds-points. Les usagers devront marquer un cédez-le-passage avant de pouvoir s'engager sur le nouveau boulevard urbain. Des passages piétons seront positionnés au sud du rond-point n°3, avant et après les intersections n°4 et n°5 et au nord du carrefour n°6. La portion située entre les intersections n°4 et n°5 étant la plus fréquentée par les piétons, les deux passages piétons situés entre ces carrefours seront surélevés afin d'obliger les automobilistes à ralentir qu'il y ait ou non des piétons susceptibles de traverser. La piste cyclable se prolongera également sur cette portion du côté est de la voie. Enfin un arrêt de bus prendra place de chaque côté de la voie entre les intersections n°4 et n°5, qui sera desservi par une nouvelle ligne de bus.

6. Carrefour n°6

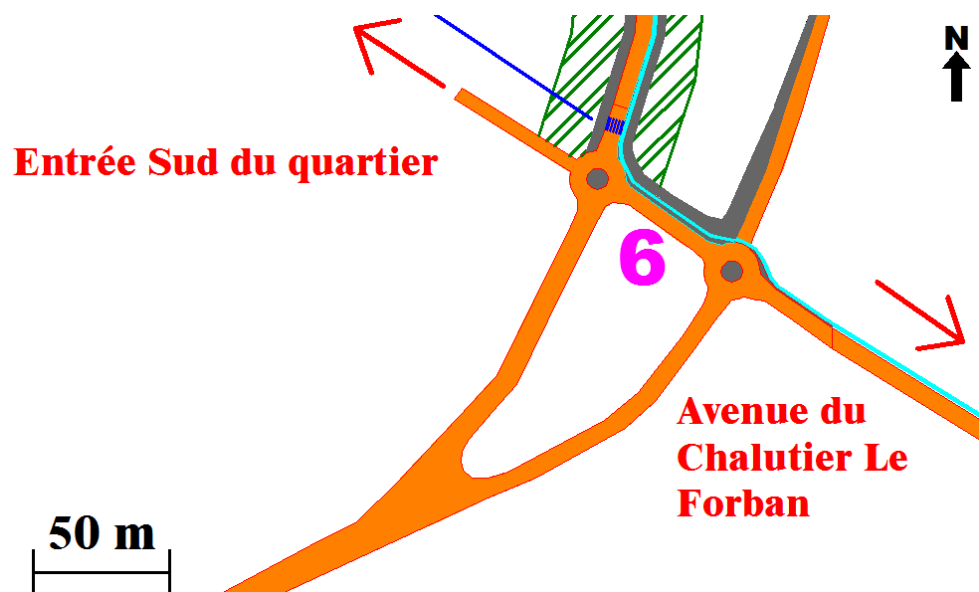


Figure 33 : Réaménagement de l'entrée de ville sud

Source : Réalisation Joran Offredo

Ce carrefour qui clôture la zone de requalification est particulièrement important puisqu'il marque l'entrée dans le boulevard urbain et représente l'entrée de ville sud de Plérin-centre. Cependant, du fait de sa configuration, elle est aussi beaucoup plus difficile à gérer. En effet, cette portion de la RD786 est à la fois un virage et une montée, de plus cette intersection a actuellement la forme d'une fourche ce qui coupe la liaison entre la RD786 et l'avenue du Chalutier Le Forban.

Tout d'abord il est nécessaire de placer un rond-point afin de marquer l'entrée en zone urbaine. Un rond-point obligera les usagers à ralentir avant de pénétrer dans la « zone 30 ». De plus ce nouveau carrefour permettra de rentrer dans le nouveau quartier en arrivant du sud. Pour lier le nouveau boulevard urbain à l'avenue du Chalutier Le Forban, le rond-point sera placé dans le prolongement de ce dernier, juste au niveau de l'ancien garage. Une nouvelle voie sera créée juste devant cet ancien garage sur l'aire de stationnement qui est aujourd'hui inutilisée. Un second rond-point sera positionné pour réguler l'intersection entre la branche droite qui permettait de rentrer dans le centre-ville et la nouvelle voie. Cette solution semble être la plus adaptée pour conserver la forme de fourche qui est importante pour desservir rapidement à la fois le nouveau boulevard urbain et le centre-ville, et pour gérer la double intersection qui est créée en reliant l'avenue du Chalutier Le Forban et la RD786.

7. L'impact sur le flux de la nouvelle voie

Le flux actuel de la RD786 est de 5000 véhicules par jour sur sa portion sud. Ce flux est assez important et si on procède à une requalification en voie urbaine, la question du risque d'engorgement se pose, surtout aux heures de pointes. Cependant l'arrivée de la nouvelle rocade permettra de soulager le flux. Aujourd'hui il est difficile d'évaluer dans quelle proportion le flux sera réduit, il faudra faire une enquête beaucoup plus poussée sur les lieux de travail et d'habitations de ceux qui empruntent la voie. Cependant il est certain que le trafic diminuera, de plus la requalification pourrait encourager les usagers qui souhaitent rejoindre Saint-Brieuc à emprunter la rocade ou la RN12 qui sont et seront des voies beaucoup plus rapides. On peut donc penser que la nouvelle voie restera un axe qui supporte un flux conséquent, surtout si on prend aussi en compte les usagers du nouveau quartier, mais les aménagements effectués permettront la traversée des piétons en toute sécurité et la future rocade devrait rendre à cette voie une fonction plus locale donc réduire les risques d'embouteillage.

C. Un nouveau quartier s'incorporant au cœur de ville et à la vallée

1. Les limites du quartier

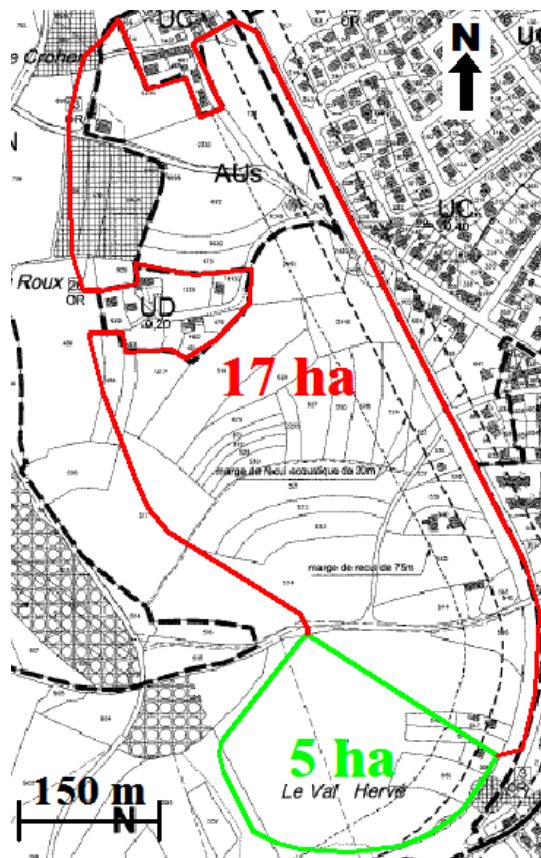


Figure 34 : Délimitation du nouveau quartier

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

L'étude du site a permis de repérer quelles zones avaient réellement volonté à s'incorporer au futur aménagement. En effet la partie sud du terrain d'étude premièrement établi a une proximité beaucoup plus grande avec le centre « habité ». De plus la partie nord, en plus d'être en relation avec une zone économique, est déjà en partie urbanisée. Pour définir les limites du quartier il faut donc prendre en compte le bâti déjà en place avec un habitat dispersé. Il faudra donc veiller à incorporer certaines maisons, cependant certaines habitations positionnées sur des grandes parcelles sont situées dans des zones qui sont destinées à accueillir de l'habitat dense, notamment des logements collectifs. Il faudra exercer un droit de préemption sur l'ensemble des terrains qui

accueilliront le quartier, mais aussi sur ces quelques logements qui sont situés sur une zone stratégique. En prenant en compte ces paramètres, on peut donc définir les nouvelles limites du quartier. La zone ainsi définie couvre 22 hectares dont 5 hectares consacrés au parc.

2. Plan du quartier

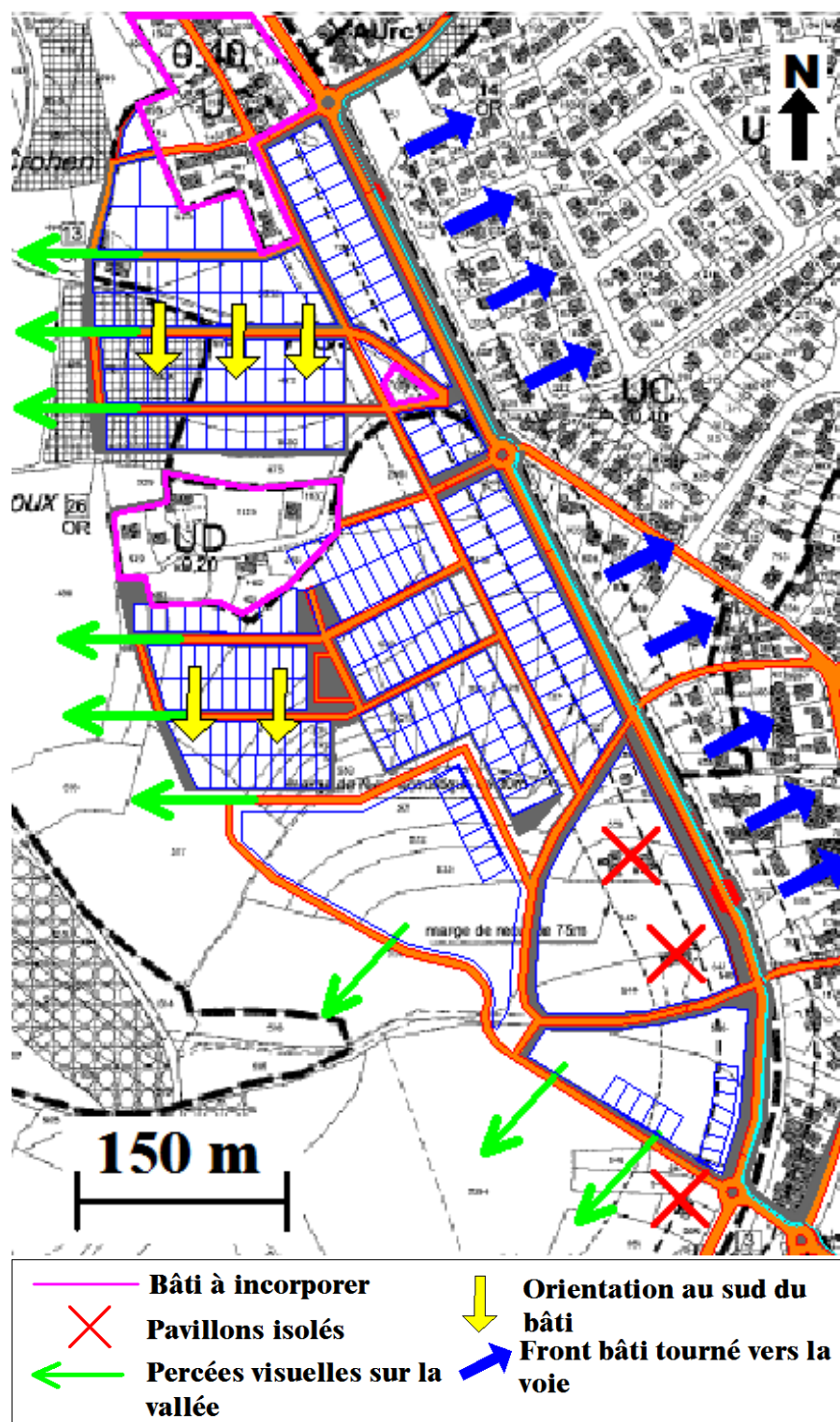


Figure 35 : Principes généraux définissant le plan du quartier

Source : PLU de Plérin, Joran Offredo

1) Un front bâti tourné vers la nouvelle voie urbaine

Maintenant que les limites définitives du nouveau quartier ont été établies, il est important de réfléchir aux orientations principales qu'il devra respecter. Tout d'abord, le premier principe sera d'avoir un front bâti qui soit tourné vers la nouvelle voie urbaine.

2) Une orientation au sud

Ensuite, le second principe à suivre sera d'avoir le plus possible une orientation nord/sud du bâti. En effet les pièces d'un logement qui sont orientées au sud bénéficient d'un éclairage naturelle beaucoup plus important, notamment à cause de la hauteur du soleil, l'ensoleillement dans la pièce est maximal en hiver et minimal en été. L'orientation au sud permet donc de faire des économies en éclairage et en chauffage, ce qui est intéressant économiquement et énergétiquement. Enfin dans l'optique d'utiliser l'énergie solaire comme source de production, grâce à l'utilisation de panneaux photovoltaïques, c'est bien l'orientation au sud qui permettra le rendement le plus important.

3) Prise en compte du bâti

La prise en compte du bâti existant est ensuite très importante. Certaines zones d'habitats doivent être intégrées au plan du quartier, il faudra donc intégrer aux nouveaux réseaux du quartier des voies pour desservir ces habitats. Une de ces zones se trouve au centre du site, et la transition entre le quartier et la zone d'habitat au nord doit particulièrement être étudiée. Cependant quatre pavillons isolés sont situés sur la zone qui devra accueillir de l'habitat dense. Ces logements ne peuvent pas être intégrés si l'on souhaite respecter notre objectif de quartier dense et compact. De plus s'ils étaient conservés, l'association de pavillons sur grandes parcelles et d'immeubles serait, en plus d'être incohérente, inesthétique. Ensuite il faut aussi prendre en compte certaines voies déjà existantes. Par exemple dans la partie sud du quartier, les deux chemins agricoles qui se rejoignent et qui font le lien avec le cœur de ville sont intéressants à conserver. En plus de faire le lien avec le cœur de ville, ils deviendront des voies piétonnes importantes, un lieu de mixité fonctionnelle et un accès au parc urbain pour les usagers venant du centre-ville.

4) Une vue sur la vallée à mettre en valeur

Le site est en interface avec la vallée, le nouveau quartier bénéficiera donc d'une vue qui est un vrai atout et qu'il faut mettre en valeur. Dans la conception du réseau viaire, il est important de prendre ce facteur en compte.

Plusieurs percées visuelles seront opérées sur la façade ouest du quartier. Il ne faut pas créer un front bâti uniforme qui créerait un sentiment d'enfermement.

5) La prise en compte de parcelles de tailles différentes

Le découpage du quartier par ses voies internes doit être étudié pour obtenir la densité voulue. L'objectif est d'obtenir un quartier dense qui offre de la mixité sociale et architecturale, cela passe par une diversification dans les offres de logements et donc dans la taille des parcelles. Au nord, qui est la zone la plus éloignée du cœur de ville, des parcelles de plus grandes tailles seront mises en places. Plus on descend, plus la taille des parcelles diminuent jusqu'à obtenir des parcelles beaucoup plus grandes pour les logements collectifs. Il faut donc prendre en compte cette évolution pour définir les voiries internes.

6) La silhouette urbaine

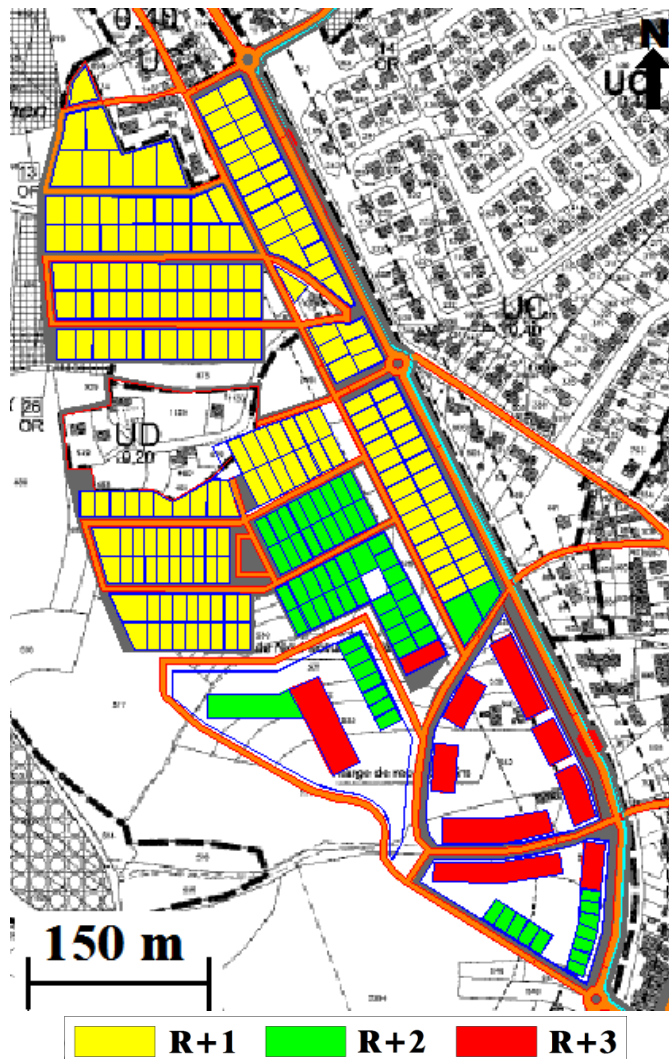


Figure 36 : Silhouette urbaine du quartier

Source : PLU de Plérin, Joran Offredo

Enfin, pour dessiner le plan du quartier, il faut prendre en compte la silhouette que devra adopter ce nouvel espace urbain. L'importance d'avoir une cohérence entre les interfaces vallée/quartier et quartier/centre-ville avait particulièrement été soulignée. Pour que le passage de la vallée au quartier soit moins brutal, il faudra donc privilégier du bâti moins haut sur la frontière, des logements de types pavillonnaires R+1 seront donc plus adaptés. Une élévation des niveaux au fur et à mesure que l'on rentre dans le quartier sera observée. De plus placer des logements moins hauts sur cette interface permettra aux logements plus élevés derrière de profiter également de la vue sur la vallée et donc d'exploiter au maximum cet avantage. Sur toute la partie nord du quartier de l'habitat pavillonnaire R+1 sera mis en place pour respecter une cohérence et une continuité avec le centre-ville. Au niveau de l'interface quartier/centre-ville la plus proche du cœur de ville, le bâti alternera du R+2 et R+3. Sur ce niveau le bâti du centre-ville alterne R+1 et R+2, la hauteur choisie permettra donc une transition acceptable qui sera confortée par une densification du front est de la voie au grès des possibilités et des opportunités foncières. Le quartier ne dépassera pas le R+3 pour rester en cohérence avec le centre-ville. Enfin, les transitions entre les différentes hauteurs à l'intérieur du quartier seront les plus douces possibles.

3. Le logement

1) La densité

Tout d'abord il est important de définir la densité souhaitée. Le PLH encourage une densité de 25 logements par hectare. Dans l'optique d'un quartier dense, c'est le minimum à respecter, il serait même intéressant de dépasser cette densité tout en prenant bien en compte que le futur quartier ne se situera pas en plein cœur d'une grande ville. Le site, choisi pour le quartier, a une superficie de 22 hectares dont 17 sont véritablement consacrés au quartier. C'est une surface très importante qui constitue aujourd'hui la très grande majorité des zones à urbaniser de la commune. Avec un simple calcul en multipliant par 25 qui est la densité souhaitée par le PLU, on obtient 425 logements. Le PLH a fixé 450 logements comme objectifs pour les 5 prochaines années. Ce nombre de logements peut donc paraître important car il reste tout de même quelques autres zones à urbaniser, de plus les 425 logements ont été obtenus avec la densité de 25 logements par hectare. Cependant le projet proposé est d'une très grande ampleur, avec lui c'est une nouvelle direction qui est donnée à la commune. D'une part ce projet s'établirait en dehors du délai d'application du PLH qui court sur 2012/2017. Ses directives seront tout de même prises comme bases même si il est possible que de nouvelles directions soient choisies en 2017. D'autre part un tel projet se mettra en place graduellement et devrait s'étaler sur un délai plus long. Un programme qui offre un nombre de logements plus

important peut donc être proposé, qui permettrait d'avoir une densité qui se rapproche de l'objectif quartier dense. Ainsi le nouveau quartier offrira une densité de 32 logements par hectare en se basant sur la surface constructible de 17 hectares ou 25 logements par hectare en prenant en compte le parc.

2) Le programme de logements

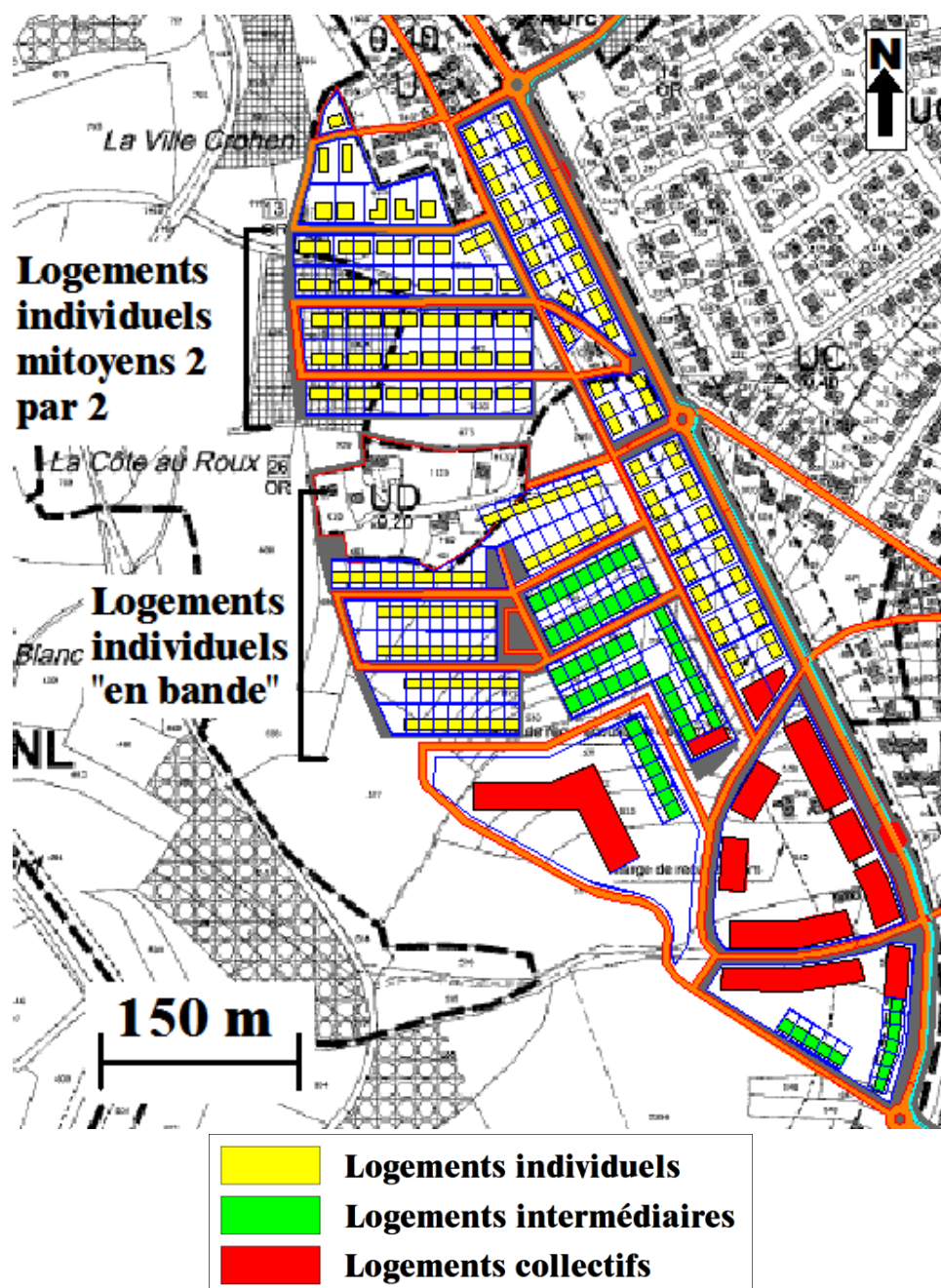


Figure 37 : Occupation des sols selon les types de logements

Source : PLU de Plérin, Réalisation Joran Offredo

Le quartier offrira donc 550 logements. Parmi ces 550 logements, 80 seront consacrés à l'accueil des personnes âgées avec la construction d'un

nouvel EPHAD. Il y aura 180 logements individuels, 120 logements intermédiaires et 170 logements collectifs.

- **Logements individuels**

Le nouveau quartier offrira donc 180 logements individuels. Cette offre se situera principalement sur la partie nord. Pour respecter une logique de densité plus grande et économiser l'espace, un découpage parcellaire qui offre des parcelles en longueur, plus étroites et donc moins grandes, a été choisi. Une évolution dans la taille des parcelles sera créée, les plus éloignées, au nord, seront plus grandes. Ainsi 8 parcelles plus grandes seront mises en place sur l'espace qui est proche de la zone déjà urbanisée pour créer une continuité. Après ces quelques pavillons on passe à des parcelles beaucoup plus petites. La superficie maximum au nord est alors de 380 m². Pour économiser l'espace et exploiter au mieux ces parcelles étroites, la mitoyenneté est encouragée. Ainsi sur ces parcelles les pavillons sont mitoyens deux par deux donc seulement sur un côté. Il dispose ainsi d'un passage sur le côté de la maison pour accéder au jardin qui est très appréciable. Les maisons disposent ainsi d'un jardin d'une profondeur d'environ 10 m grâce à la disposition des parcelles en longueur. De plus avec cette étroitesse il est important de gérer le vis-à-vis. Tout d'abord cette profondeur est bénéfique puisqu'avec deux jardins qui se prolongent, ce sont 20 m qui séparent les pavillons. La mitoyenneté devient plus problématique sur les côtés des pavillons. Il est important d'harmoniser les niveaux des jardins pour éviter toute vue plongeante. Des clôtures pleines maçonnées ou en bois devront être installées également. L'avantage de cette mitoyenneté est qu'elle préserve l'intimité grâce à un front bâti qui isole le jardin de la rue et de ses nuisances. Enfin un atout important est la limitation des pertes de chaleur, dans le cas de ses pavillons mitoyens deux à deux, on privilégiera de placer les garages sur les parties non mitoyennes afin d'optimiser la limitation des pertes thermiques qui sont beaucoup plus importantes du côté des pièces à vivre que du garage.

La superficie des parcelles descendra jusqu'à 230 m² là où le quartier sera le plus dense. Ici les parcelles seront encore plus étroites et les maisons « en bande » seront donc privilégiées. En effet la mitoyenneté sera totale. La petite taille de ces parcelles permet d'une part de gagner en densité et donc en gain de l'espace mais elle participe également à la mixité sociale avec une offre beaucoup plus diversifiée. En effet les parcelles étant plus petites, le coût du foncier est moindre. Une population plus vaste et plus jeune est désormais susceptible d'accéder au logement individuel pour le prix du collectif.

Parmi ces 180 logements individuels, on comptera 122 logements de 5 pièces qui correspondent aux parcelles les plus grandes. Le diagnostic avait mis

en évidence la forte demande pour ce type de logements, mais aussi le fait que sa part était trop importante et qu'il fallait diversifier l'offre. Une quantité importante de grands logements est donc proposée mais sa proportion est moindre. Ensuite 58 logements individuels de 4 pièces seront construits afin de diversifier l'offre. Tous les logements individuels seront des R+1 et disposeront de deux places de stationnements en plus du garage.

- **Logements intermédiaires**

Le quartier offrira 120 logements intermédiaires. Ce type de logements est très important pour la diversification de l'offre. En effet il permet de proposer une offre « intermédiaire » entre le logement individuel et le logement collectif. Il regroupe les avantages du logement individuel, avec un accès individuel et un espace privatif extérieur, et les avantages du logement collectif, avec une densité et une urbanité plus importante. De plus il évite les désagréments de l'un et l'autre, avec un jardin trop important à entretenir ou les coûts de l'ascenseur et de l'entretien des parties communes. Le logement intermédiaire est donc la parfaite transition entre le logement individuel et le logement collectif. De plus, il peut être aussi bien en accession à la propriété, qu'être logement aidé ou logement social. Le logement intermédiaire participe donc aux objectifs de mixité sociale, en plus de participer aux objectifs d'économie du foncier, de développement durable, de cadre et de qualité de vie.

Les logements intermédiaires proposés seront « en bande » donc mitoyens, avec tous les avantages déjà présentés que cela implique. Ils seront de type R+1+combles aménagés, avec un petit jardin pour l'habitant vivant au rez-de-chaussée et une terrasse de même surface pour celui habitant à l'étage. Ces logements offriront une alternance de 3 ou 4 pièces. Chaque habitation aura bien sûr une entrée individuelle accessible au rez-de-chaussée ou par un escalier et chacun des habitants aura une place de stationnement disponible à l'intérieur de la parcelle. Ces habitations seront situées entre les logements individuels et collectifs et permettront donc une transition plus douce au niveau des hauteurs du bâti.

- **Logements collectifs**

Le nouveau quartier disposera de 170 logements collectifs sans compter les 80 logements de l'EPHAD. Le diagnostic avait montré une part assez faible du logement collectif dans le parc. En effet en 2008 il ne représentait que 20%. Il convenait donc de rééquilibrer le parc. Le logement collectif, en prenant en compte les logements de l'EPHAD, représentera ainsi près de 45% du programme. Encore une fois il était important d'augmenter la part de ce type de logement, tout d'abord pour diversifier l'offre et donc augmenter la mixité sociale. En effet le logement collectif offre des logements de plus petites tailles et souvent plus accessibles, en augmentant sa part on répond donc aux phénomènes de décohérence familiale et de vieillissement. De plus

l'importance des logements de petites tailles de type collectif dans le parcours résidentiel des jeunes ménages avait été soulignée. Augmenter cette part devrait donc attirer une population plus jeune sur la commune et parer au risque d'un vieillissement brutal qu'aurait pu entraîner une homogénéisation du parc en logements individuels de grandes tailles. Ensuite le logement collectif apportera une densification, une compacité, une urbanité beaucoup plus importante et nécessaire aux objectifs de développement durable.

Les logements collectifs seront situés sur la partie sud, là où la densité sera la plus importante. Ils proposeront une alternance de logements de 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces. Ils ne dépasseront pas le R+3 pour rester en cohérence et en harmonie à la fois avec la vallée et le centre-ville.

- **Logements sociaux**

En 2009 le logement social ne représentait que 12,68% du parc. Pour atteindre les objectifs de la loi SRU sur l'ensemble de la commune, construire seulement 20% de logements sociaux n'est pas suffisant. C'est pourquoi, en accord avec le PLH, 30% des logements du quartier seront de types sociaux. Ce taux monte jusqu'à 40% si les 80 places du foyer-logement sont comptabilisées. En se basant sur les chiffres de 2009, le parc de logements sociaux représenterait près de 14,9% après la construction des ces nouveaux logements. Bien sûr cette statistique est fausse puisqu'elle ne prend pas en compte la construction de logements après 2009, cependant elle permet de donner un ordre d'idée du travail encore à accomplir pour atteindre les 20% de la loi SRU malgré une part de 40% de logements sociaux.

4. L'accueil des personnes d'âgées

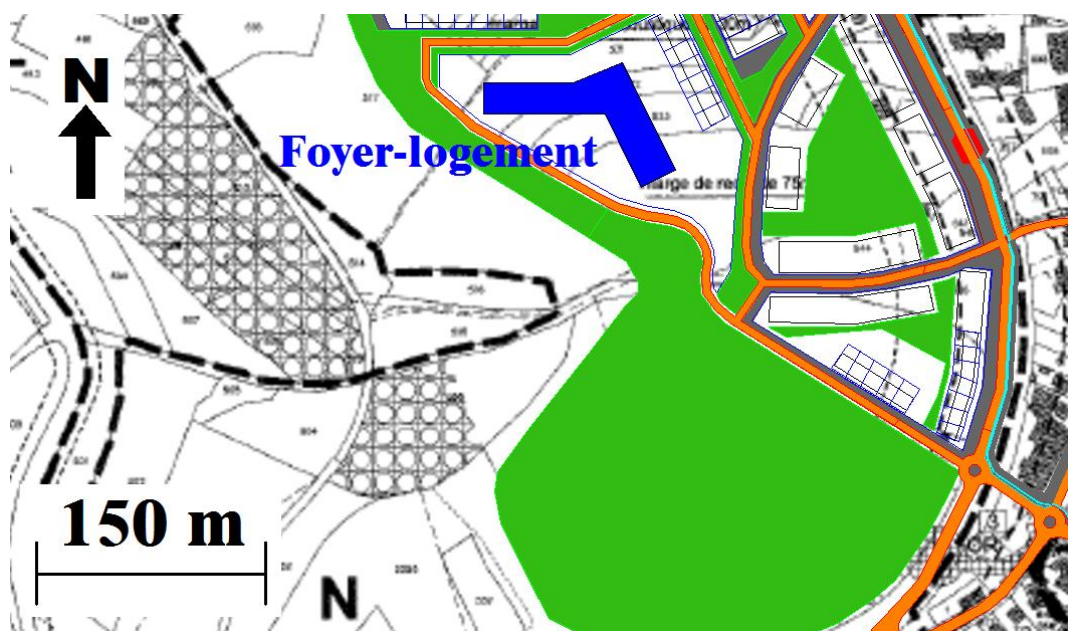


Figure 38 : Emplacement du foyer-logement

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

De grands besoins dans l'accueil des personnes âgées ont été constatés. Cependant Plérin possède déjà un EHPAD, l'utilité d'un second établissement peut donc être remise en cause. Cependant l'actuel EPHAD ne peut répondre à toutes les demandes, en effet il a reçu 300 dossiers d'admission pour 87 places déjà occupées. De plus le problème de l'accueil des personnes âgées en établissement est un problème qui ne se réduit pas à l'échelle communale mais au moins à l'échelle de l'agglomération. Un nouvel établissement toucherait toutes les communes de l'agglomération. Son implantation est donc tout à fait justifiée, de plus l'arrivée de la clinique à proximité du site pourrait être un soutien intéressant au niveau médical.

La demande des personnes âgées de garder une certaine autonomie, d'avoir une intimité est très forte. Le choix du type d'établissement c'est donc porté vers un foyer-logement qui offre des appartements meublés par leurs occupants. Le foyer-logement sera également un EPHAD afin de pouvoir accueillir les personnes dépendantes, ce qui est la demande la plus forte. Le nouvel établissement offrira ainsi 80 nouvelles places. Le manque de places en hébergement temporaire avait également été souligné. Ce type d'accueil est important en transition de l'aide à domicile et de l'accueil permanent. Cependant jusqu'ici, au vu des besoins en accueil définitif, l'hébergement temporaire était négligé. Parmi les 80 places, 10 seront donc destinées à l'accueil temporaire. Il faut en effet conserver une majorité de places permanentes. En plus de cette offre, l'établissement proposera 20 places en accueil de jour. Ces places

permettront aux personnes âgées de profiter des soins de l'EPHAD, de plus elles offriront une vie sociale à des personnes souvent isolées. Enfin une cellule psychologique sera proposée pour accueillir les familles. En effet, la dégradation de l'état de santé et la dépendance des personnes âgées intervient souvent de manière brutale, les familles n'y sont pas préparées et elles se retrouvent dans des situations d'urgence et de panique face aux manques de places. Le foyer logement sera positionné au centre du nouveau quartier, entre les logements individuels, intermédiaires et collectifs afin de renforcer la mixité intergénérationnelle, l'objectif n'étant pas de l'isoler. De plus l'EPHAD se situera en bordure du futur parc urbain, ce qui constituera un réel atout et une opportunité pour les personnes âgées de se détendre, de se distraire et de sortir.

L'implantation de ce foyer-logement doit bien sûr se faire en parallèle du développement du maintien à domicile. Avec le vieillissement de la population, l'accueil en établissement ne peut pas suivre. Il est donc nécessaire d'encourager l'accompagnement à domicile, ce qui répond à la demande des personnes âgées.

5. La mixité fonctionnelle



Figure 39 : Emplacement des services et commerces de rez-de-chaussée

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

Le nouveau quartier sera principalement un quartier résidentiel destiné à accueillir de l'habitat. L'objectif n'est pas de créer une nouvelle zone

commerciale ou économique. Il ne faut pas non plus détourner le rôle central du cœur de ville, il faut assurer un équilibre des activités économiques. Cependant une certaine mixité fonctionnelle doit être encouragée. En effet le nouveau quartier ne devra pas être seulement un quartier d'habitat. Il faut proposer des équipements, des services et des commerces. Il faudra se concentrer sur des commerces et des services de proximité à l'échelle du quartier afin de ne pas détourner la centralité du cœur de ville. Ces activités se situeront au niveau de la zone la plus proche du cœur de ville qui sera aussi la zone la plus dense. Il s'agira principalement de commerces de rez-de-chaussée qui s'incorporeront à l'habitat collectif. Ils seront organisés autour des deux voies qui prolongent celles qui relient le cœur de ville. Des commerces et services seront positionnés du côté de la nouvelle voie requalifiée afin de renforcer l'urbanité du front bâti. Des services du type crèche ou maison de quartier prendront place à proximité du foyer-logement ce qui renforcera la mixité intergénérationnelle.

6. Les espaces publics

Les espaces publics doivent être au centre de la réflexion de la conception du nouveau quartier. Ils doivent être à la fois des espaces structurants, conviviaux et multifonctionnels.

1) Le réseau viaire

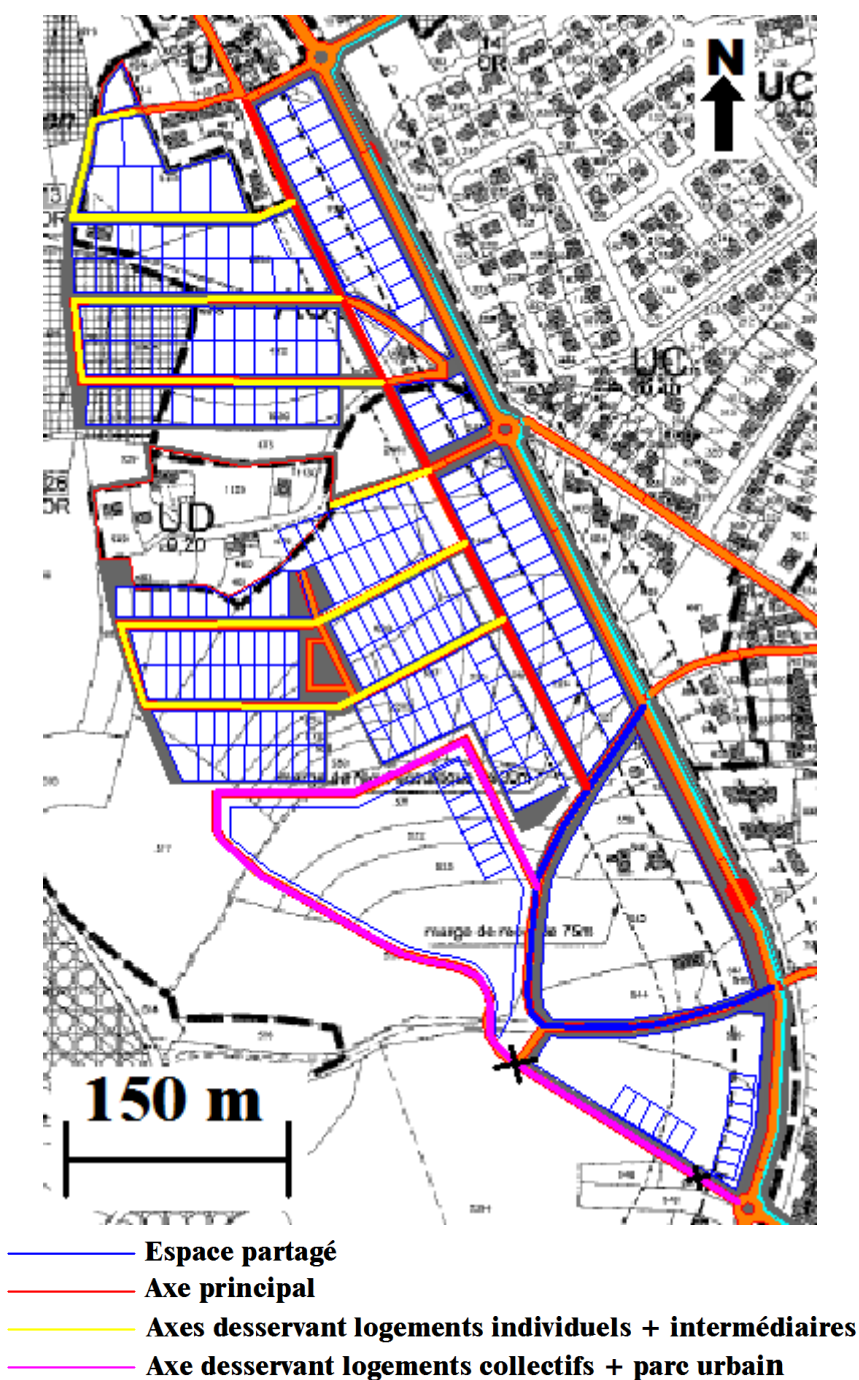


Figure 40 : Hiérarchisation des voiries

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

La réflexion s'est donc tout d'abord portée sur le réseau viaire du quartier. Il est important de définir le statut des différents axes afin de savoir de quelles façons les traiter, d'adapter l'aménagement de la chaussée. Il faut donc repérer les axes principaux, les axes secondaires qui desservent les zones résidentielles individuelles, les axes susceptibles d'accueillir tous les types d'usagers. Il faut repérer les axes qui vont avoir un rôle dans la définition paysagère, qui vont structurer le quartier.

- **Un espace partagé**

Les deux voies qui se recoupent et qui se prolongent jusqu'au cœur de ville auront un statut à part. Ces deux rues seront bordées par des commerces et des services de proximité, ce sont elles qui constitueront le lien direct entre le parc urbain et le centre-ville, ce sont donc elles qui auront la plus forte vocation piétonne. Ces rues seront donc des espaces partagés qui accueilleront tous les types d'usagers, piétons, véhicules motorisés, cycles. Cependant la priorité sera donnée au piéton et donc à sa sécurité. Pour limiter son utilisation par les véhicules motorisés et la part de l'espace qui leur est accordée, la voie sera à sens unique du nord vers le sud. Il n'y aura pas de trottoirs pour insister sur le caractère partagé, la vitesse sera limitée à 30 km/h.

- **Les axes au nord du quartier**

La voie qui traverse le quartier sur le côté est sera l'axe principal. En effet il permettra de desservir la majorité des rues de la zone de logements individuelles et intermédiaires. La largeur de la chaussée sera de 5,5 m. Cependant il est important d'éviter le sentiment de corridor délimité par deux fronts bâtis uniformes. La voie sera donc bordée sur son côté ouest par un square et un couloir végétalisé qui atténuera son aspect minéral. Toutes les voies sur le côté ouest du quartier seront perpendiculaires à la vallée. Elles auront donc un rôle majeur dans sa définition paysagère, elles constitueront des percées visuelles sur la vallée qui permettront de donner une réelle identité. De plus ces rues seront dans le sens de la légère pente, ce qui accentuera l'ouverture du quartier sur la vallée. La largeur de la chaussée de ces rues sera de 5 m.

- **L'axe au sud du quartier**

La voie au sud du quartier permettra de desservir les logements collectifs, le foyer-logement et le parc urbain. Cette voie sépare le quartier du parc, il faut donc veiller à ce que sa traversée soit sécurisée. Elle sera donc limitée à 30 km/h, la largeur de la chaussée sera de 5 m et un aménagement particulier sera fait au niveau de l'intersection avec la voie reliant l'espace partagée. Un aménagement du type rétrécissement de la voie, dos d'âne et passages piétons permettra un passage sécurisé à la fois pour les cycles, les piétons et en particulier les personnes âgées venant de l'EPHAD qui sont des usagers fragiles. Un autre aménagement du même type sera effectuée juste à l'entrée sud sur cette voie.

2) Le stationnement

- **Le stationnement sous-terrain**

Le stationnement est un enjeu majeur pour ce quartier. Une première solution intéressante est le stationnement sous-terrain qui est en cohérence avec la logique de densification et d'économie de l'espace. Cependant cette solution comporte également des inconvénients, tout d'abord elle présente un surcoût, ensuite elle crée une imperméabilisation des sols à éviter. Cette solution sera adoptée seulement pour les logements collectifs qui sont plus denses et donc recouvrent moins de surfaces que les logements individuelles.

- **Les parkings**

Pour ces habitats individuels, chaque logement disposera de deux places privées à l'intérieur de sa parcelle. En plus de cela des places de stationnement seront prévus le long de la chaussée. Les logements intermédiaires ont fait le choix d'une densité plus importante et n'ont donc qu'une seule place privée à l'intérieur de la parcelle. Pour compenser ce choix, ils doivent disposer de certains avantages du collectif, un parking sera donc placé au centre du quartier. Les logements collectifs disposeront également d'un espace extérieur pour le stationnement mais moins important que le stationnement en sous-sol. Le foyer-logement disposera également d'un parking qui servira de stationnement autant pour l'EPHAD que pour les commerces, les services et les logements à proximité. Enfin un dernier parking sera positionné en bordure du parc.

3) Des espaces publics centraux

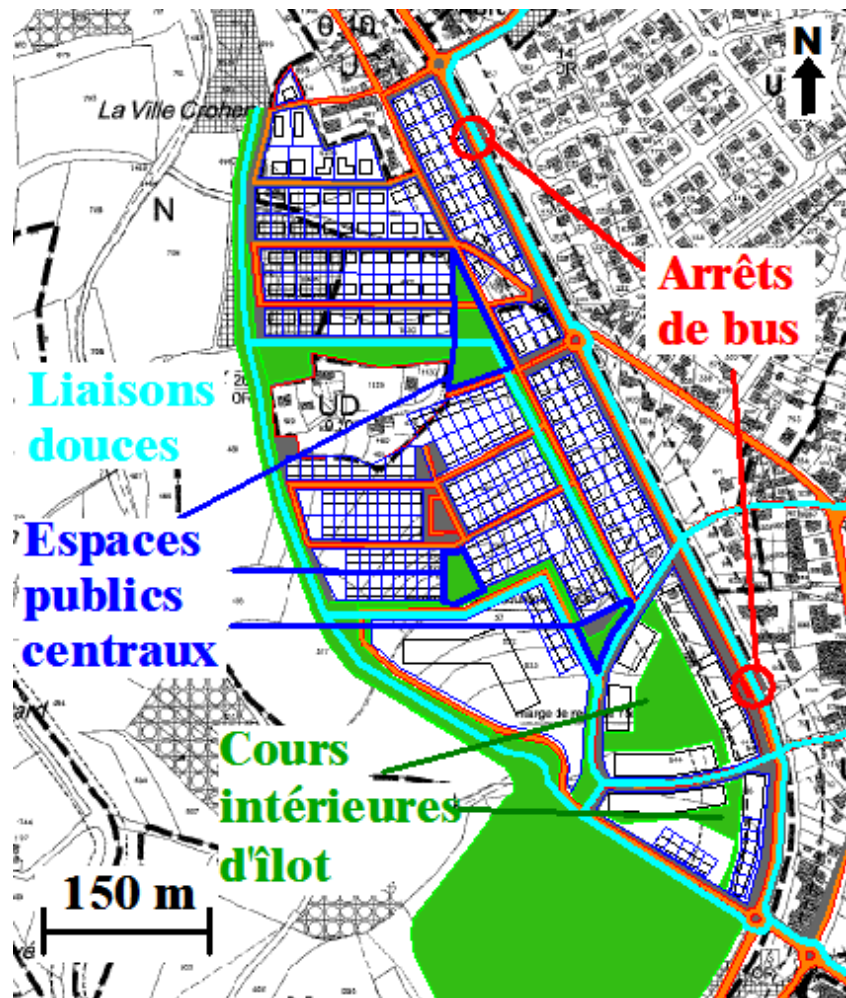


Figure 41 : Les espaces publics centraux et liaisons douces

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

- Une place centrale

Il paraît évident que la véritable centralité du nouveau quartier se situe dans la partie sud du site, au niveau de la zone qui accueillera des services et des commerces de proximité. La question de l'opportunité d'une place se pose. Il est important d'offrir un espace qui assure une animation, une identité et une autonomie au nouveau quartier. L'importance de créer un quartier qui ne soit pas qu'un dortoir mais aussi un vrai lieu de vie a déjà été abordée. Dans cette optique, une petite place sera créée qui s'articulera avec les commerces voisins, qui sera un lieu de rencontre et de sociabilité. Cette place se situera au centre du quartier, le long de la voie qui se prolonge jusqu'au cœur de ville. De plus il est important de mettre en avant l'environnement du quartier, on créera donc une percée visuelle vers la vallée et le parc urbain. En plus de permettre de profiter de cette vue, cette percée permettra d'aérer la place.

- **Des centralités secondaires**

Ensuite des centralités secondaires seront mises en place. Un premier square sera positionné au milieu de la zone de logements individuels au nord. Il est important de proposer un espace de détente et de distraction plus proche de ces habitations qui sont les plus éloignées du parc urbain qui s'installera dans la partie la plus au sud du site. Ce square aura un rôle vraiment local, il sera destiné aux habitants vivant à proximité. Cependant il n'aura pas la même offre en termes de détente, de distractions, de loisirs, d'espaces que le parc urbain. Un second square de plus petite taille prendra place au milieu des logements de types intermédiaires. En effet le logement intermédiaire est censé offrir les avantages du logement collectif et du logement individuel, c'est-à-dire une densité plus forte, des espaces extérieurs privés de plus petites tailles et des avantages du collectif comme un petit square commun ou un parking. De plus le choix d'une densité plus forte dans la ville est également fait pour rendre sa place aux espaces verts, c'est pourquoi on placera ce petit square à proximité des logements intermédiaires.

- **Des cours intérieures d'îlot**

Dans la même logique, des cours intérieures d'îlots seront mises en place. En effet, grâce aux logements collectifs, le quartier a une densité plus importante et de l'espace est libéré. Cet espace doit en partie être rendu aux espaces verts. Les cours intérieures d'îlots vont donc constituer une transition entre les espaces publics et privés. Ces cours offriront un espace de détente et un environnement agréable aux habitants des logements collectifs, au centre des deux îlots de forme triangulaire. Plusieurs percées seront opérées sur la rue afin d'éviter un sentiment d'enfermement, d'aérer ces cours intérieures et de créer des continuités avec les espaces extérieurs.

4) Les liaisons douces

- **Une nouvelle piste cyclable**

Dans l'optique de créer un quartier compact, dense, où le rôle de la voiture doit être réduit, il est nécessaire de créer des liaisons douces. Il faut donner une place importante et bien définir les cheminements doux et les axes piétonniers. Tout d'abord, la mise en place d'une piste cyclable, qui longera le quartier sur la nouvelle voie requalifiée, a déjà été mentionnée. Cette voie permettra de relier le quartier au collège Jules Léquier par le Nord et la ZAC du centre-ville par l'avenue du Chalutier Le Forban par le sud. Elle se prolongera dans le nouveau quartier au sud afin de relier le parc.

- **Des cheminements piétonniers**

Une piste en terre stabilisée contournera le quartier sur sa partie ouest. Cette piste se prolongera jusqu'au parc afin de permettre aux habitants du

quartier de le rejoindre directement en empruntant une liaison douce qui aura de plus l'avantage d'offrir une vue sur la vallée. Ce chemin sera à mettre en relation avec tout le réseau de chemins de randonnées déjà existants le long de la vallée.

De larges trottoirs arborisés contourneront le foyer-logement et borderont l'axe principal à l'intérieur du quartier. Ces cheminements représenteront des liaisons piétonnes préférentielles qui relieront les principaux espaces publics du quartier.

Les deux voies déjà présentées qui seront des espaces partagées, seront bien sur des liaisons douces qui permettront de relier le quartier et le parc au cœur de ville.

- Une nouvelle ligne de bus
Enfin, une nouvelle ligne de bus desservira le quartier sur la RD786 requalifiée en deux points différents.

5) La coulée verte

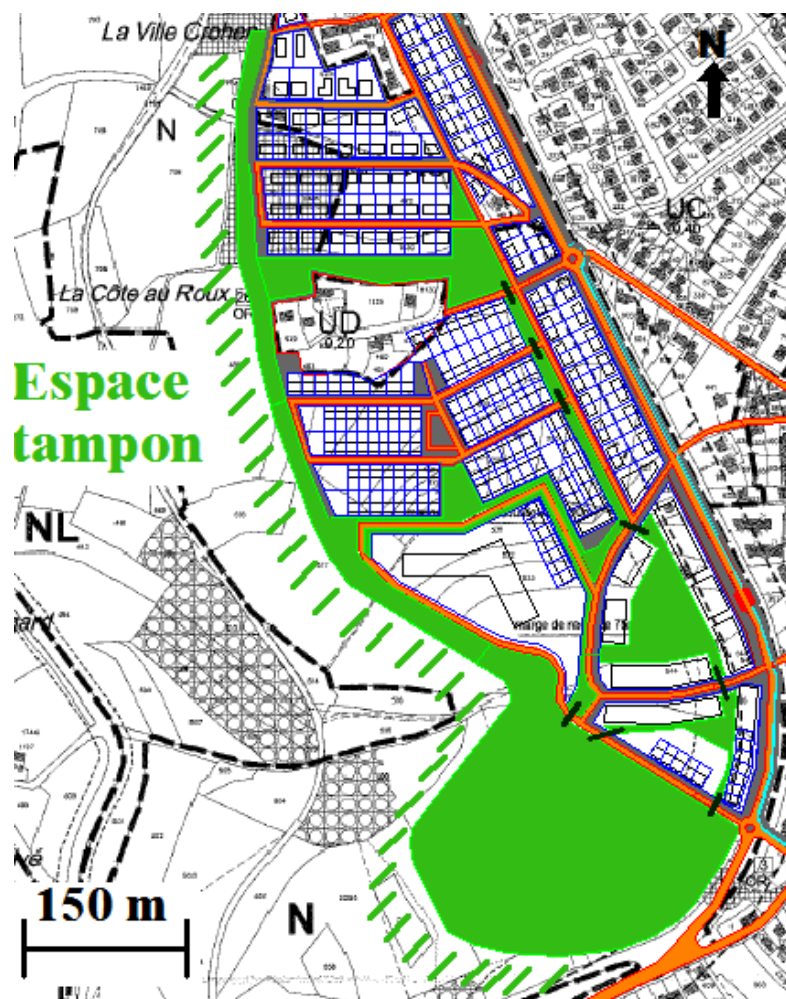


Figure 42 : La coulée verte

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

Une coulée verte sera mise en place à l'intérieur du nouveau quartier. Cette coulée sera en relation forte avec les espaces publics. L'objectif est de créer une continuité entre les différents espaces verts et de créer un lien fort avec la vallée et ses espaces boisés.

La première opération est de créer un espace tampon entre la vallée et le quartier afin de préserver la richesse environnementale de la vallée, notamment l'espace boisé protégé situé en contrebas. Cette espace tampon sera lié au cheminement doux précédemment présenté, il permettra une transition moins brutale avec la vallée et marquera la limite définitive du quartier. De plus il permettra de répondre à la volonté de créer des espaces publics ouverts sur la vallée. Cette bande sera reliée aux espaces verts internes du quartier. Une liaison sera établie avec le square au nord du quartier, cette liaison constituera une percée visuelle sur la vallée. La coulée verte se prolongera ensuite avec une bande arborisée jusqu'au sud du quartier. La coulée verte contournera le foyer-logement pour relier de nouveau l'espace tampon, bordant le quartier à l'ouest, et le parc. Grâce aux cours intérieures d'îlot cette coulée se prolongera à l'intérieur même de l'habitat collectif. En effet grâce aux percées effectuées sur les rues, les espaces verts de ces cours seront en relation avec ceux des espaces publics. Il est important de créer une continuité écologique avec la vallée afin de limiter l'impact du quartier sur son environnement. Le choix des types d'espèces végétales à planter devra être fait de façon à garder une cohérence avec celles de la vallée. Il faut veiller à préserver et à mettre en valeur les espèces naturelles.

Un élément important qui contribuera à cette continuité écologique et à la préservation de la vallée sera la mise en place du parc urbain sur la partie sud du quartier. Cet espace permettra de créer une transition avec les espaces naturels et boisés. Ce parc rentrera dans la logique de créer des espaces publics ouverts sur la vallée.

7. Un parc urbain

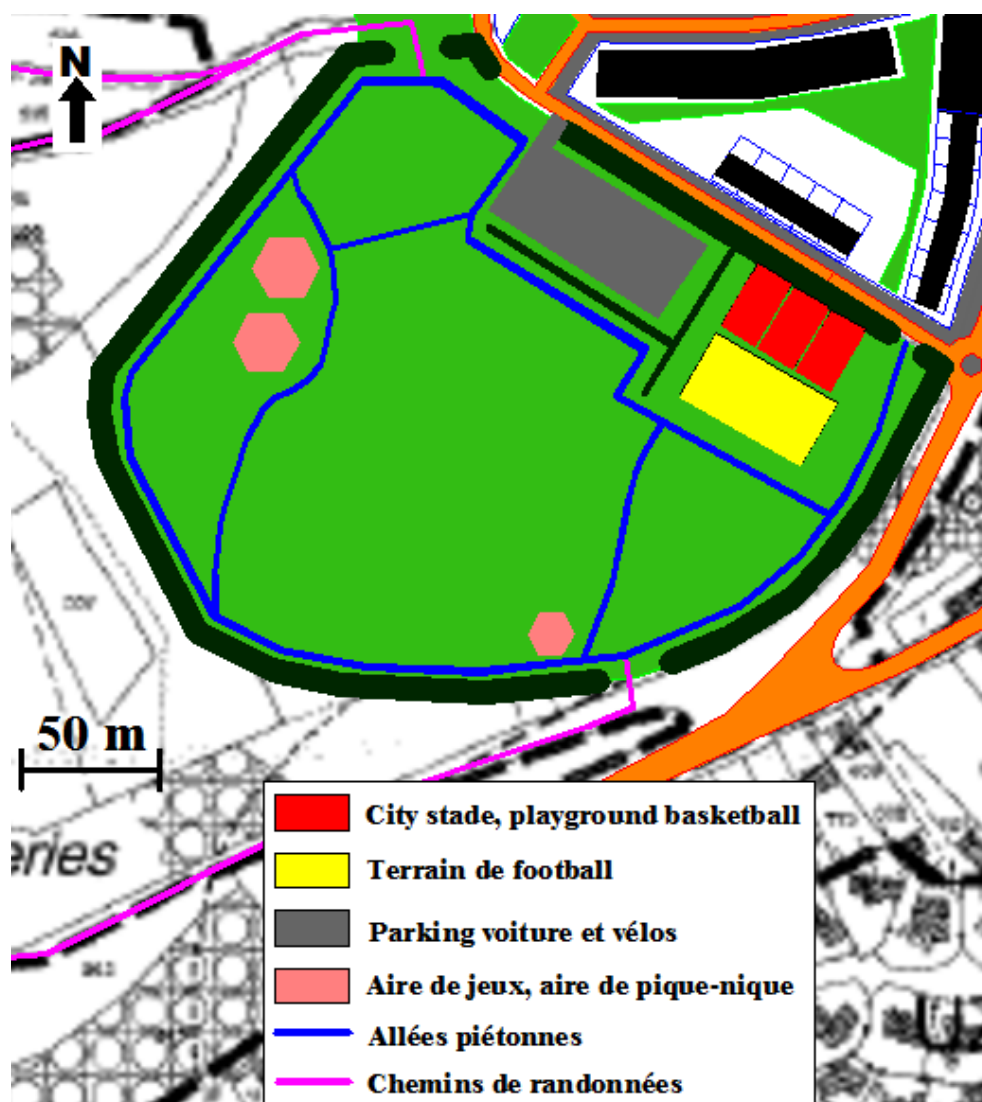


Figure 43 : Aménagement du parc urbain

Source : PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

La mise en place d'un parc urbain était un réel manque observé sur la commune. Mais au-delà de répondre à un manque, l'implantation d'un parc apparaît comme une évidence au vu du site choisi. En effet, l'importance de créer une zone tampon avec la vallée a déjà été relevée. Cette zone a donc été mise en place le long du quartier pour créer une barrière et une transition avec l'espace boisé protégé. Dans la commune, il n'y a donc pas de meilleur site pour ce parc. Il permettra d'associer les besoins de loisirs de détente et de nature en milieu urbain, et de permettre une transition et une protection avec les espaces naturels de la vallée. La zone choisie est légèrement en contrebas par rapport au reste du quartier et s'enfonce davantage dans la vallée. Cette caractéristique est également très importante puisque ainsi le quartier aura une vue dégagée sur le parc et sur les espaces vallonnés du Gouët.



Photo 19 : Site choisi pour l'implantation du parc

Source : Joran Offredo

1) Délimitation du parc

La zone choisie pour accueillir le parc a l'avantage d'avoir déjà des limites naturelles claires au sud, à l'ouest et à l'est. En effet il existe déjà une barrière végétale composée d'arbres de type feuillus. Au nord le parc sera délimité par une haie. Il faudra donc veiller à respecter ces limites naturelles, les protéger et les mettre en valeur afin d'assurer la protection des espaces boisées de qualité de la vallée.

2) Les accès du parc

Les accès au parc et leurs positionnements sont primordiaux. Ils constituent la première vision que l'on va avoir du parc, il faut donc les valoriser, les rendre attractifs. Il faut les rendre accessibles, qu'ils invitent et donnent envie de rentrer dans le parc. L'aspect esthétique devra donc être particulièrement soigné.

Trois accès seront placés à des endroits stratégiques. Le premier accès se fera au nord-ouest du parc, dans le prolongement des deux voies partagées qui relient le cœur de ville. Cette position apparaît comme une évidence, c'est le lien le plus direct avec le nouveau quartier, le foyer-logements, les logements collectifs et individuels grâce au cheminement créé sur le bord ouest du quartier, et le centre-ville. Elle représentera donc l'accès principal. Un parking et un garage à vélo seront positionnés à cette entrée. Un second accès, plus petit, sera placé au nord, juste après le rond-point de l'entrée de ville sud. Il est important de

placer une entrée à cet endroit pour les usagers piétons qui arrivent par l'est. Enfin, un dernier accès prendra place au sud-est. Il permettra de relier le parc à un chemin de randonnée qui débute à cet endroit.

3) Un lieu de détente et de convivialité

L'importance de créer un lieu qui offre de la mixité sociale et de la mixité intergénérationnelle avait été soulignée dans le diagnostic. Grâce à la position de l'EPHAD, des logements collectifs, des logements sociaux et des lieux de vies importants du nouveau quartier au plus près du parc urbain, toutes les conditions seront présentes pour créer ces mixités.

Le parc doit être un lieu qui propose des espaces et des équipements qui répondent aux besoins de toutes les tranches d'âges. Ainsi, pour les plus jeunes, des aires de jeux seront mises en places. Elles seront situées au sud ouest du parc afin d'éviter la dangerosité de la voie qui longe le parc au nord, et d'éviter les nuisances sonores de la RD786 à l'est. Des aires de pique-niques seront placées proches des aires de jeux afin d'éviter les nuisances sonores et de permettre aux parents de s'asseoir, tout en surveillant leurs enfants.



Photo 20 : Exemple de city stade

Source : Mairie de Grostenquin

Au nord-est du parc prendront place des terrains de sport. Il faut proposer une vraie offre sportive qui pourra répondre aux besoins de tous et en particulier des jeunes. Un city stade (24mx13m) qui est un équipement où peuvent s'exercer plusieurs sports (handball, basketball, football, volleyball) sera mis en place. Deux playgrounds de basketball (24mx13m) avec revêtement en bitume s'ajouteront, ainsi qu'un terrain de football (50mx25m) sur pelouse. Des éclairages publics seront prévus pour les deux playgrounds et le city stade ainsi que des poubelles de tri sélectif.



Photo 21 : Exemple d'allée piétonne en terre stabilisée

Source : Entre cour et jardins

Afin de répondre aux besoins de rencontres, de discussion et de délasserment des jeunes et des tranches d'âges plus élevées, une vaste étendue d'herbe prendra place au sud du parc à l'abri des nuisances sonores. Des allées piétonnes seront créées afin de proposer un moyen de détente et de créer une continuité entre tous les endroits du parc et ses équipements. Ces sentiers seront en terre stabilisée, qui a une meilleure résistance au passage sur le long terme. Ces allées seront également en lien avec les chemins de randonnées observés dans la vallée. Il faudra donc les rendre plus accessible et un vrai réseau de cheminements doux pouvant accueillir tous les types de pratiques, footing, promenades, randonnées, sera ainsi établi. Un mobilier urbain de qualité devra être mis en place. Des bancs accompagneront les allées du parc, ainsi que des poubelles de tri sélectif. Le mobilier urbain est particulièrement important car c'est lui qui donne une identité au lieu et qui permet de le structurer. Il participe donc à l'attractivité du parc et doit être accueillant.

8. Un quartier prenant en compte les problématiques du développement durable

1) Les économies d'énergies

Les quartiers durables doivent s'inscrire dans des logiques de développement durable et donc d'économies d'énergies. Ces économies d'énergies peuvent se faire de plusieurs manières

- Construction de bâtiments économes en énergie.

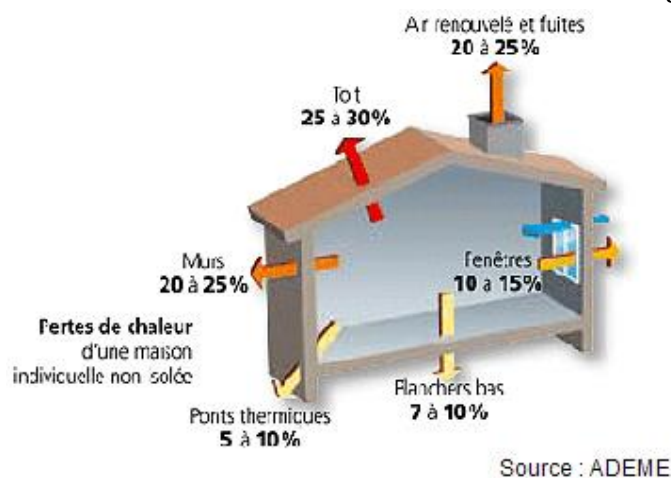


Figure 44 : Les pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée

Source : ADEME

La construction des bâtiments devra donc respecter les normes Haute Qualité Environnementale (HQE) ou Bâtiment Basse Consommation (BBC). Ces normes encouragent toutes les formes de développement durable, l'intégration du bâti avec son paysage, elles fixent des objectifs en termes d'économies d'énergies. Ainsi pour les bâtiments BBC, la consommation finale des bâtiments en énergie primaire (chauffage, eau chaude, électricité...) est d'environ 50 KWh/m²/an contre 160 à 300 KWh/m²/an en moyenne pour un logement en France. Pour atteindre ces objectifs, de nombreuses mesures doivent être mises en place. La première mesure passe par l'élaboration des plans du nouveau quartier. C'est ce qui a déjà été expliqué, afin de profiter au maximum des apports du soleil, l'orientation du bâti a été étudiée. Avec une orientation des pièces à vivre et des ouvertures vers le sud, des économies en éclairage et en chauffage vont être effectuées. Ensuite le choix des matériaux de constructions est capital. Une attention toute particulière doit être portée à l'isolation thermique. Il est aussi très important de ne pas négliger l'isolation au sol qui est une cause importante des pertes de chaleur. Il faudra veiller à une bonne

étanchéité à l'air, utiliser des vitrages adéquats limitant les pertitions. La mitoyenneté des logements individuels devrait également limiter les pertitions thermiques. Ces économies devraient être optimisées dans le cas des maisons mitoyennes deux à deux en juxtaposant les maisons du côté des pièces à vivre, sujettes à des pertitions plus importantes.

- Les énergies renouvelables



Photo 22 : Eclairage public fonctionnant à l'énergie solaire

Source : Héliosolaire



Photo 23 : Panneau photovoltaïque

Source : Futura-sciences

L'utilisation des énergies renouvelables sera également encouragée. L'accent sera mis sur l'énergie solaire grâce aux panneaux photovoltaïques. Grâce à l'orientation nord/sud du bâti qui a été étudié, la production d'électricité sera optimisée. Ainsi les logements individuels et intermédiaires porteront des panneaux photovoltaïques sur leurs toitures, sur le pan orienté au sud.

Il faudra également limiter les consommations d'énergies liées à l'éclairage public. Les temps d'éclairage et les zones éclairées devront notamment être limités en fonction des usages. Des matériaux plus économes et utilisant les énergies renouvelables comme l'énergie solaire pourront par exemple être utilisés.

2) La gestion de l'eau



Photo 24 : Pavés de béton dans une matrice terreuse enherbée

Source : SMBV Pointe de Caux



Photo 25 : Noue de collecte

Source : SMBV Pointe de Caux

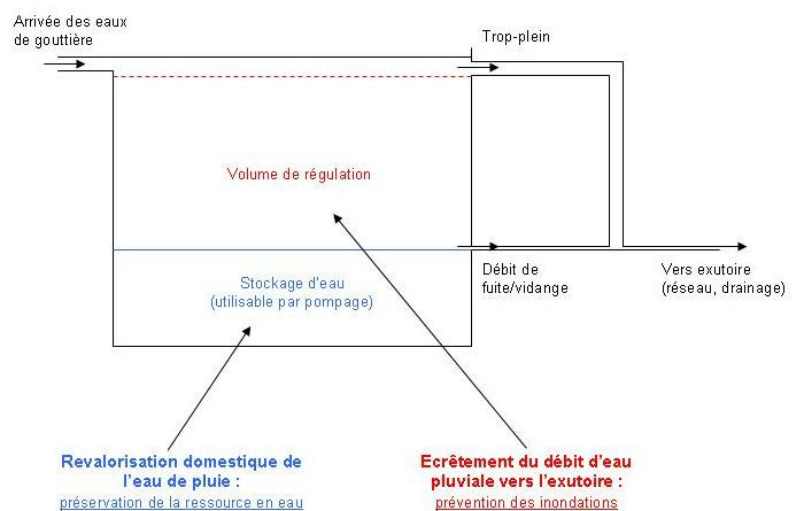


Figure 45 : Principe de la cuve avec débit de fuite

Source : SMBV Pointe de Caux

Il faudra mettre en place une gestion des eaux pluviales, un système qui favorise l'infiltration ou la rétention. En effet les milieux urbains sont confrontés à de réels problèmes de ruissellement des eaux pluviales qui sont dus à l'imperméabilisation des sols. Cette imperméabilisation est problématique car, d'une part elle entraîne des risques d'inondations, et d'autre part elle empêche le lessivage et entraîne la pollution des sols. L'objectif est donc de privilégier l'infiltration et la rétention au plus près du point de chute. Le premier moyen d'action est de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration à la source. Il faut donc favoriser les surfaces perméables, les pelouses engazonnées sont donc à encourager, des enrobés poreux, des dalles de béton dans une matrice terreuse enherbée peuvent aussi être utilisés. Il existe de nombreuses techniques qui favorisent l'infiltration. Par exemple, la noue offre une capacité de stockage adaptée et une évacuation par une conduite de fuite ou par infiltration, ou encore la cuve avec débit de fuite stocke les eaux de gouttières qui peuvent être revalorisées par une utilisation domestique et est raccordée au réseau public.

Il faut également répartir la gestion des eaux pluviales entre espaces publics et espaces privés. Il faut responsabiliser le citoyen et privilégier cette gestion par le privé, notamment en optimisant le raccordement des constructions au réseau d'assainissement des eaux usées. Cela permettra de réduire la taille des ouvrages de rétention sur l'espace public.

3) La gestion des déchets

L'objectif principal sera de regrouper les containers de déchets dans les lotissements au nord du quartier afin de limiter la circulation des véhicules de collectes. Il faudra également prévoir des locales poubelles dans les immeubles collectifs. Les composteurs individuels et collectifs pourront également être mis en place. Enfin il faudra continuer d'encourager le tri sélectif, c'est-à-dire d'encourager l'implication du citoyen dans la gestion des déchets.

9. Vue d'ensemble de l'aménagement

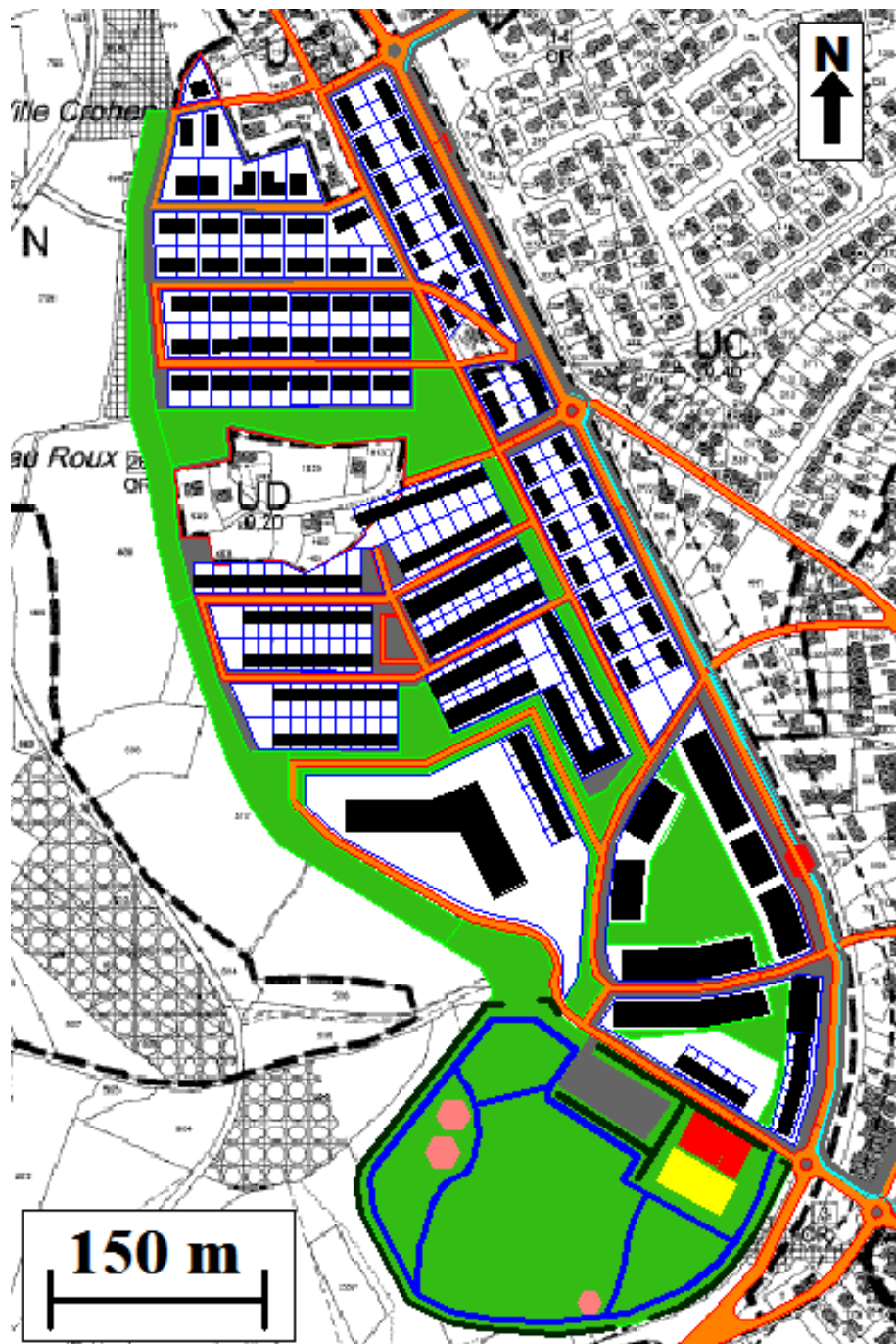


Figure 46 : Vue d'ensemble de l'aménagement
Source PLU de Plérin, réalisation Joran Offredo

Conclusion

Dans le PLU de 2007, la ville de Plérin avait fait le choix de l'extension de plusieurs de ses quartiers. Ce modèle de développement urbain, se traduisant par une consommation excessive et désordonnée des zones agricoles, ne convenait pas. Pour répondre à une logique de densification et de fonctionnalisme, l'urbanisation de la commune a été relocalisée sur un terrain situé en bordure du centre-ville et du cœur de ville. Un diagnostic a permis de mettre en évidence des contraintes fortes, notamment la RD786 et la vallée du Gouët. De nombreux manques sur la commune, en logements, en accueil pour personnes âgées, en parcs urbains sont également apparus. Un projet cohérent avec son environnement a ainsi pu être mis en place. L'aménagement proposé offrira ainsi un nouveau quartier dense compact et fonctionnel qui sera en cohérence avec le centre-ville et la vallée. Il ne s'agira pas d'un quartier qui se positionnera en concurrence avec le reste de la commune mais qui s'adaptera à lui et comblera ses manques. Avec ce projet, la commune de Plérin pourra soutenir sa forte démographie, le vieillissement de sa population. La mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle sera permise grâce à une offre de logements adaptée et de loisirs de qualité. Enfin ce quartier s'inscrira dans une logique de durabilité et de respect environnemental.

Bibliographie

➤ **Ouvrages**

OCDE. - *Circulation Routière : La Sécurité Des Usagers Vulnérables*. - OCDE, 2000. - 117 p.

NEUFERT, Ernst. - *Les éléments des Projets de Construction*. - DUNOD, 1996. - 551 p.

➤ **Sites internet :**

Site officiel de la ville de Plérin, <http://www.ville-plerin.fr/>

INSEE, <http://www.insee.fr/>

Conseil Général des Côtes d'Armor, <http://cotesdarmor.fr/>

Cadastre, <http://www.cadastre.gouv.fr/>

Ministère du développement durable, <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-EcoQuartier,3863-.html>

L'orientation, <http://www-energie2.arch.ucl.ac.be/transfert%20de%20chaleur/3.7.2.htm>

Haute qualité environnementale,
<http://www.vedura.fr/environnement/batiment/haute-qualite-environnementale>

SMBV de La Pointe de Caux, Techniques de régulations des eaux pluviales urbaines, http://www.smbv-pointedecaux.fr/web/techniques_de_regulation.html

➤ **Rapports, documents et études :**

Rapport du groupe (62 membres) - *Accueil et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie*. - 50 p. -

<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/114000334/0000.pdf>

CLIC de Saint-Brieuc Terres et mer

Plan Local d'Urbanisme de Plérin, 2007.

Plan Local de l'Habitat de Saint-Brieuc Agglomération, 2012-2017.

@d aménagement durable. - *Densité humaine urbaine, Mixité fonctionnelle, Mixité sociale*. - 17 p. -

<http://www.ekopolis.fr/sites/default/files/docdredensmixdec09.pdf>

ZUNINO, Gwenaëlle, NAUDIN ADAM, Muriel. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Île-de-France. - *Densité Opération de logements et quartiers urbains*. - 95 p. - [http://www.iau-](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_610/Densite_rapport_avec_signets.pdf)

[idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_610/Densite_rapport_avec_signets.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_610/Densite_rapport_avec_signets.pdf)

CAUE de la Sarthe. - *C'est quoi un éco-quartier ?*. - 12 p - <http://www.caue-sarthe.com/IMG/pdf/ECOQUARTIER.pdf>

Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise. - *Des maisons en lots libres sur petites parcelles*. - 8 p. - http://www.audiar.org/urba/pdf/FU_mixite_urbaine.pdf

Ilot république, un éco-quartier à Chassieu. - 22 p. - <http://www.mairie-chassieu.fr/03evenements/img/travaux/ilot-presentation-web.pdf>

ROHMER, Hélène, DELACROIX, Julie, chargées de programme urbanisme et développement durable au WWF France. - *Proposer un urbanisme des courtes distances qui soit désirable, une solution à l'étalement urbain*. - 36 p. -

http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/Part2_WWF_Urbanismepourunevilledesirable.pdf

PAC La Chapelle, Les SCIERS. - *Les espaces publics*. - 14 p. -

http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDL/PDQ_Chapelle/29298B_rapport_final_6.pdf

➤ Projets individuels :

IBANEZ, Romain. - *Revalorisation du parc François Mitterrand*. - 89 p.

Projet individuel, Polytech'Tours Département aménagement. Université de Tours : EPU-DA, 2011

THERY, Charlotte. - *Requalification de la friche Schell*. - 67 p.

Projet individuel, Polytech'Tours Département aménagement. Université de Tours : EPU-DA, 2011

BOURDAIS Aline. - *Aménagement d'un terrain de 2,2 hectares dans la commune de Plonévez-Porzay (29)*. - 65 p.

Projet individuel, Polytech'Tours Département aménagement. Université de Tours : EPU-DA, 2011

HOUEIX, Adrien. - *Réaménagement de la RD8n*. - 63 p.

Projet individuel, Polytech'Tours Département aménagement. Université de Tours : EPU-DA, 2011

Index des sigles

AJ : Accueil de Jour
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
ARS : Agence Régionale de Santé
BBC : Bâtiments Basses Consommations
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
DREES : Direction de la Recherche, des études, de l'Evaluation et des Statistiques
DRJSCS : Directions Régionales de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
EHPA : Etablissement Hébergeant des Personnes Agées autonomes
EHPAD : Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes
HQE : Hautes Qualités Environnementale
HT : Hébergement Temporaire
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
PDIPR : Plan Départementale des Itinéraires de Promenades et de Randonnées
PLAI : Prêt Locatif Aidé Intégré
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLU : Plan Locale d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Sociale
RD786 : Route Départementale 786
RN12 : Route Nationale 12
SAD : Services d'Aides à Domicile
SMBV : Syndicat Mixte des Bassins Versants
SPASAD : Services Polyvalents d'Aides et de Soins à Domicile
SSIAD : Services de Soins Infirmiers à Domicile
USLD : Unité de Soin Longue Durée
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Annexes

- Annexe 1 : Capacités des établissements d'hébergement pour personnes âgées

Capacités des établissements d'hébergement pour personnes âgées

	Nombre de structures	Places autorisées	Places Installées	Dont EHPAD			Dont EHPA		
				Nombre de structures	Places autorisées	Places Installées	Nombre de structures	Places autorisées	Places Installées
Logement-foyers Publics	1 937	102 539	100 721	313	20 412	20 013	1 624	82 127	80 708
Logement-foyers privés à but non lucratifs	761	38 996	37 547	118	7 558	7 189	643	31 438	30 358
Logement-foyers privés à but lucratifs	108	5 250	4 749	11	820	743	97	4 430	4 006
Total Logement-foyers	2 806	146 785	143 017	442	28 790	27 945	2 364	117 995	115 072
Maison de retraite publiques	3 120	279 653	265 093	2 964	270 896	258 346	156	8 757	6 747
Maison de retraite privées à but non lucratifs	2 453	172 602	152 245	2 059	155 468	143 295	394	17 134	8 950
Maison de retraite privées à but lucratifs	1 957	135 589	114 526	1 677	122 178	109 369	280	13 411	5 157
Total Maison de retraite	7 530	587 844	531 864	6 700	548 542	511 010	830	39 302	20 854
Hébergements temporaires autonomes publiques	32	515	482	6	105	105	26	410	377
Hébergements temporaires autonomes privés à but non lucratifs	67	1 335	1 261	12	302	333	55	1 033	928
Hébergements temporaires autonomes privés à but lucratifs	4	123	43	2	43	43	2	80	0
Total Hébergements temporaires autonomes	103	1 973	1 786	20	450	481	83	1 523	1 305
Etablissements expérimentaux autonomes publiques	6	56	22				6	56	22
Etablissements expérimentaux autonomes privés à but non lucratifs	8	135	123				8	135	123
Etablissements expérimentaux autonomes privés à but lucratifs	1	24	24				1	24	24
Total Etablissements expérimentaux autonomes	15	215	169	0	0	0	15	215	169
Ensemble des établissements pour personnes âgées	10 454	736 817	676 836	7 162	577 782	539 436	3 292	159 035	137 400

Attraction FITNESS en date du 18 janvier 2011

extraction FINES en date du 18 janvier 2011

Source : DGCS- Extraction du fichier FINES en date du 18 janvier 2011.

Source : DGCS

- Annexe 2 : Répartition par quartiers des logements locatifs sociaux de Plérin

**RÉPARTITION PAR QUARTIERS
DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
(d'après inventaire établi au 1^{er} décembre 2009 par l'État)**

785 logements sociaux locatifs soit 12,68 %

dont : 599 au titre des logements H.L.M.
172 au titre des logement-foyers
14 au titre des logements locatifs privés conventionnés.

1. Si on considère les logements H.L.M. (bailleurs : B.S.B. Côtes d'Armor Habitat, Terre et Baie Habitat) la répartition par quartier est la suivante :

Centre-ville / ZAC	:	307 logements	soit : 51,25 %
Le Légué - Souzain - Sous La Tour	:	161 logements	soit : 26,88 %
Saint-Laurent	:	90 logements	soit : 15,00 %
Le Sépulcre	:	<u>41 logements</u>	soit : 6,80%
TOTAL	:	599 logements	

2. Si on agrège les données précédentes avec les logements offerts en logement-foyers, on obtient la répartition suivante :

Centre-ville / ZAC	:	307 + 139 = 446	soit : 57,80 %
Le Légué - Souzain - Sous La Tour	:	161 + 0 = 161	soit : 20,88 %
Saint-Laurent	:	90 + 33 = 123	soit : 15,95 %
Le Sépulcre	:	<u>41 + 0 = 41</u>	soit : 5,30%
TOTAL	:	771 logements	

3. Les 14 logements locatifs privés se répartissent en Centre-ville et Légué

Source : Mairie de Plérin

• Annexe 3 : Grille ÉcoQuartier 2010-2011

Grille ÉcoQuartier 2010-2011

Démarche et processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
1. Piloter et concerter dans une optique de transversalité	6. Promouvoir le vivre-ensemble	11. Assurer la mixité fonctionnelle	16. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique
2. Bien situer et définir son projet	7. Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	12. Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	17. Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
3. Séassurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	8. Offrir un cadre de vie agréable et sain	13. Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables	18. Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
4. Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	9. Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	14. Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable	19. Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
5. Pérenniser la démarche	10. Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	15. Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	20. Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville



Loi Grenelle 1

Loi Grenelle 2



Nature en ville

Plan d'action en faveur des territoires ruraux



Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>

Table des illustrations

➤ Table des figures :

Figure 1 : Localisation de Plérin	7
Figure 2 : Evolution de la population plérinaise entre 1968 et 2008	8
Figure 3 : Pourcentage des actifs plérinais travaillant dans et hors de la commune.....	8
Figure 4 : Taux de croissance annuel le long de la RN12 (période 1990-1999).....	9
Figure 5 : Evolution de la population de l'agglomération de Saint-Brieuc entre 1999 et 2006 ...	9
Figure 6 : Evolution de la taille des ménages à Saint-Brieuc Agglomération entre 1968 et 2020	10
Figure 7 : Structure par âge de la population plérinaise en 1999 et en 2007	11
Figure 8 : Structure par âge de la population à Plérin et dans les Côtes d'Armor en 2007.....	11
Figure 9 : Evolution de la construction de logements individuels et collectifs jusqu'en 2005....	12
Figure 10 : Evolution de la répartition des logements individuels et collectifs entre 1999 et 2008.....	13
Figure 11 : Evolution de la répartition du parc locatif et en accession à la propriété entre 1999 et 2008.....	13
Figure 12 : Evolution de la répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces entre 1999 et 2008	14
Figure 13 : Evolution de nombre de logements construits chaque année depuis 2001	15
Figure 14 : Zones à urbaniser entre Plérin-centre et Saint-Laurent	21
Figure 15 : Zones à urbaniser le long de la Ville Hélios.....	21
Figure 16 : Délimitation de la zone d'étude	26
Figure 17 : Occupation des sols de la zone d'étude	27
Figure 18 : Espaces boisés le long de la zone d'étude.....	30
Figure 19 : Chemins de randonnées.....	32
Figure 20 : Occupation des sols du centre-ville de Plérin	35
Figure 21 : Silhouette urbaine du cœur de ville	36
Figure 22 : Flux de véhicules traversant Plérin-centre	37
Figure 23 : Caractéristiques du réseau du centre-ville	38
Figure 24 : Tracé de la future rocade.....	39
Figure 25 : Liaisons entre la zone d'étude et le centre-ville	40
Figure 26 : Une entrée de ville en forme de fourche	45
Figure 27 : Emplacement de la future clinique	47
Figure 28 : La nouvelle répartition des zones à urbaniser	53
Figure 29 : Vision d'ensemble de la requalification de la RD786	55
Figure 30 : Requalification de la portion n°2	57
Figure 31 : Requalification de la première partie de la portion n°3.....	58
Figure 32 : Requalification de la seconde partie de la portion n°3	59
Figure 33 : Réaménagement de l'entrée de ville sud.....	60
Figure 34 : Délimitation du nouveau quartier.....	62
Figure 35 : Principes générales définissant le plan du quartier	63
Figure 36 : Silhouette urbaine du quartier.....	65
Figure 37 : Occupation des sols selon les types de logements	67
Figure 38 : Emplacement du foyer-logement	71
Figure 39 : Emplacement des services et commerces de rez-de-chaussée	72

Figure 40 : Hiérarchisation des voiries	74
Figure 41 : Les espaces publics centraux et liaisons douces	77
Figure 42 : La coulée verte	79
Figure 43 : Aménagement du parc urbain	81
Figure 44 : Les pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée	85
Figure 45 : Principe de la cuve avec débit de fuite	87
Figure 46 : Vue d'ensemble de l'aménagement	89

➤ Table des Photos :

Photo 1 : Exemple de pavillon type dans la zone UC	28
Photo 2 : Grande surface enherbée au sud de la zone d'étude	29
Photo 3 : Vue sur la vallée du Gouët	29
Photo 4 : Peu de végétation arbustive	31
Photo 5 : Espaces boisés en contrebas de la zone d'étude	31
Photo 6 : n°1 Début du chemin de randonnée	33
Photo 7 : n°2 Ancien pont dangereux	33
Photo 8 : n°1 Entrée de ville nord	41
Photo 9 : n°6 Entrée de ville sud	41
Photo 10 : n°3 Liaison principale avec le cœur de ville	41
Photo 11 : n°4 Liaison directe avec le cœur de ville	42
Photo 12 : n°5 Liaison directe avec le cœur de ville	42
Photo 13 : Une voie rectiligne	43
Photo 14 : Un bâti qui tourne le dos à la voie	43
Photo 15 : La zone économique au nord de la portion étudiée	44
Photo 16 : Avenue du Chalutier Le Forban	45
Photo 17 : Le garage abandonné et dégradé	46
Photo 18 : Zone d'habitat séparée de la RD786 par une rue	56
Photo 19 : Site choisi pour l'implantation du parc	82
Photo 20 : Exemple de city stade	83
Photo 21 : Exemple d'allée piétonne en terre stabilisée	84
Photo 22 : Eclairage public fonctionnant à l'énergie solaire	86
Photo 23 : Panneau photovoltaïque	86
Photo 24 : Pavés de béton dans une matrice terreuse enherbée	87
Photo 25 : Noue de collecte	87

Table des Matières

Avertissement	2
Remerciements	3
Sommaire	4
Introduction	6
I. Diagnostic	7
A. Etude du territoire	7
1. Localisation.....	7
2. Démographie.....	8
3. Parc de logements	12
4. L'accueil des personnes âgées.....	16
5. Une absence de parcs urbains.....	20
6. Le modèle de développement urbain de Plérin.....	21
B. Enjeux.....	23
C. Etude du terrain.....	26
1. Délimitation de la zone d'étude.....	26
2. Occupation des sols.....	27
3. Etude de la végétation.....	30
4. Chemins de randonnées	32
5. Etude du centre ville.....	34
6. Etude du réseau routier autour du centre ville	37
7. Caractéristiques de la RD786	40
8. Entrée de ville sud.....	45
9. Une nouvelle clinique.....	47
10. Bilan.....	48
II. Les objectifs.....	50
A. Un quartier durable.....	50
B. Principales étapes	52
III. Propositions d'aménagement.....	53
A. Regroupement des zones à urbaniser sur le terrain étudié	53
B. Requalification de la RD786	55
1. Portion n°1	56
2. Carrefour n°2.....	56
3. Portion n°2	57
4. Carrefour n°3.....	58
5. Portion n°3	58
6. Carrefour n°6.....	60

7.	L'impact sur le flux de la nouvelle voie	61
C.	Un nouveau quartier s'incorporant au cœur de ville et à la vallée	62
1.	Les limites du quartier.....	62
2.	Plan du quartier	63
3.	Le logement.....	66
4.	L'accueil des personnes d'âgées	71
5.	La mixité fonctionnelle	72
6.	Les espaces publics	74
7.	Un parc urbain	81
8.	Un quartier prenant en compte les problématiques du développement durable	85
9.	Vue d'ensemble de l'aménagement.....	89
	Conclusion.....	90
	Bibliographie	91
	Index des sigles.....	93
	Annexes.....	94
	Table des illustrations.....	97
	Table des Matières.....	99

OFFREDO Joran
Stage de découverte
DA3 – 2012

Requalification de la RD786 en voie urbaine et aménagement d'un nouveau quartier

Changement de statut d'une voie afin de permettre l'extension du centre-ville

Plérin est une commune de 14 000 habitants situé sur le littoral breton. Fort de ses paysages variés, elle possède plusieurs quartiers aux caractéristiques différentes. Le PLU actuel encourage une extension de ces zones agglomérées qui mange les zones naturelles et agricoles et morcelle le territoire. Un nouveau modèle de développement urbain a donc été choisi. La majorité des zones à urbaniser ont été réunies sur un terrain placé au plus près du centre-ville. Si ce terrain était jusqu'ici inexploité, c'est à cause de la RD786 qui constitue une barrière. Cette voie sera requalifiée en boulevard urbain afin de permettre sa traversée en toute sécurité. Ensuite le diagnostic a fait apparaître des manques spécifiques en logements, en accueil pour personnes âgées, en parcs urbains. Un nouveau quartier répondant à tous ces besoins a donc été mis en place. De plus le site choisi est borné par la vallée du Gouët. Une attention toute particulière a donc été mise en œuvre pour respecter et exploiter cet élément du paysage. Ainsi le projet proposera un quartier dense, compact, fonctionnel, mettant l'accent sur la mixité sociale et intergénérationnelle et s'intégrant harmonieusement avec la vallée et le centre-ville. Un parc urbain constituera l'interface avec cet élément naturel et proposera une offre de détente et de loisirs aux plérinais.

Mots clés : développement urbain, logements, accueil personnes âgées, parc urbain, densification, quartier durable, compact, mixité sociale, fonctionnelle, intergénérationnelle, espaces publics, requalification, voie urbaine, coulée verte, vallée, espace tampon

Mots géographiques : Plérin, Côtes d'Armor, Bretagne, 22