



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement



Réhabilitation d'un ancien centre équestre

Création de logements sociaux et d'un parc urbain au cœur de la ville

Plérin sur Mer – Côtes d'Armor - 22

LE GALL Lucille

Projet Individuel

DA3 - 2014



Tuteur : M.A.
PHILIPPE



REHABILITATION D'UN ANCIEN CENTRE EQUESTRE

CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET D'UN PARC URBAIN
AU CŒUR DE LA VILLE

PLERIN SUR MER – COTES D'ARMOR – 22

TUTEUR : M.A. PHILIPPE

LE GALL LUCILLE

PROJET INDIVIDUEL

DA3 – 2014

AVERTISSEMENTS

- 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 toutes les personnes ayant participé à mon projet d'aménagement, tant pour leurs conseils, leur disponibilité et les informations qu'elles m'ont apporté afin de répondre à mes question.

Je remercie particulièrement M. Marc André PHILIPPE, tuteur de mon projet et maître de conférences au Département Aménagement de l'école Polytech Tours pour m'avoir guidé tout au long de mon projet.

Je tiens aussi à remercier Mme ROBIN, du service Habitat de Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor pour toutes les informations qu'elle a pu m'apporter, notamment sur le logement social.

J'adresse également mes remerciements à M. FAISANT, adjoint au maire et élu en charge de l'urbanisme ainsi qu'à M. LEFORT, directeur en charge de l'urbanisme et des déplacements urbains de la ville de Plérin sur Mer pour leur accueil et le temps qu'ils m'ont accordé ainsi que les agents de la mairie pour les documents qu'ils m'ont fournis.

Enfin, je remercie les habitants de Plérin sur Mer qui m'ont guidé dans mon projet en me faisant part de leurs envies et de leurs craintes concernant l'avenir de la commune.

Table des matières

Avertissements.....	2
Remerciements	3
Introduction	6
 PARTIE 1 : PRESENTATION DU TERRITOIRE	 7
1. Une localisation stratégique.....	8
1.1. La proximité avec une ville préfectorale	8
1.2. Une commune littorale.....	11
1.3. Le découpage de la ville	12
2. La population plérinaise.....	14
2.1. Une population vieillissante.....	14
2.2. Une population en constante augmentation	16
2.3. Emplois, mobilité et revenus.....	18
 PARTIE 2 : DIAGNOSTIC.....	 20
1. Un manque d'espaces verts au cœur de la ville.....	21
2. L'état actuel du logement à Plérin sur Mer	22
2.1. L'importance du logement individuel	22
2.2. La volonté de répondre à de réels besoins	23
2.2.1. Répondre à la densité de population croissante	23
2.2.2. Pallier au manque de logements sociaux	25
3. Les équipements du centre-ville	27
3.1. Education	27
3.2. Culturel	27
3.2.1. Le Cap.....	27
3.2.2. L'école municipale de musique et de danse (EMMD)	28
3.3. Social.....	29
3.3.1. L'EHPAD « les Ajoncs d'Or »	29
3.3.2. La petite enfance.....	30
3.3.3. Centre de loisirs	30

4. Atouts, faiblesses et enjeux du projet.....	32
--	----

PARTIE 3 : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS..... 34

1. Choix du terrain : l'ancien centre équestre au cœur de la ville.....	35
1.1. Etat du terrain.....	35
1.2. Réglementation et foncier.....	36
2. Projets de construction	38
2.1. Les espaces publics	39
2.1.1. Le parc urbain	39
2.1.2. Le bâti déjà existant.....	40
2.2. Les logements	41
2.2.1. Aménagement extérieur.....	41
2.2.2. Aménagement intérieur	44
2.3. Stationnement et circulation	47
2.3.1. La gestion du stationnement.....	47
2.3.2. Création d'une voie	47
2.3.3. Privilégier les déplacements doux	48
3. Limites du projet.....	50
Conclusion.....	52
Bibliographie	53
Index des sigles	54
Annexes	55
Table des illustrations	62

Introduction

Actuellement, la plupart des villes françaises connaissent plusieurs phénomènes nationaux, notamment l'augmentation et le vieillissement de leur population, ainsi que le desserrement des ménages. La ville de Plérin sur Mer n'échappe pas à ces phénomènes d'augmentation de la densité de population, notamment dus à sa position en bord de mer et surtout à proximité de la ville préfectorale de Saint-Brieuc. Cette attractivité entraîne donc un besoin important en nouveaux logements, notamment afin d'accueillir une population plus jeune et plus variée. De plus, afin d'instaurer une certaine mixité sociale, le PLH de Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor, qui s'applique à la commune de Plérin sur Mer, impose une proportion de logements sociaux de plus de 30% de la construction neuve.

Enfin, l'objectif des communes est aujourd'hui de limiter l'étalement urbain et de densifier la trame urbaine existante. La requalification de friches dans le centre de la commune permettrait donc de réaliser cet objectif et donc de préserver les espaces naturels. Les friches urbaines représentent donc une réelle opportunité d'aménagement à l'heure où le foncier disponible devient de plus en plus rare.

La commune de Plérin sur Mer est composée de plusieurs friches urbaines, dont une qui a particulièrement attiré mon attention, située à proximité immédiate de tous les commerces et équipements qu'offre la commune. Cette friche, disposant d'une superficie de 210 000 m², était auparavant un centre équestre. Elle est composée d'un grand espace non bâti ainsi que d'anciennes structures liées à son activité. Le renouvellement de cette friche permettra de répondre à différents enjeux qui s'imposent à la commune plérinaise.

L'objectif de ce projet est donc de répondre aux besoins croissants en logements de la population, et également de faire de cette friche un site agréable, d'échanges et de rencontres afin d'encourager la mixité sociale. Ceci afin de rendre la commune plus attractive pour des populations variées. Je me suis donc tout d'abord intéressée à la ville de Plérin sur Mer, sa localisation et sa population. Puis, après avoir évalué les besoins du centre-ville, notamment au niveau du logement social, nous établirons les atouts, faiblesses et enjeux du site et son environnement. Enfin, nous définirons les propositions d'aménagement du site qui pourraient permettre de faire face aux différents enjeux rencontrés par la commune.

PARTIE 1 : PRESENTATION DU TERRITOIRE

1. Une localisation stratégique

1.1. La proximité avec une ville préfectorale

Plérin sur Mer est une commune située au Nord du département des Côtes d'Armor dans la région Bretagne. Elle est la troisième ville du département, après Saint-Brieuc et Lannion.



Figure 1 : Situation des Côtes d'Armor

Source : Wikipédia, réalisation Lucille Le Gall



Figure 2 : Situation de Plérin sur Mer

Source : Wikipédia, réalisation Lucille Le Gall

Elle fait partie d'une communauté d'agglomération, Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor. Celle-ci comporte 14 communes, totalisant environ 100 000 habitants. La commune de Plérin fait également partie du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, rassemblant 64 communes et environ 200 000 habitants.



Figure 3 : Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor

Source : Site officiel de Saint-Brieuc Agglomération

La commune de Plérin sur Mer s'étend sur un territoire de 2772 ha, soit sur 5 kilomètres du Nord au Sud et 9 kilomètres de l'Est à l'Ouest, et est également bordée par la mer sur environ 13 kilomètres, dont 2,5 kilomètres de plages. C'est cette proximité avec le littoral qui a entraîné le changement de nom de la ville il y a plusieurs années, auparavant nommée Plérin.



Figure 4 : Logo de la ville de Plérin sur Mer

Source : Site officiel de Plérin sur Mer

Le territoire communal est délimité par des coupures naturelles telles que la Manche au Nord et à l'Est, et la rivière du Gouët au Sud qui sépare Plérin sur Mer de la ville de Saint-Brieuc. Les autres communes limitrophes sont Pordic, située au Nord-Ouest, et Trémuson, située au Sud-Ouest.

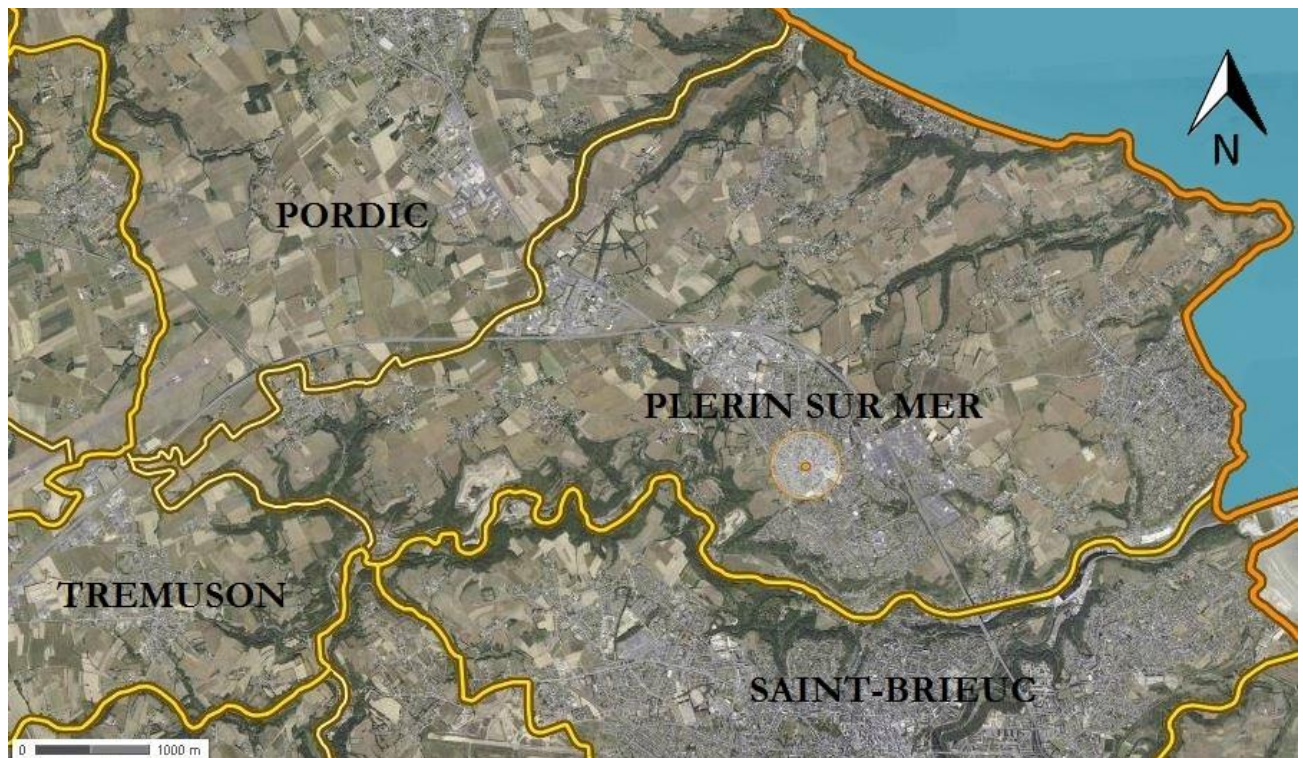


Figure 5 : Territoire communal de Plérin sur Mer

Source : Géoportail, réalisation Lucille Le Gall

Plérin sur Mer est située sur la première couronne de Saint-Brieuc, chef-lieu du département des Côtes d'Armor, et accède donc aux nombreux services municipaux dont la ville préfectorale dispose. De plus, Saint-Brieuc, totalisant près de 50 000 habitants, comprend de nombreux équipements et représente le pôle d'emploi le plus important des Côtes d'Armor.

Les axes routiers autour de Saint-Brieuc sont donc importants, et ceux-ci permettent également de desservir la commune de Plérin. L'axe principal est la RN12, reliant Paris à Brest et comporte une portion gratuite de Rennes à Brest, ce qui facilite la circulation sur l'axe Est-Ouest au Nord de la Bretagne. Grâce à cet axe, Plérin centre est à 5-10 minutes du centre-ville de Saint-Brieuc, ce qui fait de Plérin une ville potentiellement attractive pour les actifs travaillant à Saint-Brieuc ou dans une autre commune de l'agglomération briochine et souhaitant garder un cadre de vie calme et agréable.

Saint-Brieuc dispose également d'une gare TGV, qui dessert de nombreuses destinations, dans les Côtes d'Armor et en Bretagne, et qui permet également le déplacement direct jusqu'à Paris.

1.2. Une commune littorale

En plus de la proximité avec une grande ville, Plérin sur Mer attire de nombreuses personnes grâce à son environnement. En effet, la commune est située dans la baie de Saint-Brieuc, elle fait donc partie de la Côte du Goëlo, qui s'étale de Saint-Brieuc à Paimpol. Mais malgré ses 13 kilomètres de côtes, Plérin n'est pas un site touristique incontournable de cette côte.

Cependant, la commune dispose de nombreux sites et d'équipements liés à sa proximité avec la mer, comme la pointe du Roselier, qui offre une vue imprenable sur la côte, les cinq plages dont la plage des Rosaires, très fréquentée l'été par les habitants et les touristes, mais aussi les sentiers de randonnées pédestres, équestres et VTT, deux centres nautiques, des hôtels, restaurants et campings...

De plus, la diversité architecturale des bâtiments, les églises et chapelles, la Croix mérovingienne classée monument historique sont des éléments parmi d'autres, qui représentent le patrimoine de Plérin sur Mer.

La position en bord de mer de Plérin sur Mer lui permet d'attirer de nombreuses personnes voulant y vivre, mais le principal atout de Plérin sur Mer est sa proximité avec la préfecture du département, Saint-Brieuc. En effet, les Plérinais possèdent tous les avantages de cette grande ville, sans les désagréments. De plus, Plérin sur Mer est traversée par un grand axe routier, la voie express Paris-Brest.

1.3. Le découpage de la ville

De plus, l'urbanisation de la commune de Plérin sur Mer est divisée entre plusieurs quartiers :

- Plérin Centre, quartier administratif de Plérin qui concentre la plupart des commerces et équipements et où le tissu urbain est relativement dense, malgré quelques dents creuses que la commune souhaite urbaniser.
- Saint-Laurent, quartier très prisé dans la commune car situé en bord de mer. Essentiellement résidentiel, ce quartier affiche des prix de ventes les plus élevés de Saint-Brieuc Agglomération avec le centre-ville de Saint-Brieuc, et attire donc une population ayant un niveau de vie assez élevé.
- Les Rosaires, composés majoritairement de belles résidences est, tout comme le quartier de Saint-Laurent, très recherché. Il est situé au niveau de la plage la plus fréquentée de l'agglomération. Le niveau de vie aux Rosaires est également assez élevé.
- Le Légué, auparavant délaissé, est désormais en pleine modernisation, notamment due au port et son activité économique qui se développent. Ce dernier a en effet été réhabilité dernièrement, tout comme plusieurs immeubles et commerces.
- Le Sépulcre, situé à l'Ouest de Plérin, est un quartier rural. Il est peu résidentiel et contient une population moins aisée que les quartiers situés en bord de mer. C'est le quartier le plus éloigné du reste de la commune, et il dispose de beaucoup moins d'équipements, d'aménagements et de services que les autres quartiers.



Figure 6 : Les quartiers de Plérin sur Mer

Source : PLU, réalisation Lucille Le Gall

Les quartiers de Plérin sur Mer mettent donc en évidence de nombreuses disparités, tant au niveau du paysage, de leur situation, de la population qui y vit, que de leur développement.

La commune de Plérin sur Mer ne dispose pas d'une urbanisation homogène. En effet, les espaces résidentiels sont éparpillés au sein du territoire, entre espaces paysagers et agricoles. Les terres agricoles représentent une grande partie du territoire. L'espace bâti contient les logements, qui sont principalement des maisons individuelles, plusieurs équipements, commerces, et également trois zones d'activités majeures qui sont l'espace de Sainte-Croix, situé à l'Ouest de la commune, ainsi que l'espace de la Petite Grange et l'espace du Chêne Vert, situés plus au centre.

Le centre de la commune rassemble plusieurs fonctions, logements, activités économiques, équipements publics... dans des bâtiments de forme et d'architecture très différentes.

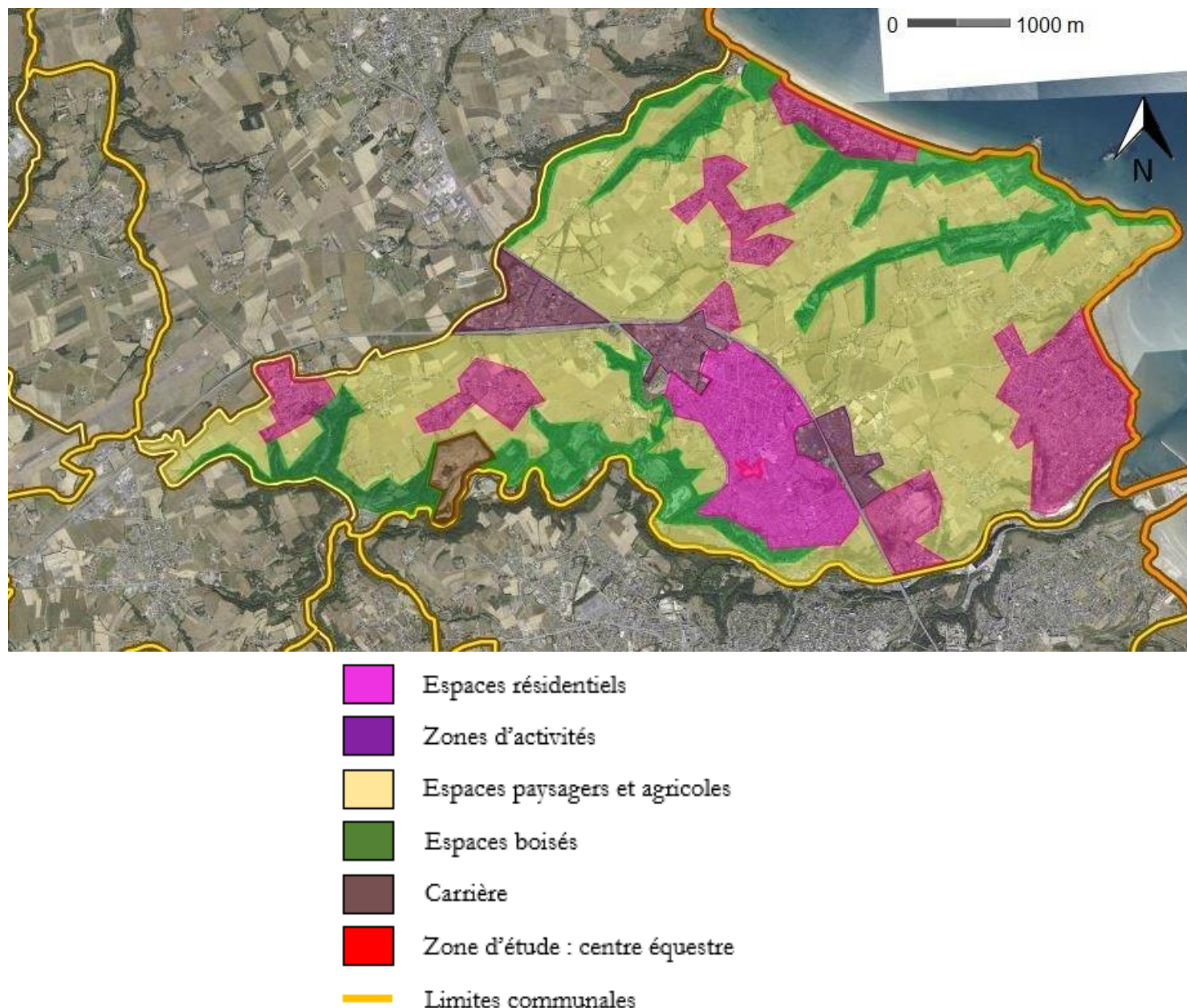


Figure 7 : Découpage de la commune de Plérin sur Mer

Source : Géoportail, réalisation Lucille Le Gall

2. La population plérinaise

2.1. Une population vieillissante

La catégorie d'âge la plus représentée à Plérin sur Mer est celle située entre 45 et 59 ans. La population de la commune, tout comme celle du département, est vieillissante. L'indice de jeunesse diminue fortement au fil des années (de 2,74 en 1975 à Plérin sur Mer passe à 1,11 en 1999), et la proportion des plus de 60 ans augmente, au détriment des moins de 30 ans.

Ce phénomène est national, il est la conséquence de différents facteurs comme la baisse de la natalité ou encore l'allongement de l'espérance de vie. En effet, depuis 1999, la population de plus de 45 ans a augmenté, alors que celle des moins de 45 a diminué. La tranche d'âge ayant le plus augmenté concerne les plus de 75 ans, ce qui entraîne donc un accroissement du nombre de retraités sur la commune. Ils représentent aujourd'hui 9,40% de la population.

Au contraire, les tranches d'âge ayant le plus diminué concernent les 30-44 ans et les 15-29 ans, il y a donc une diminution d'une potentielle population active.

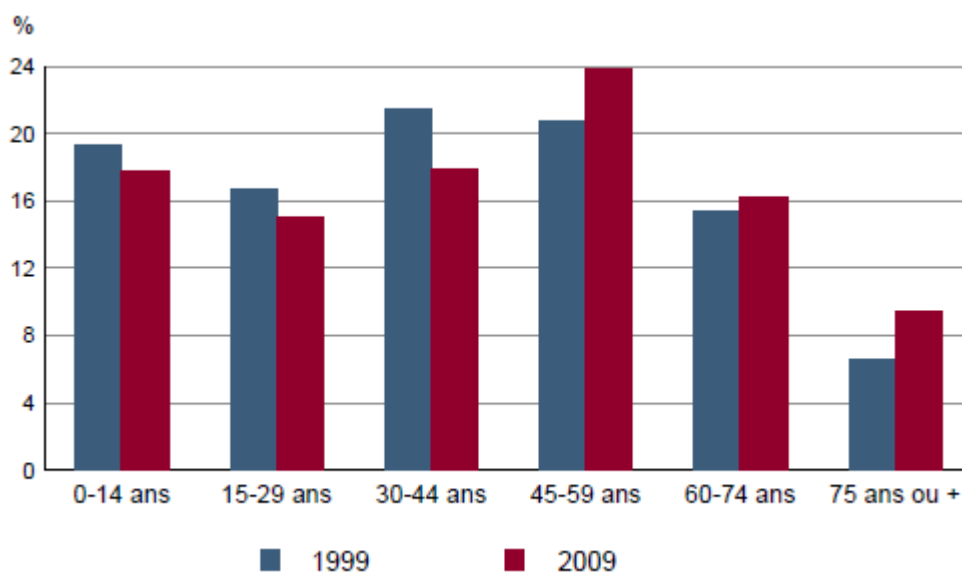


Figure 8 : Evolution de la population par tranche d'âge

Source : INSEE, RP1999 et RP2009 exploitations principales

Le vieillissement de la population engendre un manque de dynamisme de la commune. L'attrait d'une population plus jeune permettra donc en partie la redynamisation de Plérin sur Mer.

Cependant, malgré ce vieillissement, la population de Plérin sur Mer demeure plus jeune que celle des Côtes d'Armor.

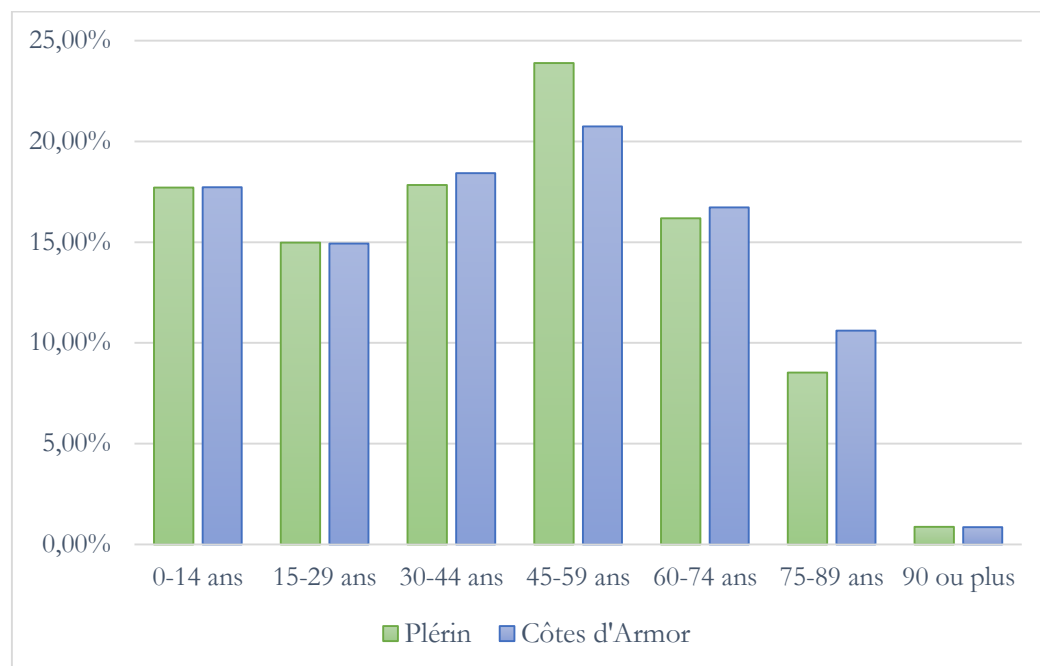


Figure 9 : Population par tranche d'âge en 2009

Source : données INSEE, réalisation Lucille Le Gall

2.2. Une population en constante augmentation

La commune de Plérin sur Mer comptait une population de 13678 habitants en 2009, ce qui représente une densité de 493 habitants/km².

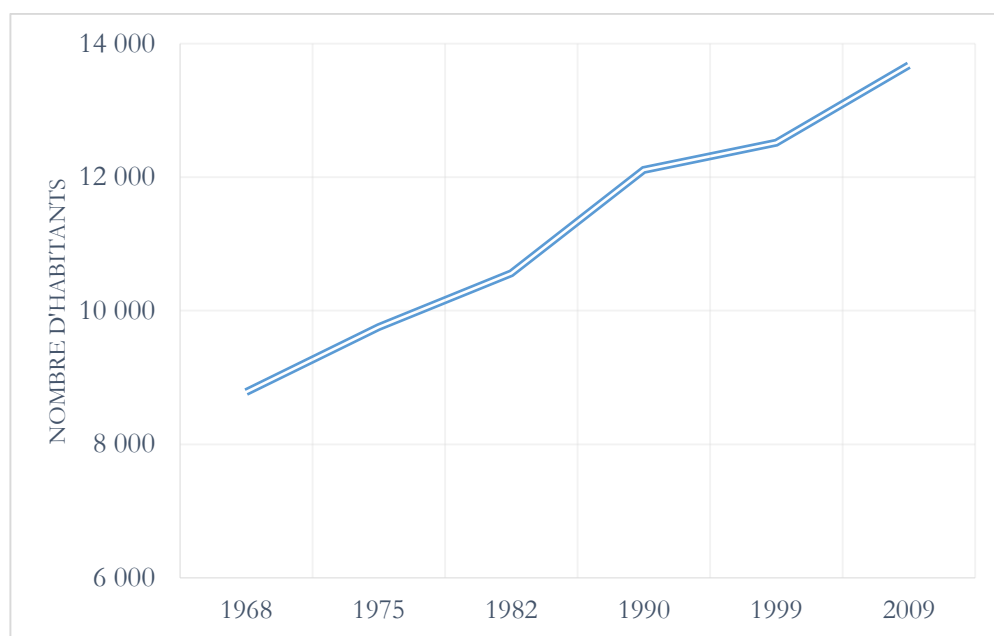


Figure 10 : Evolution de la population Plérinaise de 1968 jusqu'à 2011

Source : données INSEE, réalisation Lucille Le Gall

En 1968, la commune comptait 8780 habitants, ce qui représente une augmentation de 36% en plus de quarante ans. En effet, la population de Plérin sur Mer est en augmentation constante, particulièrement entre 1982 et 1990, ce qui s'explique notamment par la hausse du solde migratoire et dans une moindre mesure par l'augmentation du solde naturel. Le ralentissement de la croissance de 1990 à 1999 est quand-à-lui dû à une forte baisse du solde migratoire, liée au manque de terrains constructibles durant cette époque, les zones de lotissements et ZAC n'ayant été ouvertes à l'urbanisation que plus tard.

De plus, la densité de Plérin-sur-Mer est largement supérieure à celle du département des Côtes d'Armor, ce qui fait d'elle une commune potentiellement attractive.

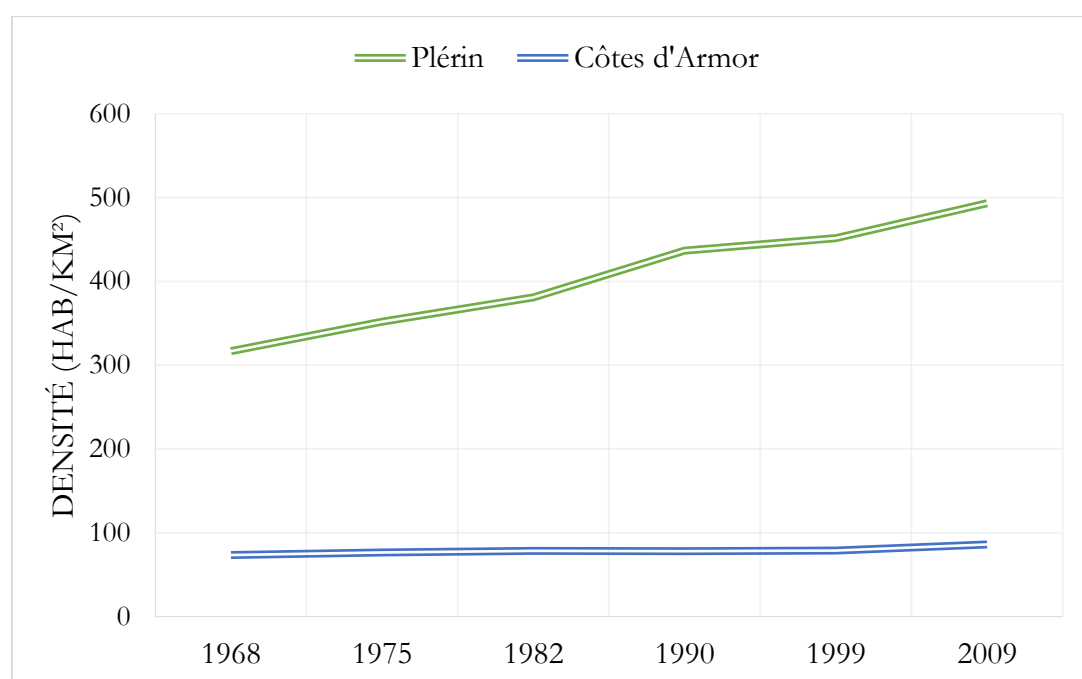


Figure 11 : Evolution de la densité de Plérin sur Mer par rapport au département

Source : données INSEE, réalisation Lucille Le Gall

2.3. Emplois, mobilité et revenus

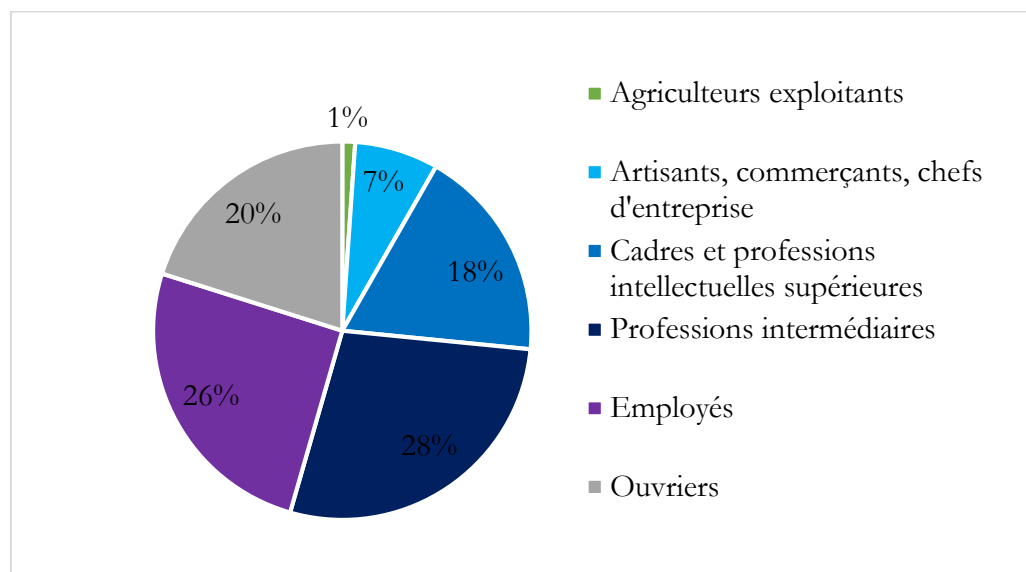


Figure 12 : Catégories socio-professionnelles des actifs Plérinais

Source : données INSEE 2009, réalisation Lucille Le Gall

Sur la commune de Plérin sur Mer, les catégories socio-professionnelles des actifs sont réparties différemment. Celles les plus représentées sur la commune sont les professions intermédiaires (28%) et les employés (26%). La catégorie socio-professionnelle ayant connu la plus forte hausse est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures, avec une augmentation de presque 300 actifs entre 1999 et 2007. 55% de la population active plérinaise travaille dans le domaine du commerce, transport et services divers.

En 2009, plus de 70% de la population active de Plérin sur Mer travaille en dehors de la commune. Cependant, les $\frac{3}{4}$ de ceux-ci travaillent dans le département des Côtes d'Armor, et donc demeurent assez proches de leur emploi. Beaucoup d'entre eux travaillent donc dans des pôles d'emplois tels que Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac... Depuis 1999, le nombre de personnes travaillant et habitant à Plérin sur Mer a augmenté (+ 300 personnes). De plus, les actifs travaillant dans un autre département ont baissé. Les actifs plérinais travaillent donc de plus en plus à proximité immédiate de leur commune de résidence.

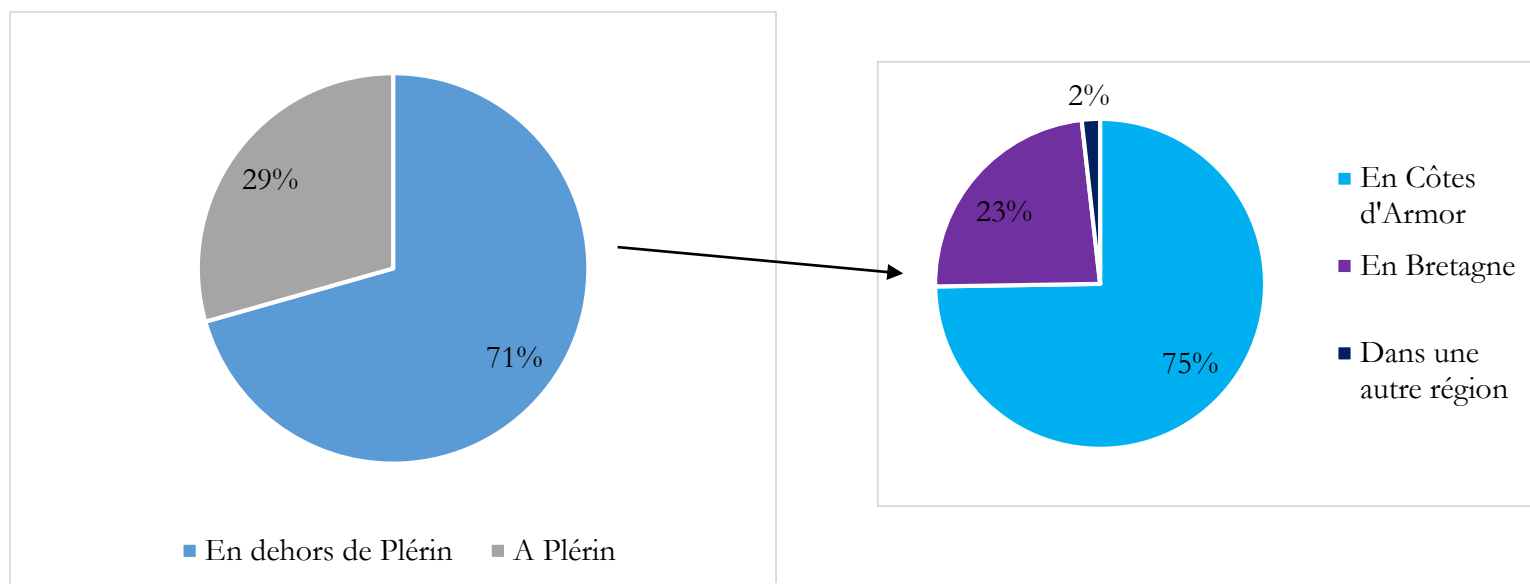


Figure 13 : Lieu de travail des actifs Plérinais

Source : données INSEE 2009, réalisation Lucille Le Gall

En 2009, le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal était de 27 219€¹ à Plérin sur Mer, ce qui est élevé par rapport à celui de l'agglomération briochine qui s'élève à 23 138€ et celui des Côtes d'Armor qui est de 21 157€. La population Plérinaise est donc relativement aisée et a donc de nombreuses exigences, notamment au niveau des services et des logements.

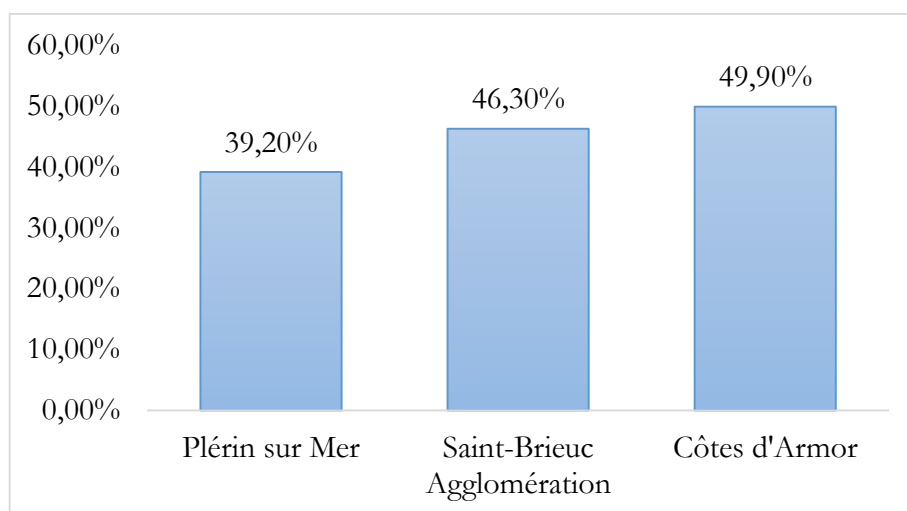


Figure 14 : Proportion des foyers fiscaux non imposables en 2009

Source : données INSEE, réalisation Lucille Le Gall

Cependant, la population Plérinaise tend à se transformer. En effet, la part des foyers fiscaux non imposables est en constante augmentation depuis quelques années.

¹ Tous les chiffres sont tirés des données INSEE 2009

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

1. Un manque d'espaces verts au cœur de la ville

Actuellement, la commune de Plérin sur Mer ne présente pas de parcs urbains accessibles à tous au centre-ville.

Or il est primordial de protéger et valoriser les espaces naturels dans les zones urbaines denses et également de créer un environnement urbain avec un caractère paysager et environnemental confirmé.



- Site d'étude
- Espaces verts

Figure 15 : Les espaces verts dans Plérin centre

Source : Géoportail, réalisation Lucille Le Gall

Le tissu urbain est relativement dense au cœur de ville, entre logements, commerces et équipements. Il serait donc intéressant de créer un parc urbain, accessible à tous, à proximité des commodités et logements du centre-ville.

De plus, les espaces verts donnent une identité propre à un quartier. Un espace vert public bien aménagé et esthétique peut favoriser l'arrivée de

nouveaux habitants et rend le site concerné plus attractif. Au sein d'un quartier résidentiel, les espaces verts sont des lieux de rencontre et de mixité. Ils permettent également la liaison entre différents espaces et bâtiments garantissant une certaine continuité entre ces différents éléments.

Il est donc primordial de créer un parc urbain au cœur de la ville, qui permettra de structurer le quartier et d'assurer un lieu agréable d'échange et de mixité en plein centre-ville. En effet, selon une étude de l'Observatoire de la Ville, plus de 80% des Français, souhaitent avoir un espace vert à moins d'un kilomètre de chez eux, quels que soient le niveau de leurs revenus, leurs classes d'âge, ou leurs types d'habitat.

2. L'état actuel du logement à Plérin sur Mer

2.1. L'importance du logement individuel

Le parc de logements de la commune de Plérin sur Mer est largement dominé par la maison individuelle. En effet, elle dispose de près de 80% de maisons, plutôt de grande superficie. En effet, près de la moitié des maisons contiennent 5 pièces ou plus.

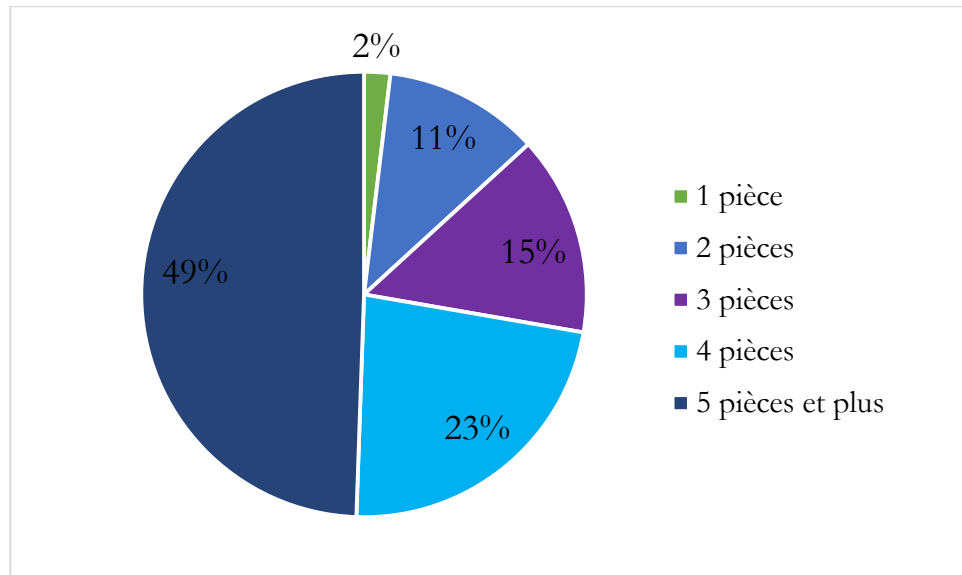


Figure 16 : Nombre de pièces par logement à Plérin sur Mer

Source : données INSEE 2009, réalisation Lucille Le Gall

Cependant, le collectif trouve progressivement sa place au sein de la ville, avec un pourcentage en logements collectifs ne cessant d'augmenter depuis plusieurs années, le quartier de Plérin centre étant celui qui comporte le plus de logements collectifs (plus de 30%).

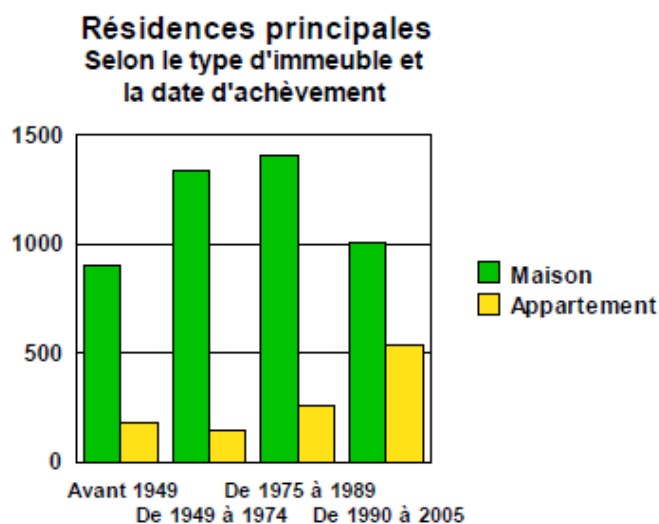


Figure 17 : Résidences principales selon le type d'habitat

Source : PLU de Plérin sur Mer

La commune de Plérin sur Mer propose donc de nombreuses maisons individuelles isolées et en ensemble pavillonnaire, qui sont particulièrement prisées par les nouveaux habitants venant s'installer à Plérin sur Mer. Ceux-ci sont souvent des familles voulant emménager à proximité du pôle d'emploi qu'est Saint-Brieuc. Cependant, afin de densifier le centre-ville, les nouveaux logements construits dans ce quartier seront essentiellement des logements collectifs.

2.2. La volonté de répondre à de réels besoins

2.2.1. Répondre à la densité de population croissante

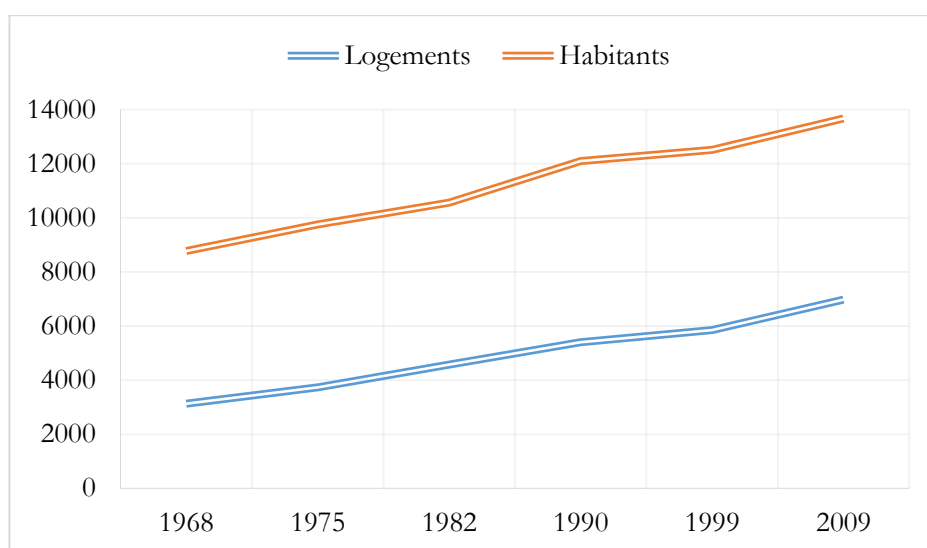


Figure 18 : Comparaison de la croissance démographique et du rythme de construction à Plérin sur Mer

Source : données INSEE, réalisation Lucille Le Gall

Le PLH de l'agglomération briochine insiste sur le fait que la ville de Saint-Brieuc et son agglomération accueilleront, d'ici 2020, près de 10 000 habitants. Ainsi, afin de répondre à la demande en logements, liée à l'augmentation constante de la population, le PLH de Saint-Brieuc Agglomération prévoit un minimum de 5400 logements, d'ici 2017. Sur la commune de Plérin sur Mer, totalisant déjà près de 7000 logements, 450 nouvelles résidences principales sont prévues. Le but étant de porter la population communale à près de 14500 habitants en 2017, puis plus de 15 000 en 2023.

En effet, la plupart des nouveaux habitants de l'agglomération briochine s'installeront en périphérie de Saint-Brieuc, notamment car le prix du foncier est plus faible mais également car il y a plus d'espaces disponibles pour la construction de logements.

Mais l'augmentation de la population n'est pas le seul facteur qui détermine la construction de nouveaux logements. Depuis environ 40 ans, le taux d'occupation des résidences principales décroît, il est passé de presque 3 personnes en 1975 à 2,3 en 2010. Cette diminution est liée notamment au phénomène national de décohabitation ou desserrement des ménages, qui est de plus en plus observé. Le nombre de ménages au sein des villes augmente car leur taille tend à diminuer, ce qui implique la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins joints à ce phénomène. En effet, le nombre de ménages a doublé en une trentaine d'années, passant de 3050 en 1975 à plus de 6000 en 2009.

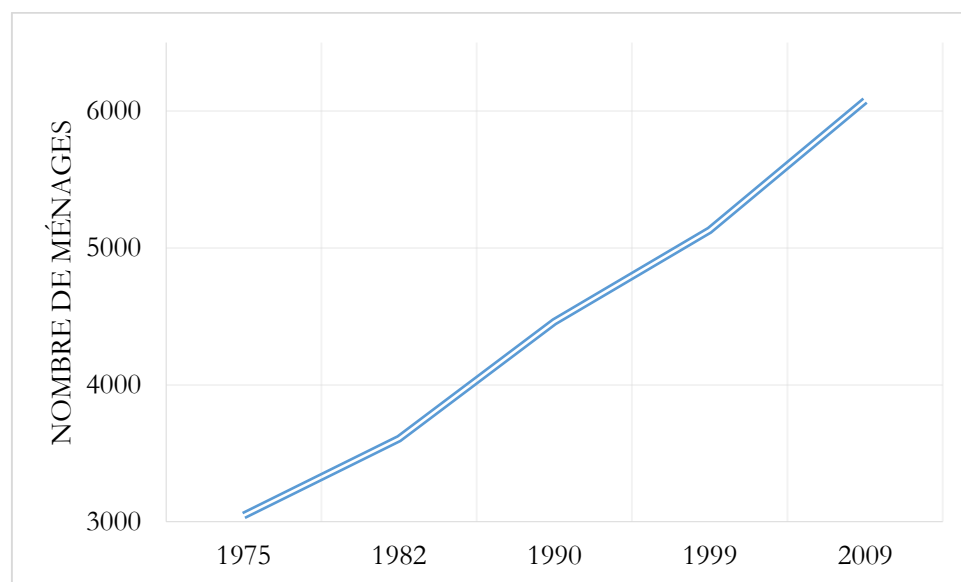


Figure 19 : Evolution du nombre de ménages à Plérin sur Mer

Source : INSEE, réalisation Lucille Le Gall

La construction de logements est donc un réel enjeu pour répondre à la croissance démographique ainsi qu'au phénomène de desserrement des ménages.

2.2.2. Pallier au manque de logements sociaux

Nous définirons tout d'abord le logement et le logement social.

Tout d'abord, le logement est défini par « *un local utilisé pour l'habitation :*

- *séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;*
- *indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.*

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants » (Source : Définition INSEE).

Un logement est un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages.

Le logement social est, quant à lui « *le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux. Les ménages visés à l'alinéa qui précède ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre* » (Article 1, 9°, Code wallon du logement).

Selon l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, un taux d'au moins 20% de logements locatifs sociaux, parmi les résidences principales, est imposé dans les communes de plus de 3500 habitants. Cette loi permet d'assurer une meilleure diversité de l'offre de logements. De plus, le PLH de l'agglomération briochine impose à la première couronne de Saint-Brieuc, d'assurer un minimum de 25% de logements locatifs sociaux au sein de leur territoire. Plérin sur Mer étant située dans cette première couronne, liée à sa densité plus importante, doit donc atteindre cette offre d'ici 2017 sur son territoire. Sur la commune de Plérin sur Mer, les logements sociaux ne représentent que 12% du parc de résidences principales, avec près de 800 logements. Par conséquent, la commune ne respecte pas la loi SRU ni l'objectif du PLH. Le besoin en logements sociaux concerne donc, en plus d'un besoin de la commune pour répondre à une densité croissante de population, une réelle exigence juridique.

De plus, les demandes en logement social recensées par les trois bailleurs principaux de l'agglomération briochine (l'office communautaire Terre et Baie Habitat, l'office départemental Côtes d'Armor Habitat et Bâtiments et Style de Bretagne), atteignent près de 2900 demandes pour Saint-Brieuc Agglomération, et près de 220 pour la commune de Plérin sur Mer. Afin de palier à ce manque, les objectifs du PLH en termes de

production de logements locatifs sociaux sont fixés à 1350 logements sociaux pour l'agglomération briochine dont environ 140 pour la commune de Plérin sur Mer, d'ici 2017.

50% des demandeurs de logement social sur la commune de Plérin sur Mer sont des ménages d'une seule personne et seulement 22% sont des ménages de deux personnes. Ainsi, les types de logements demandés sont essentiellement des T2, T3 et dans une moindre mesure, des T4.

Communes	Demande T1	Offre T1	Demande T2	Offre T2	Demande T3	Offre T3	Demande T4	Offre T4	Demande T5 et +	Offre T5 et +
SBA ²	7%	9%	30%	19%	37%	38%	19%	28%	6%	6%
Plérin	5%	6%	37%	29%	36%	45%	17%	18%	5%	2%

Figure 20 : Type de logements demandés / Offre locative sociale au premier janvier 2013

Source : Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor

Sur la commune, l'offre est inadaptée et ne correspond pas aux besoins des demandeurs. En effet, l'offre des T2 représente seulement 29% de l'offre totale, alors que la demande est de 37%. C'est le bien le plus demandé sur la commune. Concernant les T5 ou plus, l'offre est également inadaptée à la demande. Même si le bien est peu demandé, la demande est plus élevée que l'offre. A contrario, l'offre en T3 est largement supérieure à la demande. Seules les offres de T1 et de T4 correspondent à la demande.

Le secteur social de la commune de Plérin sur Mer est sous tension, il est donc primordial de développer et d'équilibrer la production de logements sociaux. En effet, l'offre de logements sociaux est tout d'abord insuffisante comparée à l'article 55 de la loi SRU et également à la moyenne nationale. De plus, une demande forte de petits ménages est observée, rendant l'offre assez inadaptée. Les enjeux sont donc importants pour l'agglomération briochine ainsi que pour la commune de Plérin sur Mer. Il est primordial, aujourd'hui, de relancer la production de logements sociaux, afin de compenser ce manque et de répondre aux besoins non satisfaits de la population.

² Saint-Brieuc Agglomération

3. Les équipements du centre-ville

3.1. Education

Le quartier du centre de Plérin sur Mer dispose d'une école maternelle de 6 classes totalisant 140 élèves, associée à une école élémentaire de 9 classes comptant plus de 220 élèves. Une école primaire privée est également présente dans ce quartier, comptant environ 400 élèves répartis en 16 classes.

La commune dispose également de deux collèges, un public de 800 élèves et un privé d'environ 300 élèves, situés tous deux dans le centre.

Cependant, Plérin sur Mer ne dispose pas de lycée. Les élèves doivent donc aller dans un des lycées de la ville voisine de Saint-Brieuc. Celle-ci compte 5 lycées publics et 4 lycées privés, qui sont reliés à la ville de Plérin sur Mer par une ligne de bus en 10 à 15 minutes. Des services de bus directs sont également mis en place pour certains lycées à partir du centre de Plérin, afin de faciliter le déplacement des élèves. Enfin, la commune de Plérin sur Mer est située à environ 5-10 minutes en bus et voiture de l'université de Saint-Brieuc.

3.2. Culturel

3.2.1. Le Cap

Le Cap (Cultures Arts Patrimoine), est un complexe culturel récent situé au cœur de la ville. Il a ouvert ses portes en janvier 2006. Ce grand centre culturel est composé de différents espaces, un auditorium de 200 places, une médiathèque associée à une ludothèque, de nombreuses salles d'exposition, un hall d'exposition ou de réception et de nombreuses salles d'activités et de réunions.



Figure 21 : Ludothèque du Cap

Source : Site officiel de Plérin sur Mer

La programmation du Cap est donc variée, orientée autour de la lecture, de la musique, de concerts ou conférences, d'expositions, qui permettent de faire de ce lieu, un lieu de sociabilité et d'échanges.



Figure 22 : Extérieur du Cap

Source : Lucille Le Gall

3.2.2. L'école municipale de musique et de danse (EMMD)

L'école Municipale de Musique et de Danse est accueillie par le Manoir de la Belle Issue, situé au cœur de la ville de Plérin. Les cours de danse ont lieu à la salle de danse située dans l'école élémentaire Harel-de-la-Noë, à moins de 400 mètres du Manoir. L'école de musique a été créée par l'AMP (Association Musicale Plérinaise) en 1979, puis en 2005, la danse a rejoint l'école. Celle-ci est devenue municipale depuis le 1^{er} septembre 2007.

L'EMMD est un lieu d'apprentissage amateur ou professionnel, elle propose une formation en danse classique, contemporaine ou modern jazz (éveil puis deux cycles de formation de 3 à 5 ans), ainsi qu'une formation musicale (éveil, chorales enfants et adultes, solfège, formations instrumentales, orchestre). De plus, l'école participe à diverses manifestations tout au long de l'année : spectacle de danse, auditions, spectacles de musique, représentation de l'orchestre. Ces événements ont lieu au sein même de l'école, mais également à l'EPHAD, pour les personnes âgées, au Cap, ou encore au Centre Héli-Marine, situé dans le quartier Saint-Laurent, pour les personnes en situation de handicap. Ils permettent donc l'échange et la mixité au sein de la commune.

Avec environ 200 élèves inscrits, 23 professeurs et des tarifs attractifs, l'école municipale de musique et de danse de Plérin sur Mer est un véritable atout pour la commune et permet de toucher un large public.



Figure 23 : Le Manoir de la Belle Issue

Source : Lucille Le Gall

3.3. Social

3.3.1. L'EHPAD « les Ajoncs d'Or »

L'EHPAD³ qui est un établissement public géré par le CCAS⁴ est également installé dans le bourg de Plérin. L'EHPAD est un établissement médico-social, une institution pour personnes âgées dotée de nombreux services comme la restauration, les soins médicaux, les assistances...

« Les Ajoncs d'Or » dispose de plus de 80 appartements et accueille presque 90 résidents. Auparavant ancien foyer logements, le bâtiment a récemment été rénové et reconverti. Des animations quotidiennes sont organisées ainsi que des sorties en minibus.

De plus, le tarif est raisonnable, à 1500€ par mois, il est situé dans la moyenne locale. Cependant, l'EHPAD manque actuellement de place. Le PLU de Plérin sur Mer prévoit donc un agrandissement de la structure avec

³ Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

⁴ Centre Communal d'Action Sociale

une création de logements, notamment pour les personnes âgées atteintes d'Alzheimer.



Figure 24 : Résidence "Les Ajoncs d'Or"

Source : Lucille Le Gall

3.3.2. La petite enfance

Plérin sur Mer dispose d'une maison de la petite enfance, lieu qui rassemble plusieurs solutions de garde pour les enfants. Elle regroupe la crèche familiale « La Ribambelle », la halte-garderie, le relais-parents, les assistantes maternelles ainsi que la consultation PMI (Service gratuit du Conseil Général des Côtes d'Armor qui consiste en une consultation médicale pour les enfants de la naissance à 6 ans). Cette maison de la petite enfance est située en plein cœur de Plérin sur Mer, à côté du Cap.

3.3.3. Centre de loisirs

Il existe plusieurs centres de loisirs à Plérin sur Mer, dont un au centre-ville, à proximité immédiate de tous les autres équipements publics cités précédemment. Les enfants et adolescents sont encadrés par des responsables possédant une formation en animation. Les centres sont ouverts tous les mercredis en période scolaire ainsi que du lundi au vendredi pendant toutes les vacances scolaires, afin que les parents puissent y déposer leurs enfants, de 3 à 6 ans, lorsqu'ils travaillent. Le centre dispose également d'un espace pour les jeunes de 11 à 17 ans où de nombreuses activités sont proposées comme de la cuisine, du baby-foot et billard, du sport...

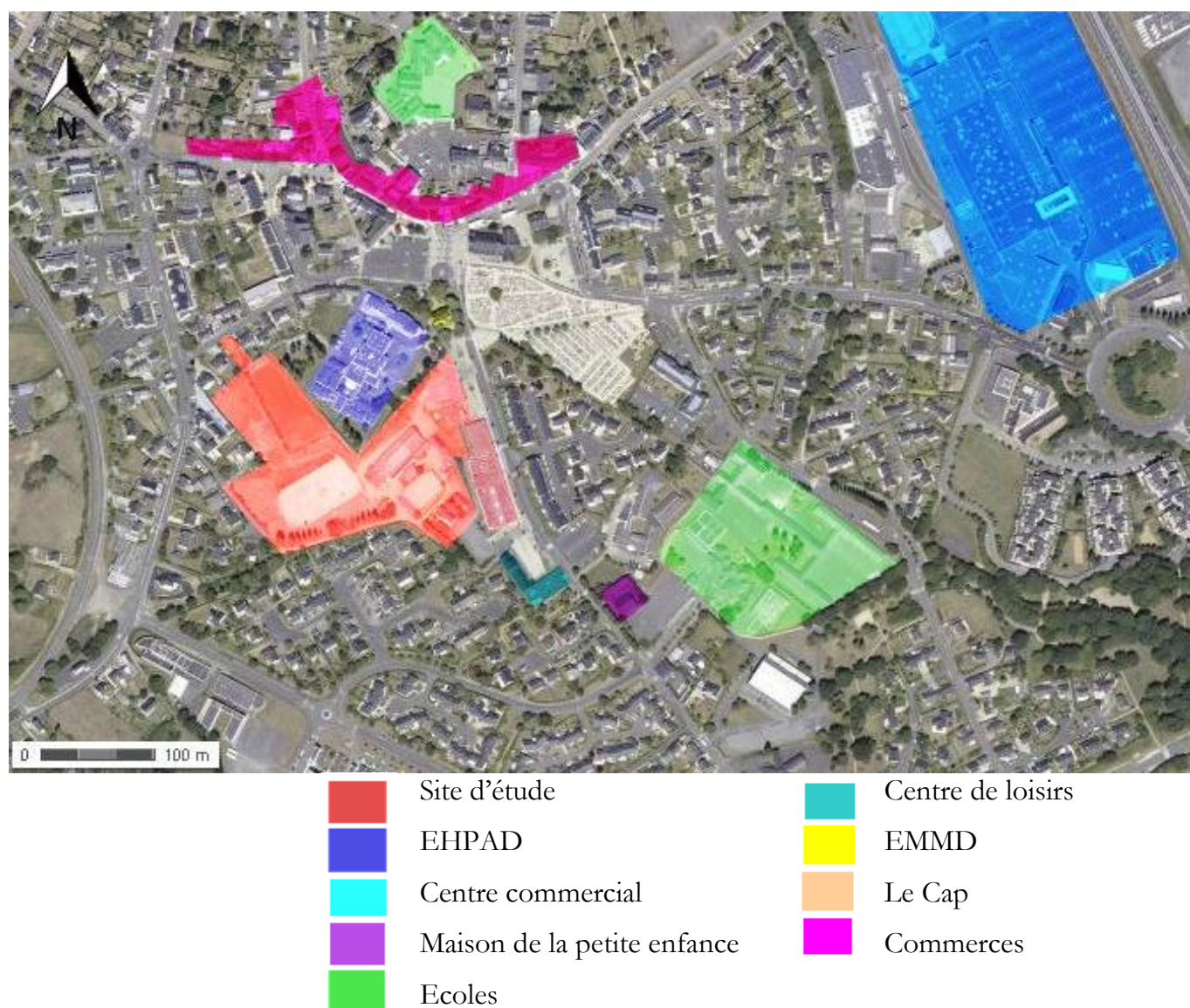


Figure 25 : Localisation des différents commerces et équipements au cœur de Plérin sur Mer

Source : Geoportail, réalisation Lucille Le Gall

Plusieurs équipements sont donc présents au cœur de la ville de Plérin, accessibles en moins de 10 minutes à pied de chaque logement du quartier central de Plérin. Le centre-ville dispose également de nombreux commerces de proximité : épiceries, pharmacies, poste, banques, boucheries, boulangeries, restaurants, zones commerciales... La commune de Plérin sur Mer dispose donc de nombreux équipements adaptés à la population, maison de retraite, écoles, complexes sportifs.... Les quelques équipements manquants à Plérin sur Mer (cinéma, piscine...) sont situés à Saint-Brieuc et sont directement accessibles en transport en commun à partir du centre de Plérin. Du fait de cette proximité des équipements, l'utilisation de la

voiture pour les loisirs et les besoins des habitants du centre-ville n'est pas primordiale. De plus, les équipements liés à l'éducation sont présents jusqu'au collège, ainsi que des structures et activités de loisirs pour cette tranche d'âge.

Le centre de Plérin sur Mer est donc choisi par les habitants notamment pour ses nombreux services et équipements urbains, qui ne sont pas autant présents dans les autres quartiers de la commune. Le centre-ville de Plérin sur Mer est donc un quartier attractif et très fonctionnel.

4. Atouts, faiblesses et enjeux du projet

Atouts	<ul style="list-style-type: none"> • Large offre d'équipements à proximité (écoles, médiathèque, maison de retraite, commerces...) • Bonne desserte en transports en commun • Cadre de vie agréable et calme
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de continuité architecturale aux alentours • Contraintes réglementaires liées au PLU • Contraintes de construction (présence d'un monument classé dans un périmètre de 500 mètres)
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins croissants en logement de la commune • Planter au moins 40 logements par ha • Atteindre 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales pour satisfaire la loi SRU et le PLH de SBA • Revaloriser et redynamiser un territoire situé au cœur de la ville • Densifier le tissu urbain existant et éviter l'étalement urbain • Préserver la végétation existante et pallier au manque d'espaces verts • Créer un lieu de mixité, de rencontres et d'échanges • Privilégier les déplacements doux

Figure 26 : Atouts, faiblesses et enjeux du projet

Source : Lucille Le Gall

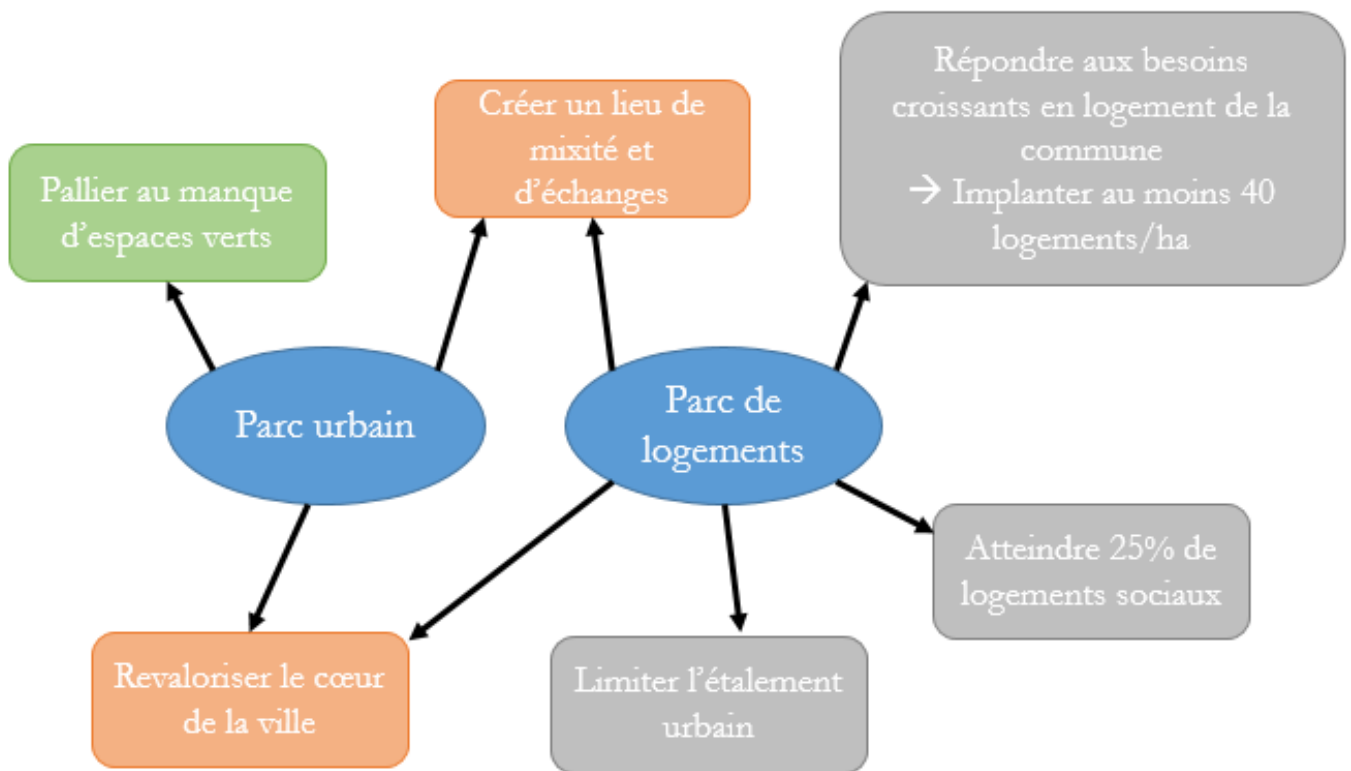


Figure 27 : Enjeux du projet

Source : Lucille Le Gall

PARTIE 3 : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

1. Choix du terrain : l'ancien centre équestre au cœur de la ville

1.1. Etat du terrain

L'ancien centre équestre se situe dans le quartier du centre-ville de Plérin sur Mer. Il représente un territoire stratégique du fait des nombreux équipements et services situés à proximité immédiate du site. Il est entouré par la Rue de la Paix au Nord, les rues de la Noë-Hue et de la Vallée à l'Ouest, et l'équipement public du Cap à l'Est ainsi que des ensembles pavillonnaires au Nord.

Le site dispose d'une superficie de 2,5 hectares, soit 25 000 m². La présence de bâtiments anciens déjà existants ainsi que de coulées vertes limite la superficie réellement destinée à l'habitat qui est alors de 1,2 hectare soit 12 000 m².

La partie Ouest du terrain est enherbée, et composée d'un manège. Les bâtiments anciens du site, qui sont une ferme ordonnée en U ainsi qu'un hangar, sont implantés à l'Est. Le bâti autour du site est très diversifié. En effet, l'Ouest du terrain est entouré de maisons individuelles alors que l'Est est entouré par des équipements publics (EPHAD et le Cap) ainsi que de logements collectifs.



Figure 28 : Habitats à proximité du site

Source : Lucille Le Gall



Concernant l'accessibilité, l'enclavement du site rend l'accès plus difficile. Actuellement, le seul accès automobile se situe au niveau du parking situé au Nord du Cap. Du fait de son emplacement au cœur de la ville, le site dispose d'un accès direct aux lignes de bus situées au Nord. La ligne C permet d'atteindre directement le centre-ville de Saint-Brieuc en 15 minutes, tandis que la ligne 20 propose des déplacements internes à Plérin sur Mer. Enfin, un chemin longe le site au Sud permettant le passage des piétons de la rue de la Vallée à celle de la Croix.

1.2. Réglementation et foncier

Le terrain de l'ancien centre équestre est divisé en deux parties. La partie Ouest, non bâtie, appartient à la mairie, quant à la partie Est, constituée de l'ancienne ferme et d'un hangar appartient encore à un propriétaire privé dont le nom ne sera pas cité par soucis de confidentialité. L'acquisition par la mairie de cette partie Est du site est actuellement en cours de négociation. La totalité du terrain appartiendra bientôt à la mairie, il n'y aura donc pas de recours à l'expropriation.

D'après le PLU de la commune de Plérin sur Mer, le terrain d'étude est classé en zone constructible à urbaniser, 1AU1. La zone 1AU est décrit dans le PLU comme une « *zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone* » (Source : PLU de Plérin sur Mer). Le sous-secteur 1AU1 correspond à un secteur de projet au cœur de la ville, où la densité urbaine attendue est importante. L'urbanisation se doit d'être cohérente, harmonieuse et rationnelle.

De plus, le zonage du PLU entraîne l'obligation du respect de nombreuses réglementations sur divers critères. Concernant l'aspect des nouvelles constructions, il doit s'intégrer et être en harmonie avec l'urbanisation à proximité. Ainsi, la réglementation s'applique au niveau des toitures, des façades et des clôtures qui doivent être en harmonie avec le voisinage. Le stationnement des véhicules est également soumis à la réglementation du PLU de Plérin sur Mer. En effet, pour les logements collectifs, 1,5 place par logement sont attendues. Cependant, pour les logements sociaux, seule une place de stationnement est imposée. Pour les deux-roues, le PLU impose un emplacement par logement.

La zone constructible est restreinte à la parcelle 31, et possède une superficie de 1,2 hectares, soit 12000 m².

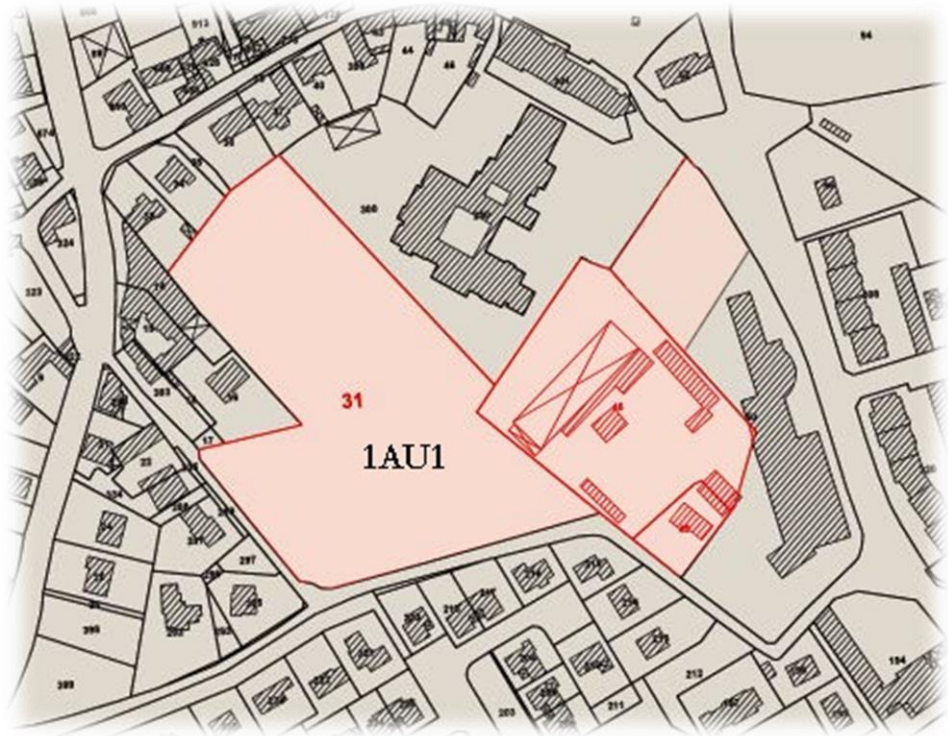


Figure 29 : Zonage du PLU de Plérin sur Mer

Source : Géoportail, réalisation Lucille Le Gall

2. Projets de construction



 Habitats collectifs	 Espaces verts
 Habitats semi-collectifs	 Jardins privés
 Parking	 Aire d'activités et de jeux
 Parking deux roues	 Voies piétonnes
 Lieu public	 Route

Figure 30 : Plan masse du site

Source : Geoportail, réalisation Lucille Le Gall

Ce plan masse permet d'imaginer l'agencement du projet. Chaque élément de ce plan sera plus amplement détaillé par la suite.

2.1. Les espaces publics

2.1.1. Le parc urbain

Afin de pallier au manque d'espaces verts comme démontré précédemment, le projet prévoit un large parc urbain permettant aux habitants de se détendre, se balader, dans un site de rencontre et de partage. En effet, le projet ayant pour objectif d'accueillir une population variée, jeunes actifs, couples avec enfants, personnes âgées..., ce parc urbain est un lieu idéal pour renforcer la cohésion sociale.

Au niveau des anciens bâtiments du centre équestre se trouve le cœur du centre urbain. Isolé de la circulation des voitures, cet espace accueillera des espaces dédiés aux enfants comme aux adultes et personnes âgées. Un terrain de jeux sera installé pour les enfants ainsi que de nombreux bancs permettant à la population de toute tranche d'âge de se détendre, y compris les résidents de l'EHPAD qui viennent se promener dans le parc urbain.



Figure 31 : Aire de jeux

Source : Climbing Frames France

Cet espace au cœur du parc urbain sera donc conçu pour accueillir les enfants des nouveaux logements construits mais également pour les enfants scolarisés dans les écoles à proximité immédiate du site. La sécurité étant primordiale pour les parents, la position de cette aire de jeux est donc un véritable atout.

Le parc urbain étant en partie isolé des axes routiers fréquentés, le calme et la tranquillité de celui-ci seront renforcés par l'absence de nuisances sonores liées aux voitures.

De plus, le parc est créé entre les différents logements construits, ceci dans le but d'instaurer une identité propre à ce nouveau site et de favoriser les rencontres afin que la nouvelle population s'intègre plus facilement dans la commune et plus particulièrement dans le quartier. L'aménagement de ces espaces verts devra également garantir une continuité paysagère avec la végétation déjà présente sur le site ainsi que celle aux alentours. Des chemins piétons seront aménagés afin de relier les différents espaces entre eux. Les talus bocagers situés actuellement sur le site seront préservés et d'autres seront créés afin de renforcer le sentiment d'intimité sur le site.

De plus, une esplanade publique sera aménagée au Nord-Est de l'équipement public du Cap. Actuellement, cet espace est occupé par un parking public et un espace d'exposition du Cap. Cette esplanade permettra donc d'accroître l'espace de stationnement, l'aménagement public qui prolonge le Cap et enfin de valoriser l'entrée du parc urbain public.

2.1.2. Le bâti déjà existant

Actuellement, la partie Est du site est composée d'anciens bâtiments, situés à l'arrière de la structure du Cap, comprenant un hangar, l'ancienne ferme, les écuries ainsi que des anciennes habitations en pierres. La totalité de ces bâtiments représente une superficie d'environ 1840 m².





Figure 32 : Anciens bâtiments sur le site

Source : Lucille Le Gall

L'ensemble des bâtiments présents sur le site de l'ancien centre équestre n'a pas pu être gardé. Certains bâtiments, notamment le grand hangar, situé au Nord-Ouest ainsi que l'écurie située au Sud vont devoir être détruits. Les raisons qui nous ont poussés à les détruire sont tout d'abord leur état, leur taille imposante, et également leur position, notamment le hangar, qui empêchait la création d'une voie de desserte pour les nouveaux logements. Les autres bâtiments seront rénovés tout en gardant leur particularité architecturale afin d'accueillir plus tard une possible extension de l'EHPAD, sous forme de logements. En attendant, ils serviront donc comme salles d'exposition ou de représentation pour les équipements situés à proximité qui sont l'EMMD et le Cap.

2.2. Les logements

2.2.1. Aménagement extérieur

La construction de logements s'effectuera sur la partie Ouest du site, la partie Est étant déjà occupée par les anciens bâtiments du centre équestre et le parc urbain. Cette superficie d'environ 1,2 hectare au cœur de la ville offre une opportunité assez exceptionnelle de construction de nouveaux logements, qui se situeront donc à proximité immédiate des équipements et services de la commune.

L'enjeu est donc de constituer un tissu urbain dense afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et ainsi de lutter contre l'étalement urbain. J'ai donc décidé d'implanter une cinquantaine de logements sur l'espace disponible à la construction, ce qui répond aux engagements du PLH de Saint-Brieuc

Agglomération, qui impose une densité minimale de 40 logements par hectares. De plus, un minimum de 30% de logements sociaux par hectares est exigé. Seulement, la ville de Plérin sur Mer ne respectant pas l'article 55 de la loi SRU et afin d'assurer une certaine mixité sociale, plus de 60% des logements seront des logements sociaux. Afin que la trame urbaine soit dense, les habitats seront collectifs et semi collectifs.

De plus, la hauteur maximale autorisée sur la zone est de 17 mètres. En considérant qu'un étage équivaut à une hauteur de 3 mètres, les logements peuvent atteindre 5 niveaux. Cependant, je souhaite réaliser un habitat qui s'intègre bien dans le tissu urbain déjà existant aux alentours, entre les maisons individuelles, les équipements publics du Cap et de l'EPHAD, ainsi que les logements collectifs, situés à proximité. La hauteur des logements collectifs voisins étant R+2+Combles, celle des nouveaux logements à construire ne dépassera pas cette hauteur.

a. Les logements collectifs

D'après le Code wallon du logement, un logement collectif est un « *logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages* » (Article 1, 6°, Code wallon du logement).

Il y aura trois habitats collectifs sur le site. Un directement situé à proximité de l'EHPAD, d'une superficie de 250 m², les deux autres plus en retrait, avec un accès direct au parc urbain, tous deux d'une surface de 200 m².

Afin de respecter l'ambiance du quartier, il est important de prendre en compte l'apparence extérieure des bâtiments environnants. Nous avons pu constater que les habitats construits à proximité sont variés. Les habitats collectifs ainsi que les maisons individuelles disposent d'un toit en ardoises, alors que les équipements publics bordant le site disposent d'un toit plat. La couleur des habitations collectives et individuelles est claire. Seul le bâtiment du Cap dispose d'un toit vert et de murs en bois et en verre. Ainsi, les nouveaux habitats collectifs, présenteront une hauteur de R+2, un toit plat et des murs clairs avec une partie en bois. Le projet pourrait ressembler à des logements collectifs construits dans la commune de Cassis.



Figure 33 : Photo de logements collectifs construits à Cassis (13)

Source : Ordener Architecture

b. Les logements semi-collectifs

L'habitat semi-collectif est une forme d'habitat intermédiaire entre l'individuel et le collectif. Le PLU de Plérin sur Mer impose une forte densité dans les dents creuses du centre-ville. Il convient donc de créer du logement collectif. Seulement dans un souci d'intégration avec l'environnement extérieur, je souhaite créer également des logements semi-collectifs. En effet, ceux-ci associent les avantages des logements individuels et des logements collectifs, c'est-à-dire une forte densité, ainsi qu'un espace extérieur propre à chaque logement, comme un jardin extérieur ou un balcon. Le site disposera donc de deux rangées d'habitats semi-collectifs (Cf. plan masse). La taille des bâtiments atteindra R+1+Combles. Les logements situés au rez-de-chaussée disposeront chacun d'un jardin extérieur, tandis que les logements situés à l'étage et combles auront un balcon. Le toit sera, ici, en ardoise, et les façades seront encore de couleur claire avec la présence de bois. Le projet pourrait s'apparenter aux logements semi-collectifs construits à Pacé (35).



Figure 34 : Photo de logements semi-collectifs à Pacé (35)

Source : Atelier du Canal

2.2.2. Aménagement intérieur

L'aménagement intérieur des constructions correspond à la composition et à l'emplacement des logements. Pour tous les nouveaux logements, les tailles seront : 20 m² pour les T1, 40 m² pour les T2, 60 m² pour les T3, 80 m² pour les T4 et 100 m² pour les T5.

a. Bâtiment 1

Le plus important des bâtiments collectifs est le bâtiment 1, d'une superficie de 250 m². Il est composé de 2 étages. Le rez-de-chaussée sera donc composé par les logements les plus grands, soit deux T5. Les 50 m² restants sont réservés au hall d'entrée ainsi qu'à la cage d'escalier, l'ascenseur, les locaux techniques et les couloirs. Les deux étages auront la même composition. Ils seront donc composés d'un logement T4, d'un T3, d'un T2 et d'un T1. Un étage dispose donc de 200 m² de logements et les 50 m² restants correspondent aux couloirs ainsi qu'à l'ascenseur et la cage d'escalier. Le bâtiment comprend donc 10 logements répartis équitablement de la manière suivante :

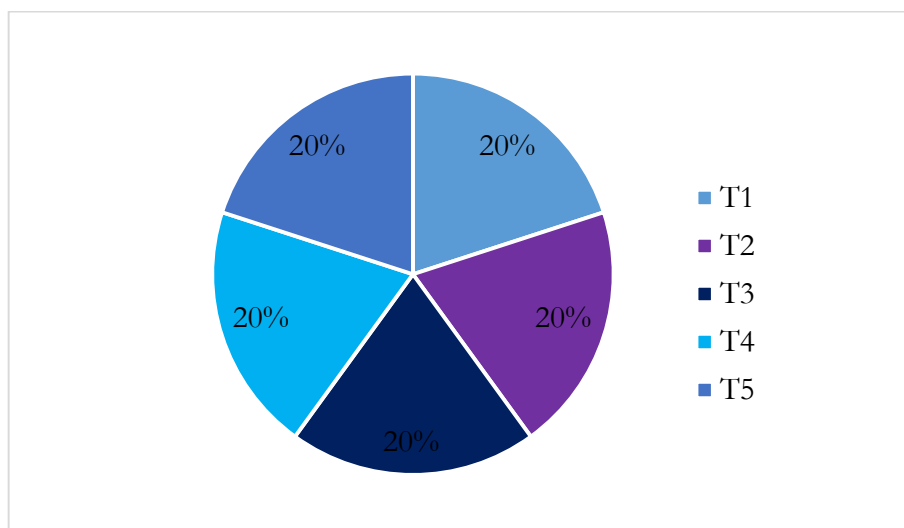


Figure 35 : Répartition des logements dans le bâtiment 1

Source : Lucille Le Gall

b. Bâtiments 2 et 3

Les bâtiments 2 et 3 ont tous les deux la même taille et la même configuration intérieure. Ils sont également composés de deux étages. Ils ont tous les deux une surface de 200 m², et tout comme dans le bâtiment 1, le rez-de-chaussée accueillera les plus grands logements. Il sera donc composé d'un T5 et d'un T3. Les 40 m² restants, correspondent comme pour le bâtiment 1, au hall d'entrée, cage d'escalier, couloirs... Les étages auront également tous les deux la même configuration, ils seront composés de trois logements T2 et de deux logements T1. Les bâtiments 2 et 3 comprennent alors 12 logements chacun répartis comme ceci :

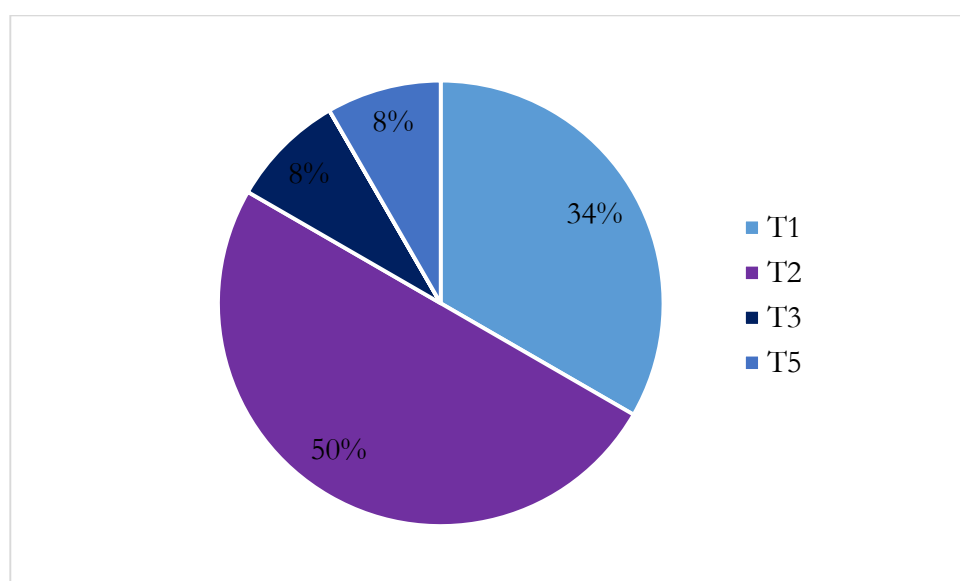


Figure 36 : Répartition des logements dans les bâtiments 2 et 3

Source : Lucille Le Gall

Les logements de ces deux bâtiments seront des logements sociaux à destination des ménages à faibles ressources économiques, ceci afin de satisfaire la demande locative sociale. Les habitats collectifs du site du projet contiennent donc 24 logements sociaux.

c. Bâtiments 4 et 5

Les rangées de logements 4 et 5 représentent les logements semi-collectifs. Toutes deux d'une superficie de 200 m² et d'une hauteur de R+1+Combles, ils s'organiseront de la même manière. Ils seront donc constitués au rez-de-chaussée d'un logement T5, d'un T3 et d'un T1, soit une surface de 180 m², les 20 m² restants étant réservés aux escaliers permettant d'accéder aux logements de l'étage supérieur. Le niveau supérieur est donc constitué de l'étage et des combles. Il totalisera trois logements de type T2 et trois logements de type T1. Chaque bâtiment contiendra donc 9 logements, répartis de la manière suivante :

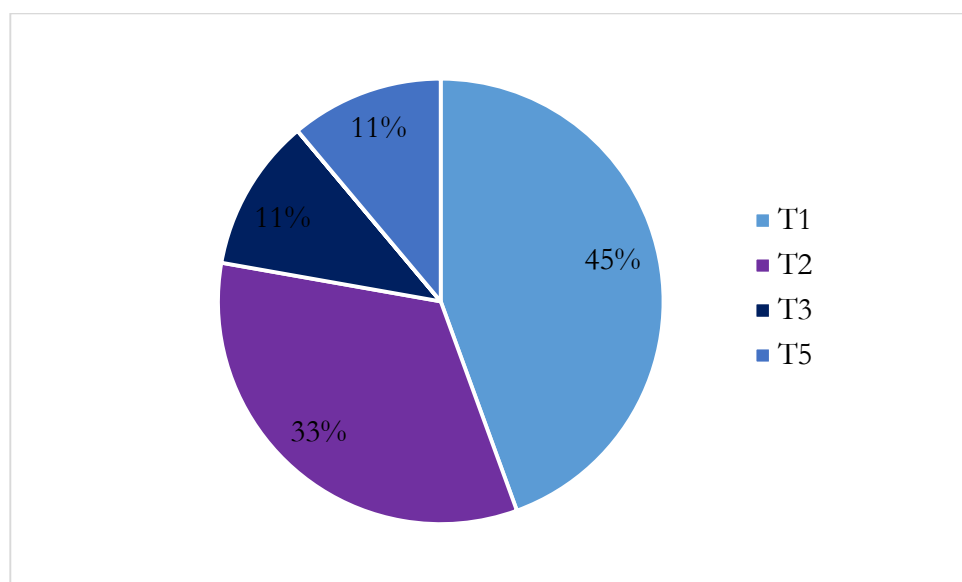


Figure 37 : Répartition des logements dans les bâtiments 4 et 5

Source : Lucille Le Gall

Les logements du bâtiment 5, situé le plus au centre du site, seront des logements sociaux. Il y aura donc 9 logements sociaux dans ces habitats semi-collectifs sur 18.

Le site disposera donc de cinq bâtiments, trois habitats collectifs et deux habitats semi-collectifs. Il y aura donc 52 logements mis à disposition pour accueillir de nouveaux ménages. Parmi ces 52 logements, 33 seront des logements sociaux, ce qui représente 63% du parc de logements. Les plus petits logements sont les plus importants

car ce sont les plus demandés à cause de l'augmentation des ménages de une ou deux personnes.

Type de logement	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus
Superficie (m ²)	20	40	60	80	100
Nombre de logements construits	18	20	6	2	6

Figure 38 : Nombre total et types des logements construits

Source : Lucille Le Gall

2.3. Stationnement et circulation

2.3.1. La gestion du stationnement

Un parking sera créé à proximité de chaque bâtiment. Il existe donc deux parkings sans compter celui situé au Nord-Ouest du Cap. Sachant que pour le logement collectif, le PLU impose 1,5 place par logements, le parking situé à l'Ouest du bâtiment 1 contiendra 15 places. Concernant les autres bâtiments, sauf le bâtiment, la réglementation impose une place par logement car ce sont des logements sociaux. Le parking situé au centre des bâtiments, utilisé par les habitants des bâtiments 2, 3, 4 et 5 contiendra 42 places.

De plus, un parc de stationnement pour les deux roues sera installé à l'extrémité de chaque habitat collectif.

2.3.2. Création d'une voie

Afin de permettre un accès direct aux nouvelles constructions, une voie traversant le terrain devra être créée. Celle-ci reliera la rue de la Croix à la rue de la Paix et accueillera une circulation de desserte, et non de passage. Elle permettra également l'accès aux parkings des différents bâtiments. Le but de cette voie est donc de permettre aux habitants des logements créés de d'accéder facilement à leur logement mais elle ne doit pas perturber la tranquillité de ce nouvel espace. De ce fait, elle sera exclusivement réservée aux riverains. Il faudra donc également trouver un nom à cette nouvelle rue.

Le règlement du PLU, lié au zonage impose une voirie de minimum 2,5 mètres de large, permettant également un accès pompier. La voie devra

également prendre en compte les piétons et cyclistes. Elle sera donc composée d'une piste cyclable et d'un trottoir pour les piétons.

2.3.3. Privilégier les déplacements doux

Les déplacements doux représentent un point important du projet. En effet, ceux-ci permettront de limiter les nuisances sonores, d'éviter l'encombrement de la voie traversant le site, et surtout l'utilisation de la voiture pour les habitants. Ils permettront également de sécuriser l'espace, notamment le parc urbain avec son aire de jeux.

Actuellement, un chemin piéton longe déjà la partie Sud-Ouest du site, reliant la rue de la Vallée à la rue de la Croix.

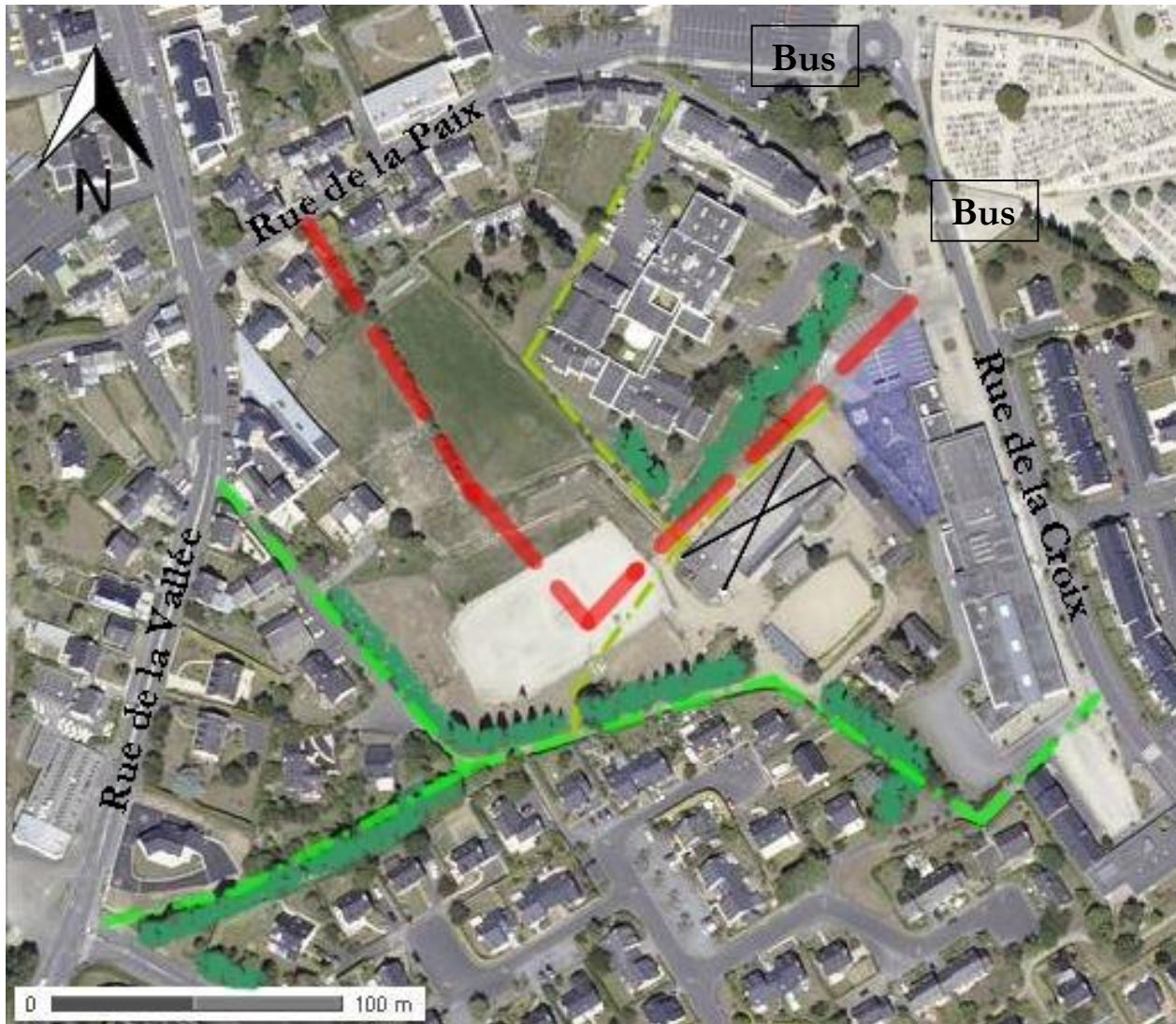


Figure 39 : Chemin piéton existant

Source : Lucille Le Gall

Seulement aucun chemin piéton ne permet l'accès direct aux arrêts de bus situés au Nord-Est du site. Il est donc nécessaire de créer de nouvelles liaisons douces vers le centre-ville, notamment le long du nouveau parc urbain, et également au Nord de l'EHPAD. Ces liaisons piétonnes permettront aux habitants des logements créés sur le site ainsi qu'aux résidents de l'EHPAD, de rejoindre très facilement les transports en commun. De plus, les nouvelles liaisons piétonnes permettront aux habitants de la commune, et notamment du quartier centre de Plérin sur Mer d'accéder au seul parc urbain du centre-ville.

Qu'ils soient déjà présents ou non, les accès piétons devront être assez larges afin de permettre aux personnes à mobilité réduite de les emprunter, ainsi qu'aux cyclistes. Ces accès seront construits à partir de béton drainant qui est généralement utilisé en dallage ou en revêtement de chaussée car il est suffisamment poreux pour absorber l'eau de pluie, et ainsi prévenir la formation de flaques. Il offre également une qualité visuelle intéressante.



- Voie de desserte à créer
- - - Liaisons piétonnes existantes
- . - . Liaisons piétonnes à créer
- Boisements existants ou à créer
- Esplanade

Figure 40 : Desserte routière et piétonne sur le site

Source : Geoportail, réalisation Lucille Le Gall

3. Limites du projet

Le projet de réhabilitation de l'ancien centre équestre au cœur de la ville rencontre cependant quelques limites.

Tout d'abord, le terrain d'étude est situé dans le périmètre de visibilité de 500 mètres de la Croix Mérovingienne, qui est un monument classé. Le projet sera donc soumis pour avis conforme à l'A.B.F. (Architecte des Bâtiments de France).



Figure 41 : La croix Merovingienne

Source : Lucille Le Gall

De plus, la commune de Plérin sur Mer ne disposant que de peu de logements sociaux, les habitants n'y sont pas habitués et la peur du logement social se fait ressentir auprès de ceux-ci. Un tel projet au centre-ville de la commune, à proximité d'ensembles pavillonnaires, pourrait ne pas être accepté par la population plérinaise. Afin de faire adopter ce projet au mieux

par les habitants du quartier Plérin centre, des réunions d'informations pourraient être réalisées par les élus.

Conclusion

Plérin sur Mer est une commune attractive, notamment grâce à sa position en bord de mer, sa proximité avec la ville préfectorale de Saint-Brieuc et son cadre de vie agréable. Cependant, comme de nombreuses communes françaises, Plérin sur Mer rencontre actuellement un problème lié à l'augmentation de la population et au desserrement des ménages : le manque de logements, et notamment de logements sociaux. En effet, actuellement, la commune ne respecte pas la loi SRU ni les objectifs du PLH de Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor. Il convient donc de créer un nombre relativement important de logements, tout en évitant l'étalement urbain. Pour cela, il est primordial de combler les dents creuses présentes dans la trame urbaine existante, particulièrement au centre-ville. L'ancien centre équestre est donc le lieu idéal pour réaliser ce projet. Situé au plein cœur de la ville, à proximité immédiate de nombreux équipements publics, services et commerces, il représente un site propice pour construire de nouveaux logements afin d'accueillir une nouvelle population variée. La requalification de ce site abandonné permettra de redynamiser le centre de la commune, de combler une partie du manque en logements, y compris en logements sociaux et également de créer une certaine mixité sociale au sein du quartier. La création d'un parc urbain public sur ce site, accompagnant les logements, semblait intéressante afin de créer un lieu calme de rencontre et d'échange, afin d'accroître la cohésion sociale et de préserver un cadre de vie agréable au sein de cet espace.

Afin de s'intégrer correctement dans son environnement, le projet respecte la qualité architecturale des bâtiments qui l'entourent. Les nouveaux logements seront donc dense et de faible hauteur. Ils seront composés de logements collectifs et de logements semi-collectifs, dans le but de limiter la crainte des habitants de Plérin sur Mer concernant les logements collectifs et surtout sociaux. Ce projet s'accompagne également de la gestion de la circulation routière, piétonne et cycliste et du stationnement. Les liaisons douces seront privilégiées afin de limiter l'utilisation de la voiture.

Ce projet permettra donc de répondre aux besoins importants de la commune en termes de logements, d'améliorer le cadre de vie du quartier, de revaloriser un site à l'abandon, mais également d'améliorer la mixité sociale.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES IMPRIMES

STEBE Jean-Marc - *Le logement social en France Texte imprimé 1789 à nos jours* – Paris : Presses universitaires de France, 1998 – 127p. – Collection Que sais-je.

RAPPORTS

HAUMONT Antoine – *Habitat et vie urbaine* – 56p.

Plérin sur Mer – *Plan Local d'Urbanisme*

Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor – *Plan Local de l'Habitat* - 2012

SITES INTERNET

Cadastre.gouv [20 avril 2014]
<http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

Cairn [20 avril 2014]
<http://www.cairn.info/>

Centre de Documentation de l'Urbanisme [25 avril 2014]
<http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/>

Certu [6 mai 2014]
<http://certu.fr>

INSEE [10 mars 2014]
<http://www.insee.fr/fr/>

Observatoire de la ville [5 mai 2014]
<http://www.observatoire-de-la-ville.com/>

Plérin sur Mer [27 décembre 2013]
<http://www.ville-plerin.fr/>

Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor [15 mars 2014]
<http://www.saintbrieuc-agglo.fr/>

INDEX DES SIGLES

ABF : Architectes des Bâtiments de France

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EMMD : Ecole Municipale de Musique et de Danse

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SBA : Saint-Brieuc Agglomération

SCoT : SCéma de Cohérence Territoriale

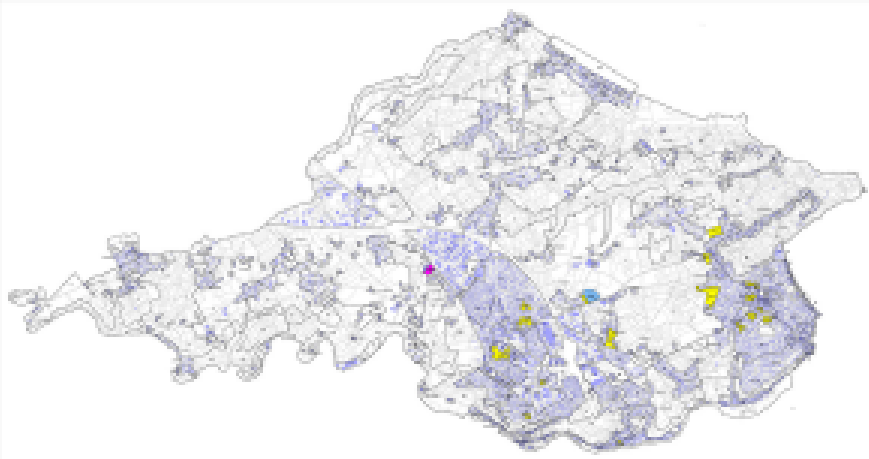
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

ZA : Zone d'activités

ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE D'ETUDE

1AU	Les zones d'urbanisation future
Présentation / Objectifs	<p>Les zones d'urbanisation futures permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat à Piérin et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD.</p> <p>La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.</p> <p>Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.</p> <p>L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p> <p>Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les zones 1AU indicées d'un chiffre (1 ou 2) : des règles particulières sont définies pour permettre des projets diversifiés répondant aux objectifs de densité urbaine. - pour les zones 1AU indicées d'une lettre (a, b, c, d, e, y), l'objectif est de produire un tissu urbain similaire à celui existant en périphérie. Ainsi les règles du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUa = UA; 1 AUe = UE ; 1 AUy = UY ...). <p>Les zones indicées d'un chiffre correspondent aux secteurs de projet dans le cœur de ville, où la densité urbaine attendue est importante, alors que les zones d'urbanisation futures situées dans les espaces proches par exemple, s'appuient sur une réglementation similaire aux zones voisines, pour prolonger le tissu urbain existant.</p> <p>Pour les zones 1AU repérées graphiquement au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les logements à vocation sociale, conformément aux objectifs de mixité sociale fixés dans le Programme Local de l'Habitat. Cette règle est précisée dans les dispositions générales du règlement (article 8) et reprise dans les</p>

	<p>orientations d'aménagement et de programmation, elle impose pour les nouveaux programmes de logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux (variant entre 25% et 50%).</p> <p>Pour les zones 1AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 123-1-5-13 bis du code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont précisées dans les dispositions générales du règlement (article 8), et reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.</p> <p>Ces zones sont le support d'orientations d'aménagement et de programmation (voir points suivants) qui précisent pour toutes les zones 1AU, les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...</p>
Explication / Délimitation	<p>Les zones 1AU permettent la conformation des zones agglomérées qui seront le support essentiel du projet de croissance démographique. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de ces aires agglomérées et limitée sur le reste du territoire conservant ainsi les équilibres territoriaux existants et garantissant une gestion économe de l'espace.</p> <p>Les zones d'urbanisation future 1AU, destinées préférentiellement à la construction des futurs logements sur le territoire communal correspondent à une surface proche de 20 hectares, ce qui permettrait de réaliser une grande partie des logements prévus dans le PADD (410 logements minimum), des équipements et des espaces collectifs.</p> <p> PLU – zone 1AUa = 0,2 ha PLU – zone 1AUb = 2,4 ha PLU – zone 1AUc = 4,6 ha PLU – zone 1AUd = 0,4 ha PLU – zone 1AUe = 2,1 ha PLU – zone 1AUYa = 0,9 ha PLU – zone 1AU1 = 4,7 ha PLU – zone 1AU2 = 5,2 ha </p>  <p>Localisation et délimitation des zones ■ 1AU pour habitat, ■ 1AUe et ■ 1AUYa</p>

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones 1AU admettent tout type de constructions ou d'installation compatibles avec l'habitat. Sont autorisées sous conditions :
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone. 2 - En dehors d'une opération d'aménagement : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant et les constructions individuelles.

Principales dispositions réglementaires	Pour les zones 1AU indicées d'un chiffre (1 ou 2)											
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none">- Obligation d'un accès suffisant (2,5 m de large minimum).- Gabarit selon besoin de l'opération.- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies.- Prise en compte des piétons et des cycles.										
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none">- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,....- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé défini par le Schéma Directeur d'Assainissement.- Enfouissement électricité/telecom.- Déploiement de la fibre optique : obligation de prévoir une chambre avec deux fourreaux tous les 150 mètres maximum.										
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle.										
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait minimum de 1 m.										
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 3 m. Recul spécifique si présence de baie éclairante sur la façade tournée vers la limite séparative.										
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle.										
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle.										
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur H1 au sommet de la façade et H2 au sommet de la construction. <table><tr><td>Secteur</td><td>1AU1</td><td>1AU2</td></tr><tr><td>Hauteur maximale H1</td><td>12 m</td><td>9 m</td></tr><tr><td>Hauteur maximale H2</td><td>17 m</td><td>14 m</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">- Annexes : hauteur < 6 m max.		Secteur	1AU1	1AU2	Hauteur maximale H1	12 m	9 m	Hauteur maximale H2	17 m	14 m
	Secteur	1AU1	1AU2									
Hauteur maximale H1	12 m	9 m										
Hauteur maximale H2	17 m	14 m										
ART 11 : ASPECT	Principes généraux : Intégration et harmonie avec											

EXTERIEUR, CLOTURES	<p>l'environnement bâti.</p> <p>Les principales règles édictées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> . <u>toitures</u> : intégration harmonieuse des éléments de superstructure. . <u>façades et pignons</u> : maçonnerie ou enduit en harmonie avec le voisinage, harmonie des annexes avec volume principal, mise en évidence des façades sur la mitoyenneté. . <u>clôtures sur rue</u> : mur en pierre ou maçonné d'une hauteur maximale de 1 m avec rambarde ajourée ou grille... . <u>clôtures entre fonds voisins</u> : hauteur maxi de 1,80 m sauf 2 m pour halle vive, claustras et panneaux bois autorisés.
ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Logt collectif</u> : 1,5 place par logt. - <u>Logt ind.</u> : 2 places par logt. - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher - <u>Artisanat, commerce</u> : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher ... <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement ...
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

ANNEXE 2 : DEVELOPPER ET EQUILIBRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

SAINT-BRIEUC
Agglomération
Rue d'Armor

Action 5 : Développer et équilibrer la production de logements locatifs sociaux

Contexte

Un secteur locatif social sous forte tension :

- Une offre insuffisante de logements locatifs sociaux comparée à la norme légale (article 55 de la loi SRU) et à la moyenne nationale ;
- Des besoins significatifs en logements sociaux : plus de 2 200 demandeurs de logements sociaux au 31/09/2009, soit un taux de pression de 3 demandes pour un logement remis en location ;
- Une demande forte de petits ménages ;
- Une forte concentration du parc social public sur la ville centre et Ploufragan.

Enjeux

Relancer la production de logements sociaux afin de compenser la baisse de la construction privée et répondre aux besoins non satisfaits.

25% de la production en logements locatifs sociaux, soit en moyenne 225 nouveaux logements locatifs sociaux (familial et structure) à produire par an entre 2012 et 2017 :

Années	2011 (année de transition)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2020
Objectifs	150	160	200	225	250	250	265	240

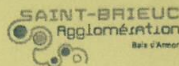
Produire 30% de logements locatifs sociaux en PLAI et 70% en PLUS.

Atteindre les objectifs de production de logements publics sociaux en moyenne par commune et par typologie :

Contenu de l'action

Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Commune	Sur la durée du PLH	Dont PLUS (70%)	Dont PLAI (30%)
Hillion	40	28	12
La Méaugon	12	8	4
Langueux	140	98	42
Plédran	105	74	32
Plérin	140	98	42
Ploufragan	217	152	65
Pordic	95	67	29
Saint-Brieuc	240	168	72
Saint-Donan	12	8	4
Saint-Julien	18	13	5
Trégueux	190	133	57
Trémeloir	14	10	4
Trémuson	22	15	7
Yffiniac	105	74	32
Saint-Brieuc Agglomération	1350	945	405



	<p>La production de logements locatifs sociaux se fera également par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La remise en état de bâtiments existants (vacance, friche...) ; - La reconversion et la démolition/reconstruction de bâtiments ; - La réalisation de logements PLS dans la limite de l'enveloppe déléguée par l'Etat.
Rôle de Saint-Brieuc Agglomération	<p>A) Gérer les financements de l'agglomération, négocier et gérer ceux de l'Etat (Délégation des Aides à la Pierre).</p> <p>B) Développer le partenariat et la contractualisation avec les organismes de logements publics sociaux (objectifs, subventions, clause d'insertion sociale, majorations locales, modalités de suivi, possibilité de revente...).</p> <p>C) Proposer un seuil minimal de pourcentage de logements locatifs sociaux à travers la contractualisation agglomération - commune.</p>
Partenaires	Communes, co-financeurs (Etat, Conseil Régional, Conseil Général, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations...), organismes HLM...
Coût	<p>Garanties d'emprunts contractés par les organismes HLM (100% pour Terre et Baie Habitat, 0% pour Côtes d'Armor Habitat et 50% pour les autres organismes).</p> <p>Développement de l'offre de logements locatifs sociaux: 12 154 K€, soit 2 026 K€ par an en moyenne pour 225 logements.</p>
Modalités	Subvention par logement familial et par structure, sous conditions.
Indicateurs d'évaluation	<p>Nombre de logements publics sociaux commencés par an et par commune.</p> <p>Nombre de logements publics sociaux produits par typologie et par commune.</p>

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Situation des Côtes d'Armor	8
Figure 2 : Situation de Plérin sur Mer	8
Figure 3 : Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor	9
Figure 4 : Logo de la ville de Plérin sur Mer	10
Figure 5 : Territoire communal de Plérin sur Mer	10
Figure 6 : Les quartiers de Plérin sur Mer	12
Figure 7 : Découpage de la commune de Plérin sur Mer	14
Figure 8 : Evolution de la population par tranche d'âge	15
Figure 9 : Population par tranche d'âge en 2009	16
Figure 10 : Evolution de la population Plérinaise de 1968 jusqu'à 2011	16
Figure 11 : Evolution de la densité de Plérin sur Mer par rapport au département	17
Figure 12 : Catégories socio-professionnelles des actifs Plérinais	18
Figure 13 : Lieu de travail des actifs Plérinais	19
Figure 14 : Proportion des foyers fiscaux non imposables en 2009	19
Figure 15 : Les espaces verts dans Plérin centre	21
Figure 16 : Nombre de pièces par logement à Plérin sur Mer	22
Figure 17 : Résidences principales selon le type d'habitat	23
Figure 18 : Comparaison de la croissance démographique et du rythme de construction à Plérin sur Mer	23
Figure 19 : Evolution du nombre de ménages à Plérin sur Mer	24
Figure 20 : Type de logements demandés / Offre locative sociale au premier janvier 2013	26
Figure 21 : Ludothèque du Cap	27
Figure 22 : Extérieur du Cap	28
Figure 23 : Le Manoir de la Belle Issue	29
Figure 24 : Résidence "Les Ajoncs d'Or"	30
Figure 25 : Localisation des différents commerces et équipements au cœur de Plérin sur Mer	31
Figure 26 : Atouts, faiblesses et enjeux du projet	32
Figure 27 : Enjeux du projet	33
Figure 28 : Habitats à proximité du site	35
Figure 29 : Zonage du PLU de Plérin sur Mer	37
Figure 30 : Plan masse du site	38
Figure 31 : Aire de jeux	39
Figure 32 : Anciens bâtiments sur le site	41
Figure 33 : Photo de logements collectifs construits à Cassis (13)	43
Figure 34 : Photo de logements semi-collectifs à Pacé (35)	44
Figure 35 : Répartition des logements dans le bâtiment 1	45
Figure 36 : Répartition des logements dans les bâtiments 2 et 3	45

Figure 37 : Répartition des logements dans les bâtiments 4 et 5	46
Figure 38 : Nombre total et types des logements construits	47
Figure 39 : Chemin piéton existant	48
Figure 40 : Desserte routière et piétonne sur le site	49
Figure 41 : La croix Merovingienne	50

Table des matières

Avertissements.....	2
Remerciements	3
Introduction	6
PARTIE 1 : PRESENTATION DU TERRITOIRE	7
1. Une localisation stratégique.....	8
1.1. La proximité avec une ville préfectorale	8
1.2. Une commune littorale.....	11
1.3. Le découpage de la ville	12
2. La population plérinaise.....	14
2.1. Une population vieillissante.....	14
2.2. Une population en constante augmentation	16
2.3. Emplois, mobilité et revenus.....	18
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC.....	20
1. Un manque d'espaces verts au cœur de la ville.....	21
2. L'état actuel du logement à Plérin sur Mer	22
2.1. L'importance du logement individuel	22
2.2. La volonté de répondre à de réels besoins	23
2.2.1. Répondre à la densité de population croissante	23
2.2.2. Pallier au manque de logements sociaux	25
3. Les équipements du centre-ville	27
3.1. Education	27
3.2. Culturel	27
3.2.1. Le Cap.....	27
3.2.2. L'école municipale de musique et de danse (EMMD)	28
3.3. Social.....	29
3.3.1. L'EHPAD « les Ajoncs d'Or »	29
3.3.2. La petite enfance.....	30
3.3.3. Centre de loisirs	30
4. Atouts, faiblesses et enjeux du projet.....	32

PARTIE 3 : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS	34
1. Choix du terrain : l'ancien centre équestre au cœur de la ville.....	35
1.1. Etat du terrain.....	35
1.2. Réglementation et foncier	36
2. Projets de construction	38
2.1. Les espaces publics	39
2.1.1. Le parc urbain	39
2.1.2. Le bâti déjà existant.....	40
2.2. Les logements	41
2.2.1. Aménagement extérieur.....	41
2.2.2. Aménagement intérieur	44
2.3. Stationnement et circulation	47
2.3.1. La gestion du stationnement.....	47
2.3.2. Création d'une voie	47
2.3.3. Privilégier les déplacements doux	48
3. Limites du projet.....	50
Conclusion.....	52
Bibliographie	53
Index des sigles	54
Annexes	55
Table des illustrations	62



35 allée Ferdinand de Lesseps
37200 Tours

LE GALL Lucille
Projet individuel
DA3 – 2014

REHABILITATION D'UN ANCIEN CENTRE EQUESTRE

Création de logements et d'un parc urbain au cœur de la ville

Résumé :

La commune de Plérin sur Mer est située dans les Côtes d'Armor au Nord de la Bretagne. Depuis plusieurs années, la commune de près de 14 000 habitants connaît une forte demande en matière de logements, et notamment de logements sociaux. Ce besoin est lié à l'augmentation constante de la population ainsi qu'au desserrement des ménages. Cette augmentation de la population peut s'expliquer par la position de la commune au bord de la mer, mais surtout par sa proximité avec Saint-Brieuc, qui est un important bassin d'emplois dans le département. Le centre-ville de la commune dispose de nombreux équipements publics et commerces, mais les espaces verts s'y font rares. Le projet consiste donc en la construction de logements, dont des logements sociaux, ainsi qu'un parc urbain public. Le choix du site est primordial pour répondre aux besoins de la commune. Celui-ci se situe au cœur de la commune, à proximité immédiate des services, équipements et également des transports en commun et des accès au grand axe routier, la RN12, reliant Paris à Brest.

Afin d'incorporer correctement les nouveaux logements au bâti existant, il est nécessaire de respecter les qualités architecturales de celui-ci (toit plat ou en ardoises, murs clairs) et de créer un habitat dense et de faible hauteur, qui s'intègre parfaitement entre les équipements publics, les maisons individuelles et les habitations collectives situés à proximité. Dans un souci de protection de l'environnement, les espaces verts présents sur le site sont conservés et intégrés au parc urbain. De plus, limiter l'utilisation de la voiture et favoriser les déplacements doux est un véritable enjeu dans ce projet.

Mots clés : mixité sociale, logement sociaux, parc urbain, cœur de ville, Plérin sur Mer, Côtes d'Armor (22), Bretagne