



POLYTECH[®]
TOURS
Département
Aménagement et Environnement



Réhabilitation d'une ancienne salle des fêtes

Installation d'une maison de la santé

LA MOTTE – Côtes d'Armor - 22



JAN Thibault
GAE3 – 2014 – 2015

Tuteur : LARRIBE Sébastien



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



Réhabilitation d'une ancienne salle des fêtes

Installation d'une maison de la santé

LA MOTTE – Côtes d'Armor – 22

Avertissements

- ✓ Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'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 lui restent à acquérir.

- ✓ Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.

- ✓ Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Au terme de ce travail, je tiens à adresser mes remerciements à toutes les personnes qui m'ont renseigné, conseillé, soutenu lors de la réalisation de ce rapport.

Tout d'abord, je remercie particulièrement M. Larribe, mon tuteur de projet, professeur au département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, qui m'a aiguillé et apporté de nombreux conseils afin d'avancer dans ma réflexion.

Je tiens également à remercier les différentes personnes rencontrées qui m'ont aidé dans mes recherches, à savoir :

Mr G. Tachon, adjoint au Maire de la commune,

Mr C. Névo, encadrant des Services Techniques et responsable Urbanisme,

Mme M.C. Duros, secrétaire de mairie chargée d'organiser les services,

Mr J. Bezely, agent des Services Techniques de la commune,

Enfin je remercie également toutes les personnes qui m'auront permis d'aller plus loin dans mes recherches et mes réflexions.

Sommaire

Avertissements	1
Remerciements	2
Sommaire	3
Introduction	4
Première partie : Le Diagnostic	6
I. La Motte, une commune rurale	6
A. Un territoire reculé.....	6
B. Des activités agricoles au sein d'un système agroalimentaire.....	7
C. Une politique commune.....	9
D. Avec une démographie croissante	10
II. Un diagnostic ciblé	12
A. Un besoin de logements.....	12
B. Des équipements omniprésents.....	16
C. Les services proposés et commerces	21
D. Une vie associative active.....	22
E. L'état des lieux du bâtiment.....	23
Deuxième partie : Le projet	27
I. Les différentes propositions possibles	27
A. Raser le bâtiment	27
B. Des logements sociaux	27
C. Déplacer les locaux médicaux	29
II. La réalisation du projet.....	31
A. Une mise en valeur du bâtiment.....	31
B. L'aménagement structurel interne	32
C. Coûts du projet.....	33
Conclusion	34
Bibliographie	35
Table des illustrations	37
Index des Sigles	38
Annexes	39
Table des matières	43

Introduction

Le bourg d'une commune est l'espace de vie central pour ses habitants. En effet, c'est là que se développent les commerces, où l'on trouve la mairie, l'église, et toutes les infrastructures importantes de la commune. C'est en général aussi l'endroit où l'on retrouve les bâtiments les plus anciens, emblématiques, mais qui ne répondent plus toujours aux normes d'aujourd'hui. Ils doivent être alors rénovés, aménagés, protégés, ou parfois détruits pour être remplacés par des bâtiments modernes qui répondent mieux aux attentes de la commune.

Dans le bourg de La Motte, une nouvelle salle polyvalente a été récemment construite. En face, l'ancienne « salle de fêtes » de la commune n'est donc plus utilisée pour sa fonction initiale, mais en tant que simple dépôt. Les acteurs locaux considèrent cette situation provisoire et envisagent un réaménagement de ce bâtiment aujourd'hui délaissé. Le projet suivant consistera donc à lui retrouver une fonction adéquate au sein de la commune.

Lors de la réalisation de ce projet, de nombreux enjeux sont à prendre en considération.

Déterminer une fonction répondant aux besoins de la population

L'un des enjeux fondamentaux de ce projet est de trouver une nouvelle fonction à ce bâtiment qui corresponde aux besoins des habitants et de la commune. Il est important de savoir quels sont les équipements que l'on trouve déjà à La Motte, quels peuvent être ceux qui manquent à la commune et quel type de population serait visée par ce projet. Le diagnostic ciblé sera le moyen de déterminer quelle est la meilleure solution pour répondre à ces besoins tout en prenant en compte les autres enjeux du projet.

Densifier les zones urbanisées

Depuis les années 2000, on demande aux grandes villes de mener une politique de densification urbaine, de réaménager les friches urbaines que l'on peut trouver en ville afin de minimiser les pertes d'espace et indirectement limiter l'étalement urbain. Cette politique s'applique également aux communes rurales telles que La Motte, d'où l'enjeu de ne pas laisser de bâtiments de la surface d'une salle des fêtes en friche. Ceci d'autant plus lorsque cette friche se situe à quelques mètres seulement de la place centrale du village et des principaux commerces et équipements.

Redynamiser le centre-bourg

Le centre-bourg d'une commune est sa place centrale. Le développement des commerces, des différents services, ou encore des équipements qui y sont

présents permet d'attirer la population et de la faire bouger, vivre. Les animations organisées y sont aussi un point très important. La salle des fêtes de La Motte était l'un des points centraux de la commune, un lieu de rencontre, mais ne l'est plus aujourd'hui. Sa position stratégique reste cependant toujours un atout et il semble que réaménager ce bâtiment doit pouvoir permettre de redynamiser la zone, ou du moins ne pas l'abandonner.

Conserver un bâtiment patrimonial

Cette salle possède un certain passé pour la commune et ses habitants puisque ses premiers murs furent bâtis en 1947, au lendemain de la seconde guerre mondiale. Bien que modifiée et réaménagée par la suite, la salle a gardé son identité à travers notamment sa façade avant, assez particulière dans sa forme et sa structure. Les habitants de La Motte qui y ont vécu ces dernières années ont tous eu l'occasion d'y venir, ou de passer devant de nombreuses fois. Elle est en quelque sorte l'un des bâtiments auquel la commune est attachée et c'est ce qui en fait l'un des enjeux importants dans ce projet. En effet c'est sans doute l'élément qui motive les acteurs locaux à ne pas vouloir raser la salle pour repartir sur quelque chose de neuf, mais au moins de conserver la façade avant et d'y adapter le projet.

Prendre en compte la dimension économique

Dans le cadre de ce projet il nous est précisé que le coût de l'aménagement ne doit pas limiter les propositions possibles. Cependant, il est préférable de considérer tout de même le fait que ce projet se déroule dans une petite commune, et que par conséquent la question du budget rentrera forcément en ligne de compte au moment de la réalisation du projet, pour le bien des comptes de la commune.

De cette première analyse des enjeux du projet il ressort donc la question primordiale suivante :

Que doit-on faire de ce bâtiment afin de satisfaire les enjeux énoncés et en particulier celui de répondre aux besoins de la population et de la commune ?

Pour démarrer ce projet une brève présentation de la commune et de sa situation apportera des premiers éléments de diagnostic. Ensuite, une analyse du territoire plus précise sera effectuée sur le bourg de La Motte et ses activités afin d'aboutir aux différentes solutions d'aménagement possibles et à une proposition finale pour le bâtiment de l'ancienne « salle des fêtes ».

Première partie : Le Diagnostic

I. La Motte, une commune rurale

A. Un territoire reculé

La Motte est une commune rurale située en centre Bretagne, dans le sud des Côtes d'Armor et à la limite du Morbihan. Peuplée d'un peu plus de 2000 habitants, elle est plutôt éloignée des grandes villes bretonnes telles que Brest et Quimper à l'Ouest, Lorient et Vannes au Sud, Rennes à l'Est ou même Saint Briec au Nord. Le pôle attractif le plus proche dont dépend beaucoup la commune de La Motte est Loudéac, une ville de 10 000 habitants située à seulement 7km.

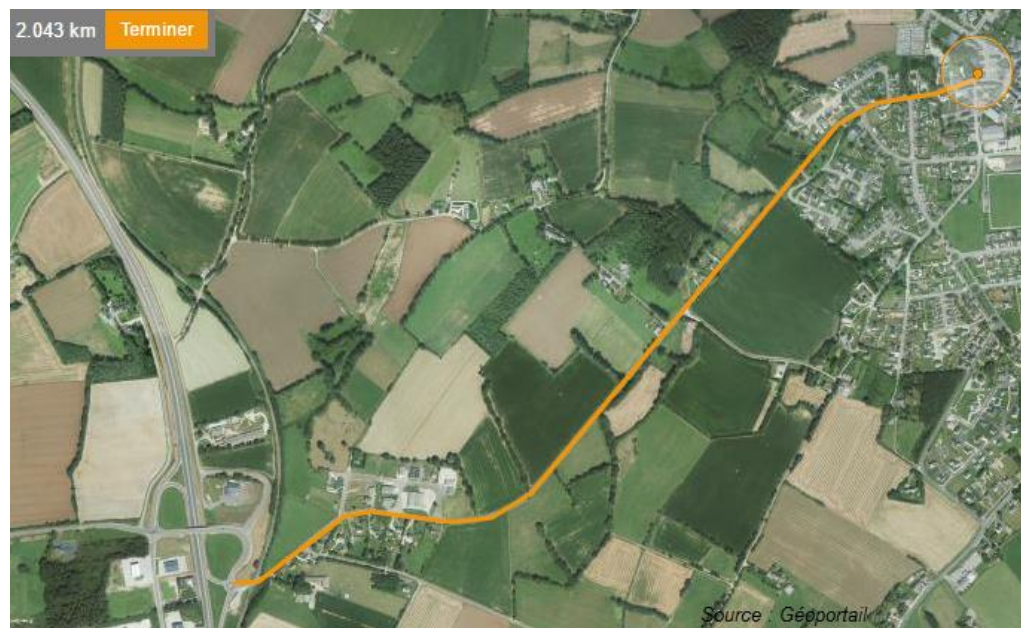


Carte 1 : Situation géographique de La Motte en Bretagne

On remarque que par cette situation géographique, La Motte est une commune éloignée des différents services importants que peuvent proposer les grandes agglomérations. Elle profite cependant de la proximité de la ville de Loudéac qui possède les commerces et services essentiels au quotidien de chacun. Cependant, un problème de transport reste toutefois à noter.

En effet, si l'on exclue les transports scolaires, il n'existe que très peu de transports publics permettant de rallier les grandes villes. Une seule ligne, allant de Saint Briec à Vannes, passe par La Motte. Elle permet donc de rallier Loudéac, mais malheureusement le seul arrêt de bus présent sur la commune est très excentré et très difficilement atteignable à pied (2km de l'arrêt de bus jusqu'à la place de l'église). De plus, les horaires de passage de bus restent

irréguliers. Il n'y a par exemple que quatre bus à y passer le matin en semaine : 6h52 – 7h52 – 9h12 – 11h02.



Carte 2: Localisation de l'arrêt de bus par rapport au bourg

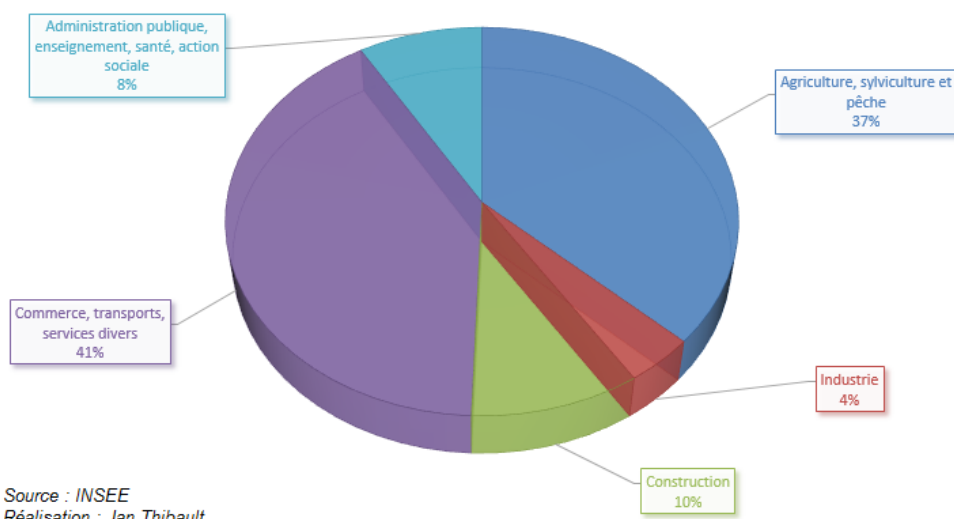
Cette dépendance à la voiture nous montre qu'il est important que la commune de La Motte possède les services et commerces minimaux pour subvenir aux besoins des populations qui ne possèdent pas d'autonomie de mobilité.

Malgré cela, il ne faut pas négliger le fait que la commune est longée par la N164, route nationale progressivement aménagée en voie rapide (quatre voies) depuis quelques années et qui permet de rejoindre Rennes en une heure à peine. Au Nord, St Briec est également atteignable en 30 minutes.

B. Des activités agricoles au sein d'un système agroalimentaire

La superficie de La Motte est de 43,03 km² mais une partie minime de cette surface est aujourd'hui urbanisée. On compte en effet 16,43 km² de forêt, soit environ 40% de la surface totale de la commune, ainsi qu'une bonne partie des terres réservées à l'agriculture, d'où une densité de seulement 48,5 habitants par km². C'est une commune rurale dont l'une des principales activités est donc l'agriculture : en effet 36,8% des établissements actifs y étaient consacrés en 2012 d'après les chiffres de l'INSEE. On remarque tout de même une forte présence du secteur tertiaire avec 40,8% des bâtiments actifs comme étant des commerces, des bâtiments liés au transport ou autres services. Ce sont les deux principales activités de la commune.

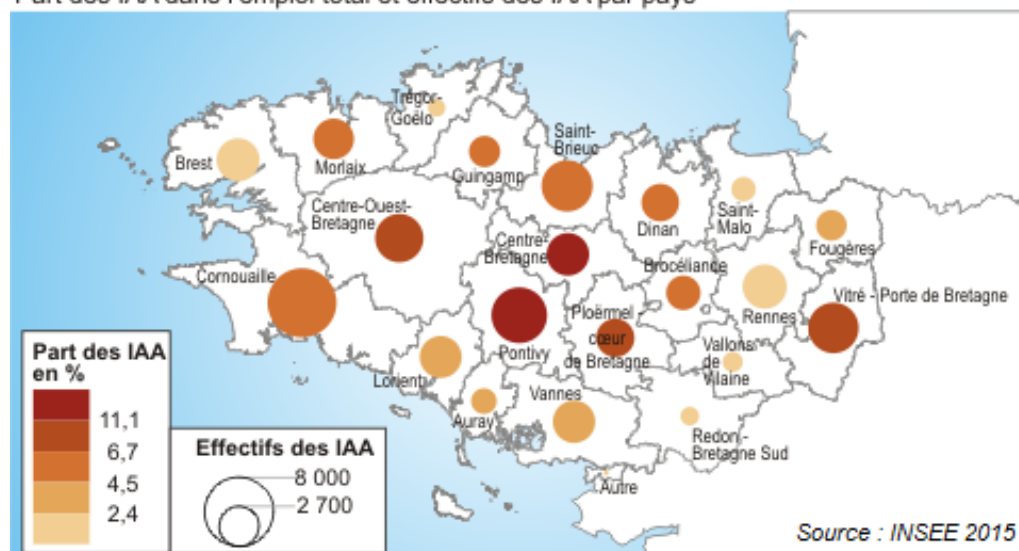
RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012



Graphique 1 : Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

Cette activité agricole très importante se situe au sein d'un système agro-industriel non négligeable. En effet, l'industrie agroalimentaire, très développée dans le centre Bretagne et notamment dans le pays de Loudéac, est devenue depuis quelques années un secteur de l'industrie très important dans la région. Ce dynamisme agro-alimentaire offre un nombre d'emploi conséquent pour la population locale malgré la crise, qu'elle subit d'ailleurs mieux que les autres industries bretonnes.

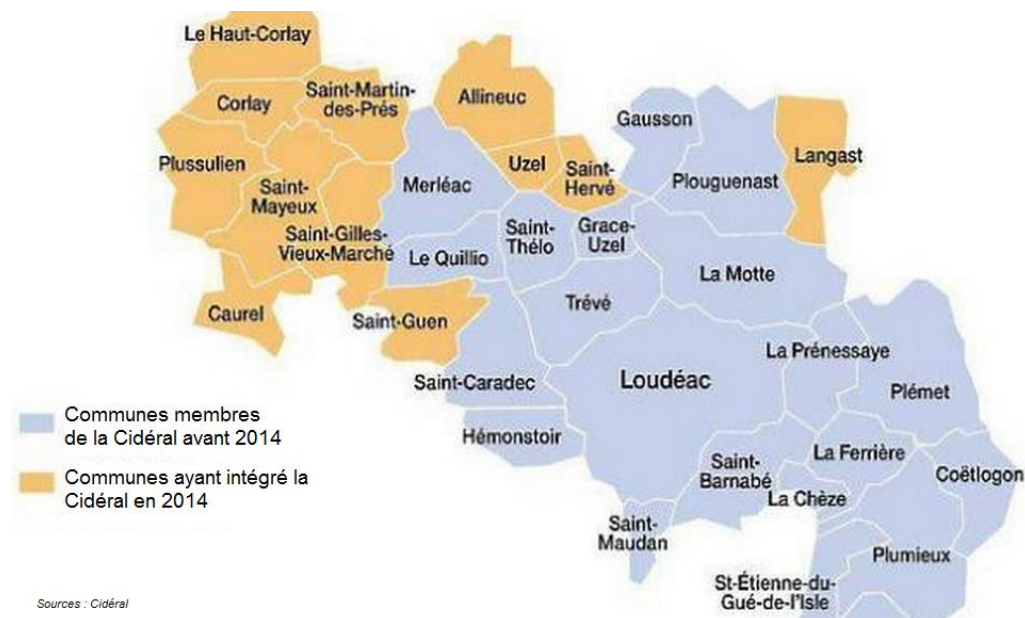
Part des IAA dans l'emploi total et effectifs des IAA par pays



Carte 3 : Part des IAA dans l'emploi total et effectifs des IAA par pays

C. Une politique commune

Comme évoqué précédemment, La Motte est une commune très dépendante de Loudéac, comme la majorité des communes voisines. Elle fait d'ailleurs partie de la Communauté Intercommunale pour le Développement de la Région et des Agglomérations de Loudéac (CIDERAL).



Carte 4: Communes appartenant aujourd'hui à la Cidéral

En 2014, la CIDERAL s'est agrandie et est passée de 21 membres à 33. Elle ne rassemble cependant que des communes mineures puisqu'elle regroupe seulement 36 000 habitants.

L'un des objectifs majeurs aujourd'hui pour la CIDERAL en matière d'urbanisme est l'élaboration d'un Plan Local Urbanisme Intercommunal (PLUI), afin d'établir une cohérence dans le développement de la région et d'effectuer des économies sur l'élaboration des divers documents d'urbanisme. Suite à un appel d'offre, le bureau « Environnement Aménagement Urbanisme » réalise aujourd'hui l'étude de ce PLUI qui devrait être approuvé d'ici 2017.

Parmi les grands thèmes abordés pour la réalisation de ce document on trouve « la protection de l'espace agricole ». A ce sujet, le PLUI en cours de réalisation devrait limiter au maximum la constructibilité des terres agricoles. D'autre part, le thème du logement est abordé avec la volonté d'effectuer un renouvellement urbain et une densification des zones urbanisées. Ces deux thèmes qui seront pris en considération dans la réalisation du PLUI sont valables pour la commune de La Motte. Ce sont d'ailleurs deux des enjeux majeurs qui encadrent la réalisation du projet.

Le PLUI sera composé entre autres d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il définira une politique d'ensemble de

développement de la communauté de commune en matière d'urbanisme et d'environnement.

A une plus grande échelle on trouve un syndicat, le Pays Centre Bretagne, qui regroupe aujourd'hui 3 communautés de Commune dont la CIDERAL, et par conséquent La Motte. Il a été créé par arrêté préfectoral en 2001, et est chargé de donner des directives de développement pour la région du centre Bretagne. Les trois orientations définies pour la période de 2014 à 2020 sont les suivantes :

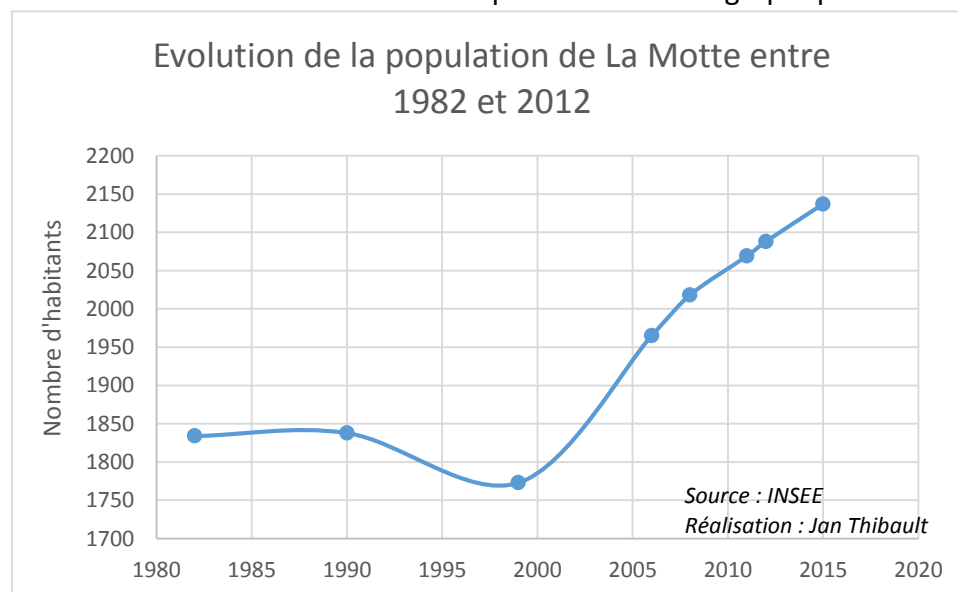
- Accompagner l'évolution et la diversification économique
- Favoriser la connectivité du territoire
- Renforcer l'attractivité résidentielle

Sur ce dernier point, l'un des moyens d'y parvenir est selon le syndicat de revitaliser les centre-bourgs. Encore une fois, ceci est l'un des enjeux importants qui concerne la réalisation du projet.

On observe une nécessité importante pour les communes du secteur à s'associer avec les communes environnantes pour s'entraider et limiter les dépenses.

D. Avec une démographie croissante

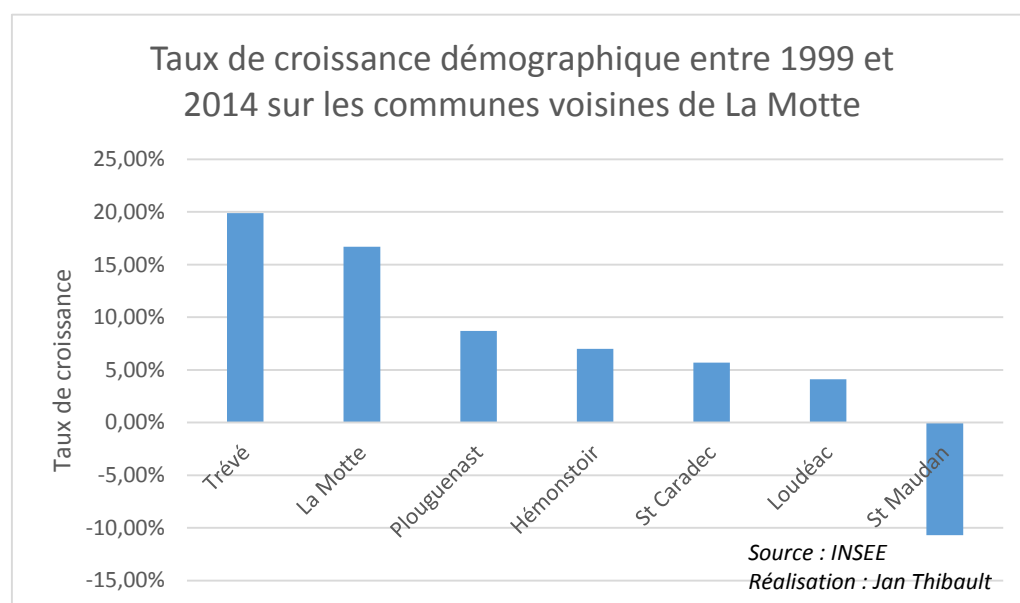
La population de La Motte au 1^{er} janvier 2015 est de 2137 habitants. Ce chiffre est en augmentation depuis déjà presque 50 ans puisque la commune comptabilisait en 1968 sa population la plus basse du siècle avec 1474 habitants. Cette augmentation de la population est notable depuis le début des années 2000 notamment comme on peut le voir sur le graphique suivant :



Graphique 2 : Evolution de la population de La Motte entre 1982 et 2012

Cette importante croissance est en partie due au développement des industries agroalimentaires dans la région de Loudéac qui ont été évoquées précédemment et aux emplois qui y sont concentrés. En effet, Loudéac étant la ville du secteur qui offre le plus d'emploi, notamment dans l'agroalimentaire, la population locale est tentée d'habiter à La Motte, une commune proche de ce pôle et plus tranquille.

Sa proximité avec Loudéac n'est pas la seule raison pour laquelle la croissance démographique de La Motte est importante : en effet si on la compare avec celle des communes alentours, on remarque qu'elle est l'une des plus attractives sur le secteur.



Graphique 3 : Taux de croissance démographique entre 1999 et 2014 sur les communes voisines de La Motte

A titre de comparaison, sur la même période le taux de croissance démographique de la population française n'est que d'environ 8,6%.

On comprend donc avec ces chiffres l'importance de l'augmentation de la population à La Motte, avec l'installation de nouveaux ménages. De cette croissance démographique découle le fait que la commune doit trouver des logements pour accueillir ces familles, mais aussi développer les services qu'elle offre à la population de plus en plus conséquente.

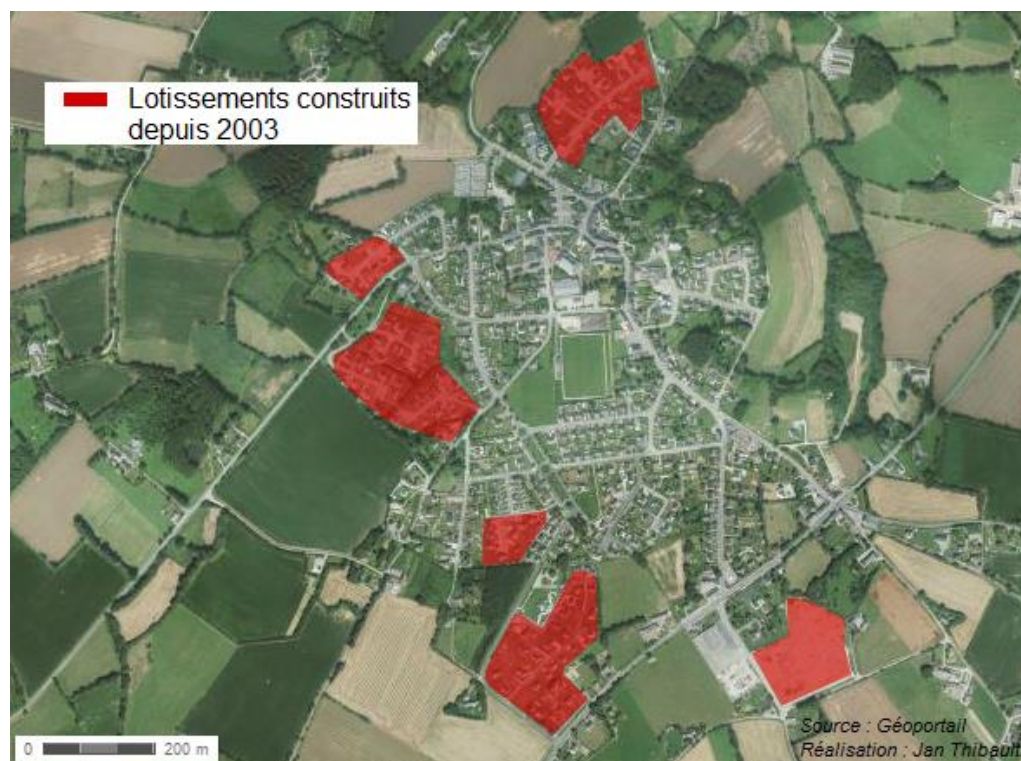
II. Un diagnostic ciblé

Effectuer un diagnostic ciblé est une étape primordiale pour tout projet d'urbanisme, avant d'entamer toute procédure ou action concrète. C'est donc une analyse territoriale qu'il faut effectuer afin de répondre à la problématique de départ qui est pour rappel de trouver une fonction au bâtiment de l'ancienne salle des fêtes de La Motte, ou du moins au terrain sur lequel elle se trouve. Le diagnostic doit prendre en compte les différents enjeux pour aborder les thèmes appropriés afin que le choix final soit le plus juste possible. Pour cela, il est important de déterminer l'échelle à laquelle on doit effectuer cette analyse (celle de la région, du département, de la commune, d'un quartier...). Les deux échelles utilisées ici seront celle de l'agglomération de La Motte afin de mesurer le développement du bâti de la commune et son extension, ainsi que celle du bourg à laquelle on examinera les différentes activités et les acteurs sociaux qui l'animent.

A. Un besoin de logements

1. L'extension urbaine de la commune

Depuis le début des années 2000 en particulier, la commune de La Motte est source d'une réelle attractivité pour la population locale. Pour répondre à la demande de logement grandissante, les élus locaux ont décidé de mettre en construction de nouveaux lotissements en périphérie du bourg. De nouveaux lots destinés à la construction individuelle ont ainsi été mis à disposition par la commune. Ainsi on ne compte pas moins de 6 nouveaux lotissements construits depuis 2003 ce qui représente pour La Motte une part importante de sa superficie urbaine comme peut en témoigner la carte ci-dessous.



Carte 5 : Nouveaux lotissements construits depuis 2003

Ces nouveaux lotissements ont eu un succès certain puisque aujourd'hui il ne reste plus que quelques lots disponibles parmi les lotissements les plus récents :

	LOTS			
	Nombre	Vendus	Options	Disponibles
Impasse des Erables	9	9	0	0
La Brousse au Moine	12	10	0	2
Hameau de la Rode	28	17	8	3

Source : commune de La Motte

Réalisation : Jan Thibault

Pour le lotissement le plus récent (2012), le Hameau de la Rode (au Sud-Est de la commune), la mairie précise qu'il a été aménagé de manière moderne et de façon à appliquer les normes de développement durable. En effet, le lotissement est en quelque sorte un hameau, encerclé de talus spécialement créés en plus des talus préexistants qui ont été conservés. La récupération des eaux pluviales s'effectue grâce à des noues, fossés végétalisés qui recueillent l'eau momentanément avant qu'elle soit évacuée par évaporation ou infiltration. De plus, le choix des revêtements pour les espaces publics a été fait de manière à limiter l'imperméabilisation du sol.

Ces méthodes montrent la volonté de la commune de respecter l'environnement et c'est un élément qu'il faudra prendre en compte lors de la réhabilitation du bâtiment de la salle des fêtes.

La création de ces nouveaux lotissements et par conséquent l'arrivée de nouveaux foyers témoigne du développement urbain que l'on observe aujourd'hui à La Motte et de la nécessité pour la commune de pouvoir proposer des logements aux éventuels demandeurs. Cependant, l'extension urbaine est un phénomène que l'on souhaite aujourd'hui limiter, comme cela a été évoqué par la CIDERAL pour le prochain PLUI, afin de préserver les espaces agricoles. Il faut donc également procéder à une densification urbaine du bourg de la commune.

2. Densification du bourg

En plus des lotissements aménagés, La Motte a également tenté de réaménager le bourg de la commune, tout près de notre terrain d'étude. En effet, à quelques mètres de la place de l'église et de la mairie, une ancienne école avait été réhabilitée en un logement à l'étage ainsi qu'une salle de réunion au rez-de-chaussée, il y a déjà de nombreuses années. La cuisine avait été conservée et la structure du bâtiment peu modifiée.



Carte 6 : L'installation de logements dans le centre-bourg

En 2013 la commune a procédé à une restructuration du bâtiment en question afin d'offrir des logements supplémentaires dans le bourg de La Motte. On peut maintenant compter à l'étage deux appartements (T2 et T3) et trois autres au

rez-de-chaussée (T2), dont deux adaptés aux personnes à mobilité réduite. Ce sont tous des logements sociaux locatifs.



Photo 1 : les logements sociaux vus de la cour intérieure



Photo 2 : Les logements sociaux vus de la rue

Sources : Commune de La Motte

C'est ce genre d'aménagement local que la commune doit continuer à faire pour éviter les pertes de place, les friches urbaines, et ainsi optimiser l'utilisation de l'espace.

3. Logements sociaux

La création de nombreux lotissements met en évidence le fait que la commune est capable de proposer une multitude de logements. Parmi ceux-ci elle doit pouvoir proposer aussi bien des résidences pour des propriétaires que des logements locatifs sociaux.

Lors de la réalisation du hameau de la Rode, six des lots dits en « options » sont en fait des lots réservés pour « Côtes d'Armor Habitat ». C'est un organisme qui parmi ses diverses activités propose à des particuliers tous types de locaux sur le département, et en particulier des logements locatifs sociaux, aussi bien individuels que collectifs.

Sur la commune de La Motte le parc public des logements locatifs se partage donc en trois :

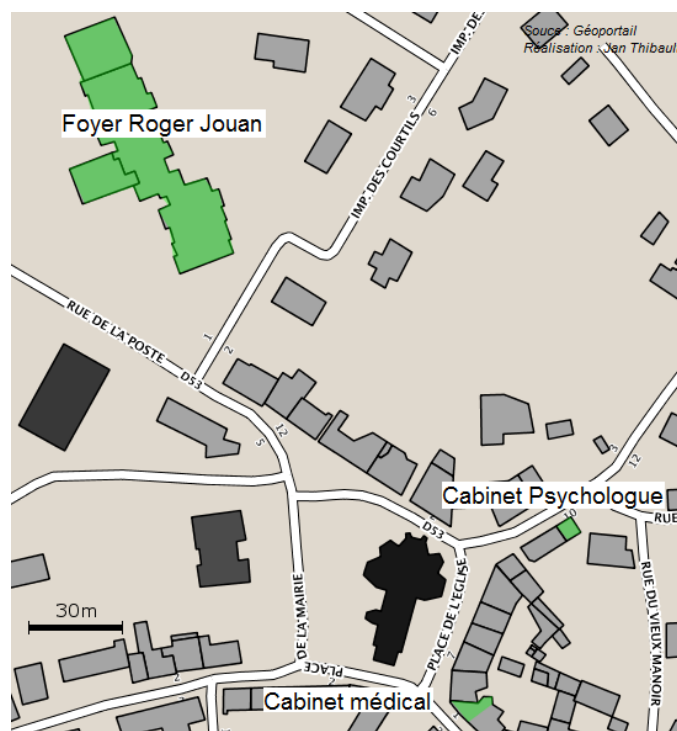
- La commune, qui possède 11 logements locatifs,
- La CIDERAL, propriétaire de 9 logements locatifs,
- Côtes d'Armor Habitat, qui en totalise 18.

Aujourd'hui, ces 38 logements sont occupés. Il paraît donc important que la commune puisse disposer de nouveaux logements sociaux afin de répondre aux éventuelles demandes.

B. Des équipements omniprésents

1. Des établissements de santé en développement

Il existe deux établissements majeurs sur la commune de La Motte, le cabinet médical et le foyer Roger Jouan, tous deux situés dans le bourg de la commune. On note aussi la présence du cabinet d'un psychologue libéral à son domicile où il travaille à temps partiel puisqu'il pratique également au sein d'une structure à Loudéac. Ces équipements sont situés autour de l'église (voir plan). Une pharmacie est aussi présente, un peu plus excentrée du bourg.



Carte 7 : Situation des bâtiments médicaux dans le bourg de La Motte

Le foyer Roger Jouan

Le foyer Roger Jouan, maison de retraite de La Motte, est géré par le Centre Communal d'Action Social lui-même présidé par le Maire de La Motte. Il a été créé en 1981 et permettait alors d'accueillir 36 personnes âgées. En 2006, il devient un Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Deux ans plus tard, des travaux d'extension du foyer débutent, ainsi que la réhabilitation de la majeure partie des locaux et logements. Aujourd'hui l'établissement peut donc accueillir 44 résidents : 36 en EHPAD et 8 supplémentaires en Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées (EHPA), résidents autonomes.

Mis à part le directeur, l'adjoint administratif et le cuisinier le personnel soignant est composé de :

- 3 infirmières
- 8 aides-soignantes
- 9 agents de services hospitaliers
- 6 remplaçantes

Ce personnel intervient pour les 36 résidents de l'EHPAD ; les 8 autres résidents peuvent faire appel au cabinet médical de La Motte qui intervient au sein de l'établissement.



Photo 3 : Foyer Roger Jouan

Le cabinet médical et infirmier

Les locaux médicaux de La Motte rassemblent un cabinet médical, celui du médecin généraliste, et un cabinet infirmier composé de deux infirmières libérales, dont une arrivée récemment en octobre 2013. Le médecin généraliste est lui aussi installé depuis 2013, prenant la relève du précédent médecin parti en retraite un peu plus tôt. Ce dernier effectuant ses consultations à son domicile, l'aménagement des locaux pour accueillir le nouveau médecin est récent, tout comme le cabinet infirmier.

Les locaux d'une superficie de 53,76m² sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble. Ils sont composés d'un hall d'entrée, d'un cabinet pour les infirmières, d'un bureau, d'un cabinet pour le médecin et d'une salle d'attente commune. Ils partagent une entrée commune (couloir) avec les habitants de l'immeuble.



Photo 4 : Entrée immeuble cabinet médical

Réalisation : Jan Thibault



Photo 5 : Plaques cabinets médecin généraliste et infirmier

Réalisation : Jan Thibault

Ce qui pose problème au niveau du cabinet médical est l'accessibilité. En effet, comme on le remarque sur la première photo ci-dessus il n'est pas forcément évident d'accéder à l'entrée pour tout le monde. Le trottoir ne laisse pas beaucoup de place à une personne en fauteuil roulant pour manœuvrer (à peine plus d'un mètre), et moins encore pour croiser quelqu'un. De plus, il n'existe pas de parking à proximité immédiate de l'entrée, le plus proche se situant près de l'église et ne comportant que peu de places (quatre).



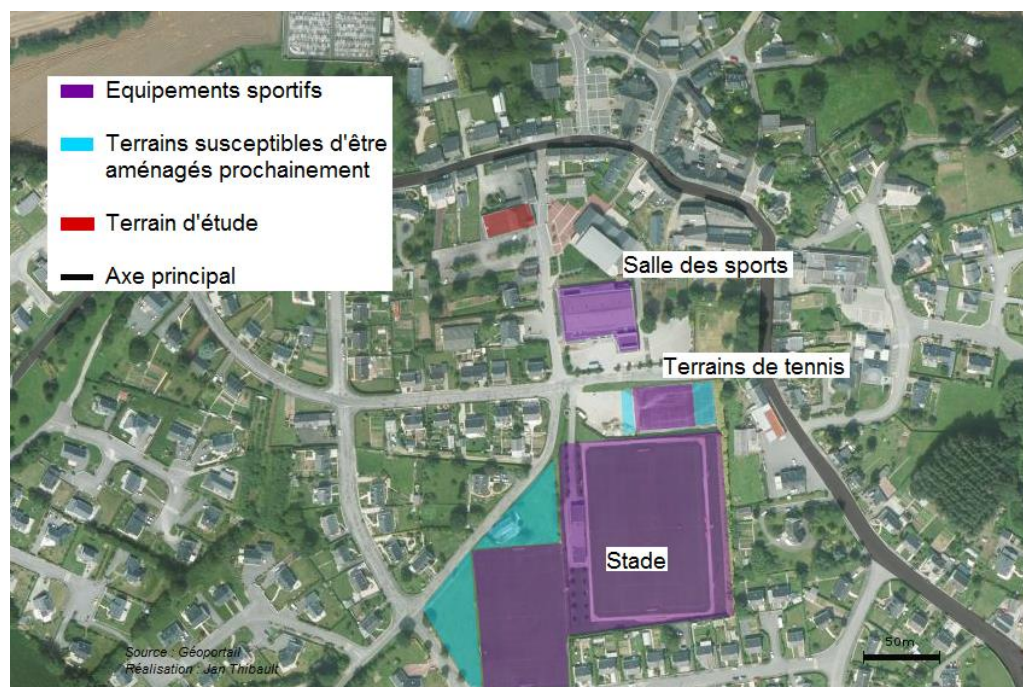
Photo 6 : Parking de l'église le plus proche du cabinet médical

Réalisation : Jan Thibault

2. Des équipements communaux à disposition

Les équipements sportifs à La Motte sont globalement tous situés dans la même zone du bourg de la commune. On y trouve une salle omnisports moderne, dont la rénovation et l'agrandissement se sont achevés en 2012. Elle est aujourd'hui composée d'une salle principale adaptée à différentes activités sportives (handball, tennis, volley, ...), d'une salle secondaire (gymnastique) et d'une salle de réunion accessible aux différentes associations. On peut aussi trouver à proximité un stade de foot avec deux terrains, tous deux équipés de panneaux d'éclairage, ainsi qu'une tribune couverte. Deux terrains de tennis en plein air sont également disponibles entre la salle des sports et le stade.

Aux alentours du stade de foot, de nombreux aménagements sont prévus. En effet, à l'emplacement des deux terrains de tennis, d'un espace adjacent non utilisé ainsi que d'une partie du parking du stade, la municipalité souhaite aménager un espace ludique (peut-être un terrain multisports) afin d'optimiser l'utilisation d'un espace qui se dégrade. D'autres zones dans l'enceinte du stade sont aussi susceptibles d'être réaménagées dans le même temps. Ce projet sera d'ailleurs sans doute soumis à un bureau d'étude en simultané avec le bâtiment qui nous concerne.



Carte 8 : Les équipements sportifs

Mis à part les équipements sportifs, d'autres installations ont été mises en place pour satisfaire les demandes de la population locale. Juste en face du bâtiment de l'ancienne salle des fêtes se trouve la salle Athéna, nouvelle salle polyvalente inaugurée en 2008. Avec une surface de près de 500m², (deux salles, loges, scène) elle peut accueillir environ 500 personnes pour tout type de réception.

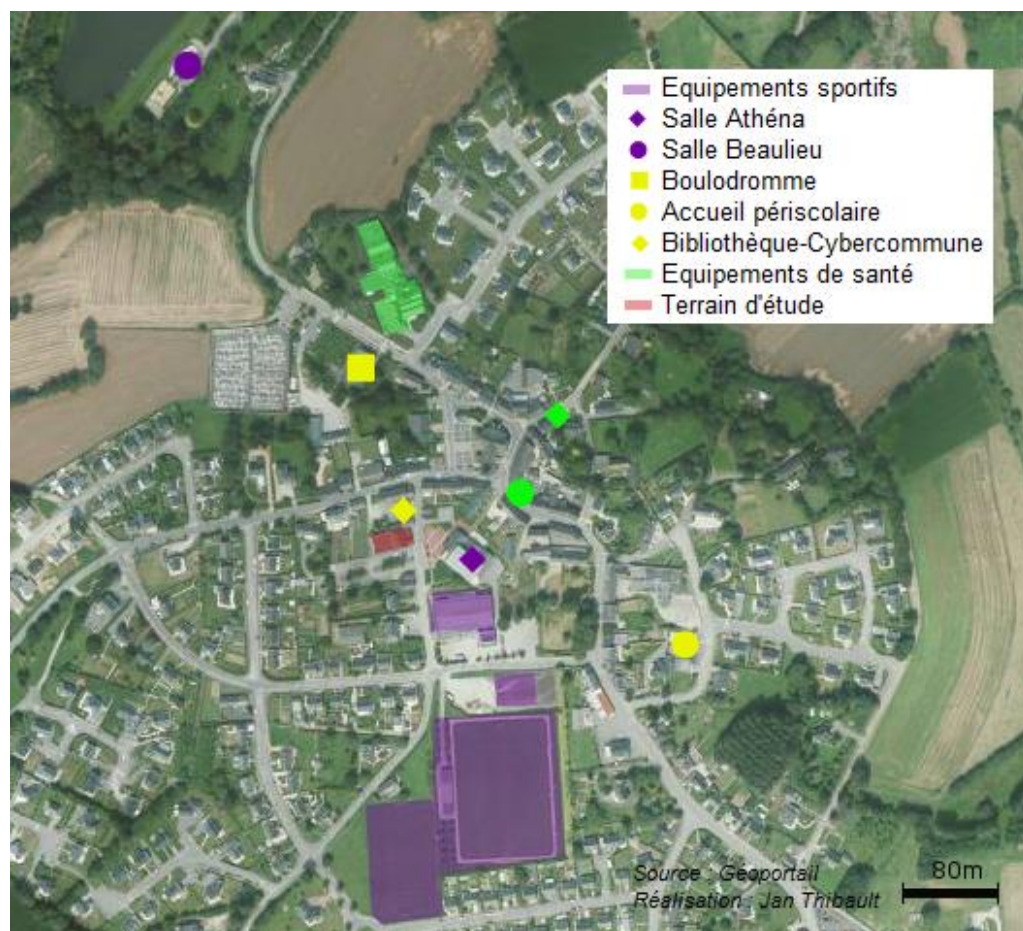
Une seconde salle est également disponible à la location, un peu à l'écart du bourg (salle Beaulieu). Elle borde l'étang de La Motte et offre un cadre de vie agréable en particulier l'été. Des jeux pour enfants et deux terrains de boules sont également présents à côté de celle-ci. A une centaine de mètres de la place de l'église on retrouve d'ailleurs un boulodrome couvert dont la clé est mise gratuitement à disposition des habitants, ainsi que quelques jeux de boules en extérieur.



Photo 7: Salle Beaulieu

D'un point de vue culturel la commune possède également une bibliothèque, ouverte quatre jours par semaine. Dans les mêmes locaux se trouve également une « Cybercommune », salle informatique équipée de six ordinateurs avec un accès Internet, un scanner et une imprimante mis à disposition gratuitement. Elle est ouverte trois jours par semaine. Le bâtiment où se trouvent la bibliothèque et la « Cybercommune » est accolé à celui de l'ancienne salle des fêtes.

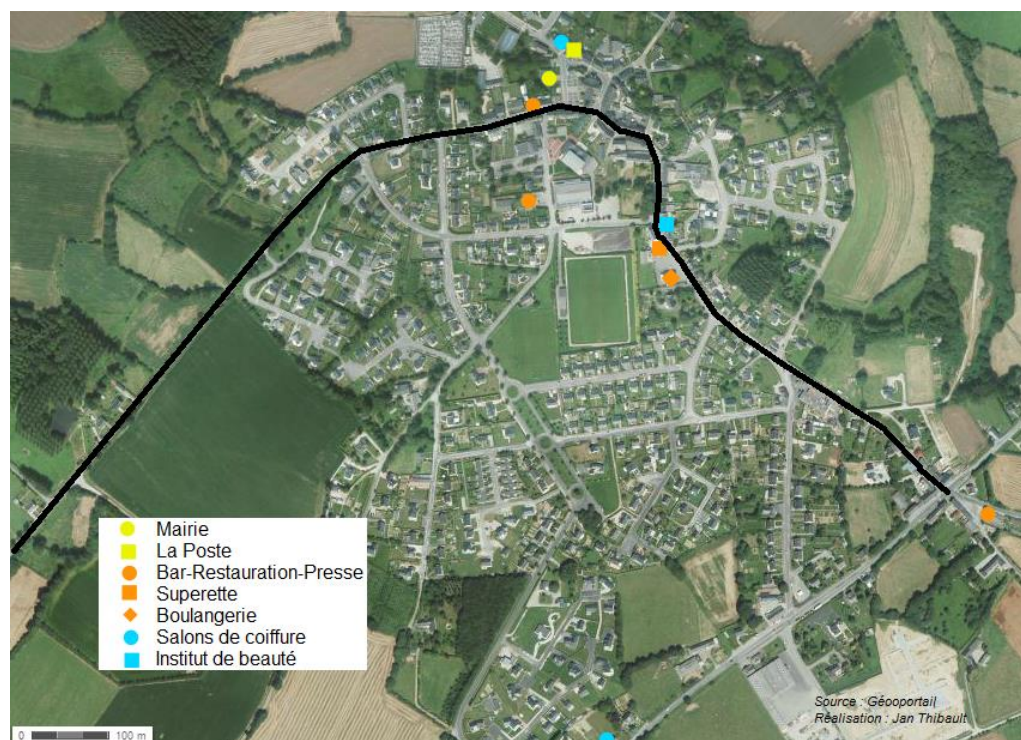
Un bâtiment d'accueil périscolaire a été construit au début des années 2000 dans l'enceinte de l'école primaire de La Motte pour accueillir les enfants le matin et le soir, ainsi que pendant les vacances scolaires.



Carte 9 : Récapitulatif des équipements présents sur la commune

C. Les services proposés et commerces

En dehors de ces équipements, La Motte possède également d'autres services et commerces divers, concentrés notamment dans le Nord de la commune eux-aussi.



Carte 10 : Les services et commerces

On remarque une concentration des activités sur les deux axes principaux notamment le long de la route qui traverse le bourg de La Motte. C'est encore une fois à proximité de l'église qu'est concentrée une grande partie des services et commerces : la mairie, La Poste, un salon de coiffure, un bar-tabac-presses, un bar-crêperie...

En 2013, l'arrivée de nouveaux propriétaires de la superette a permis sa réouverture : elle accueille également à présent une boucherie au sein du magasin. Cette activité a pu redynamiser le commerce sur la commune ainsi que la place qu'elle partage avec une boulangerie-pâtisserie.

Récemment, on note également l'installation d'un institut de beauté sur la rue des Bruyères, rue qui traverse le bourg de la commune.

Ces récentes installations montrent que malgré la taille modeste de la commune, des commerces sont tentés de s'installer à La Motte bien qu'il y en ait tout de même un nombre restreint. On compte, en plus de ceux cités précédemment une poissonnerie et une fromagerie en campagne.

D. Une vie associative active

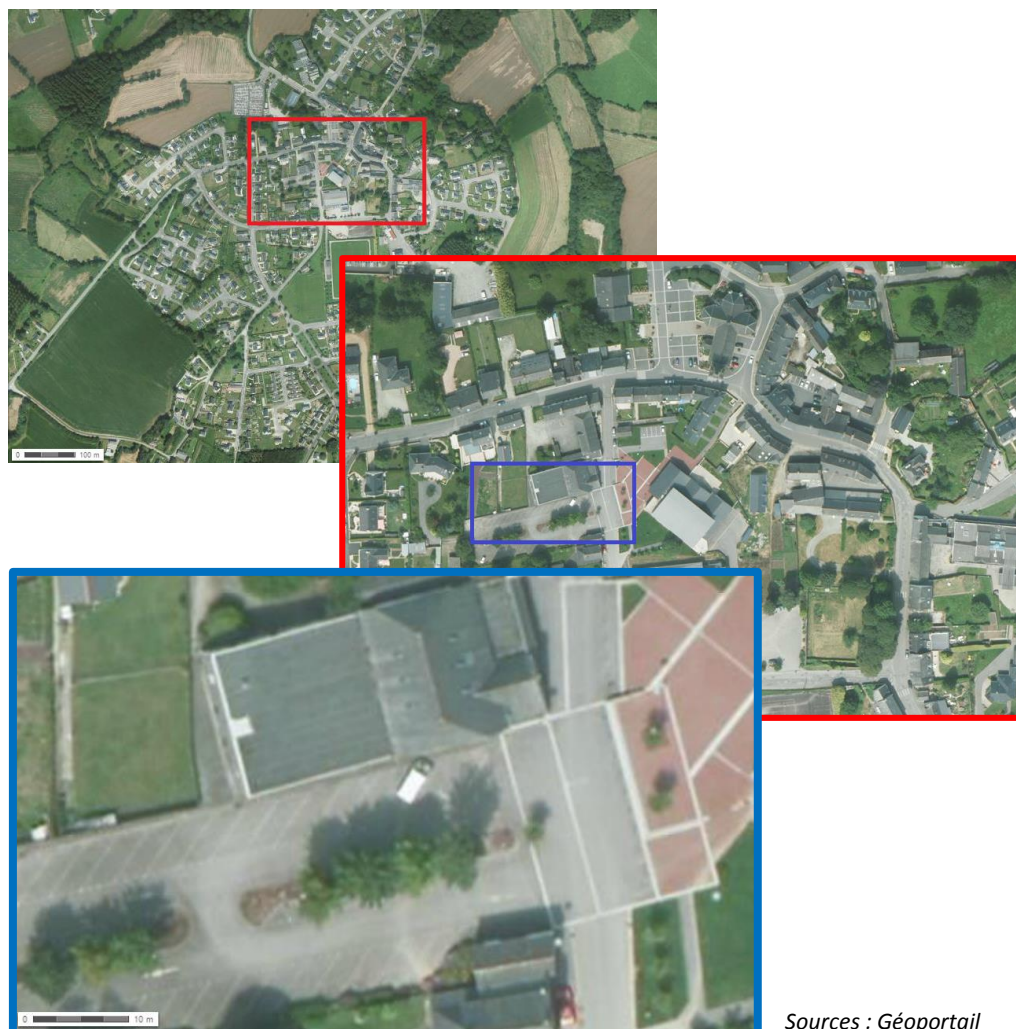
Les associations à La Motte sont diverses, aussi bien sportives et culturelles que solidaires. On compte parmi les associations sportives les clubs de foot, de hand, de tennis qui disposent des équipements adéquats pour pratiquer, comme vu précédemment, ainsi qu'un club de moto et des clubs de marche. Au niveau culturel il y a une association de musique, de théâtre, de chasse, ... Ces associations organisent au cours de l'année des événements qui animent la commune. L'Amicale laïque notamment est une association très présente qui

assure aussi bien des manifestations sportives que culturelles (gymnastique, loto, ...). Les associations solidaires sont aussi bien présentes avec un club de retraités ainsi qu'un « club de l'amitié » qui organise régulièrement animations et sorties.

Les locaux mis à disposition par la commune : salle des sports, salles de réunions, salle Athéna, salle Beaulieu, foyer logements, satisfont les demandes des associations de la commune qui possèdent les locaux nécessaires pour pratiquer leurs activités. Le club de football néanmoins espère obtenir un foyer prochainement dans l'enceinte du stade. Le projet de réaménagement des terrains qui le borde semble être l'opportunité idéale pour cela, notre terrain d'étude se trouvant lui un peu loin.

E. L'état des lieux du bâtiment

Le bâtiment de l'ancienne salle des fêtes est situé plutôt au Nord de la commune, dans le bourg, à proximité de la place de l'église qui est l'une des places les plus importantes du village.



Carte 11 : Situation géographique du terrain d'étude sur La Motte

Il se retrouve donc dans une zone de la commune proche de tous les équipements et services principaux. Dans cette même rue on retrouve la nouvelle salle polyvalente, juste en face, ainsi que la salle des sports à peine plus loin. Cette rue est à sens unique (circulation du premier plan à l'arrière-plan).



Photo 8 : Rue du terrain d'étude

Cette salle était d'ailleurs auparavant un équipement pour la commune, d'où les premiers points positifs sur l'accessibilité. En effet on peut voir que les places de stationnement à proximité y sont déjà nombreuses : on comptabilise 42 places dont deux réservées aux personnes à mobilité réduite.

Le parking est en commun avec la salle polyvalente, cependant ces places ne sont occupées que rarement, lors des événements organisés par celle-ci. La salle des sports possède son propre parking, ainsi que l'église et la mairie sur la place du village.



Carte 12 : Parkings publics dans le centre-bourg de La Motte



Photo 9 : Parking de la salle des fêtes

Dans le PLU actuel, le bâtiment se situe en zone UL, qui est d'après le règlement « destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'intérêt général ». Cette zone englobe également la nouvelle salle polyvalente, la salle des sports, les terrains de tennis et le stade de football.

Construite en 1947, la salle a été agrandie en 1970 (voir photo ci-dessous, agrandissement bien visible). Ses dimensions sont de 15,00m sur 28,40m soit 426m². Aujourd'hui cette salle est un « dépôt » où s'entassent toute sorte d'objets qui ne sont plus utilisés aujourd'hui. En cas de réaménagement les travaux seraient nombreux, aussi bien à l'extérieur du bâtiment qu'à l'intérieur.



Réalisation : Jan Thibault

Photo 11 : Salle principale de l'ancienne salle des fêtes aujourd'hui



Réalisation : Jan Thibault

Photo 10 : Partie arrière et latérale de l'ancienne salle des fêtes

Deuxième partie : Le projet

I. Les différentes propositions possibles

A. Raser le bâtiment

L'une des solutions possibles est de raser le bâtiment afin de repartir de zéro, sur un bâtiment plus moderne ou une autre utilisation du terrain, limitant ainsi les coûts. Cette issue est cependant peu enviable car les acteurs locaux aimeraient conserver une trace de ce bâtiment qui fait partie du patrimoine de la commune. Le réaménager semble être une solution plus enviable.

B. Des logements sociaux

Une seconde solution consistant à aménager le bâtiment en logements sociaux peut aussi être envisagée. En effet, l'augmentation de la population à La Motte coïncide avec un besoin de logements important. De nouveaux lotissements ont ainsi été créés, répondant à la demande. Cependant, en parallèle des parcelles destinées à de nouveaux foyers propriétaires, il faut également pouvoir proposer des logements locatifs sociaux afin d'assurer la mixité sociale de la population. De plus, la loi stipule que le taux de logement social par commune doit être de 20%. Il est donc important que la commune augmente de manière proportionnelle les logements résidentiels et les logements locatifs sociaux. C'est la démarche qui a été entreprise par la commune (exemple avec le hameau de la Rode), seulement aujourd'hui on remarque tout de même qu'aucun logement social n'est disponible. Il faut donc continuer à en créer, et l'aménagement de l'ancienne salle des fêtes semble être une opportunité pour cela. Dans le même temps, cet aménagement pourrait aussi être un exemple d'action pour densifier le bourg de la commune. En effet, cette solution irait dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain et d'une protection des terres agricoles préconisées par le futur PLUI de la CIDERAL. On sait cependant que l'impact de cet aménagement resterait minime et qu'il en faudrait plusieurs de ce type pour parvenir aux résultats escomptés.

Malgré tous les points favorables à cette solution, quelques éléments viennent quelques peu nuancer le projet. Dans un premier temps, ce bâtiment est situé en zone UL, destinée aux équipements comme cela a été précisé plus haut. Le règlement associé du PLU précise que « les constructions à usage d'habitation » sont « exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des activités admises dans la zone ». L'installation de logements sociaux vient ainsi à l'encontre du PLU actuel. On sait que celui-ci n'est pas une fin en soi et qu'il peut être révisé pour aller dans le sens du projet, cependant il est clair que ce

bâtiment est lié à une zone d'équipements. Il semble préférable de lui donner un rôle qui aille dans le sens de la politique de la commune qui est en train de redynamiser cette zone en modernisant les installations présentes (nouvelle salle polyvalente, salle des sports rénovée et agrandie, projet terrain multisports près du stade...). De plus, d'autres inconvénients viennent encore à l'encontre de l'installation de logements ici.

En effet, on remarque qu'à proximité immédiate de notre bâtiment se trouvent déjà 5 logements sociaux, ceux présentés plus haut lors du diagnostic. Ils sont séparés de la salle des fêtes seulement par une cour intérieure, ainsi que par la bibliothèque-cybercommune.



Carte 13 : Composition de l'îlot du terrain d'étude

Réaménager la salle des fêtes en logements sociaux donnerait l'impression de les accumuler au même endroit. Pour une question de mixité sociale c'est quelque chose que la commune essaye d'éviter en répartissant au mieux dans l'espace ses logements locatifs.

Enfin, le bâtiment est situé à quelques mètres seulement de la nouvelle salle polyvalente, ce qui ne garantirait pas la tranquillité des locataires les soirs de festivité. C'est une gêne qui pourrait être atténuée avec une bonne isolation du bâtiment cependant ne pas faire de logements à cet endroit permettrait d'éviter de potentiels problèmes de voisinage et de maintenir un bien-être social dans le bourg. Il est en effet préférable de ne pas construire de logements dans une zone susceptible aux nuisances sonores mais de privilégier les équipements si cela est possible.

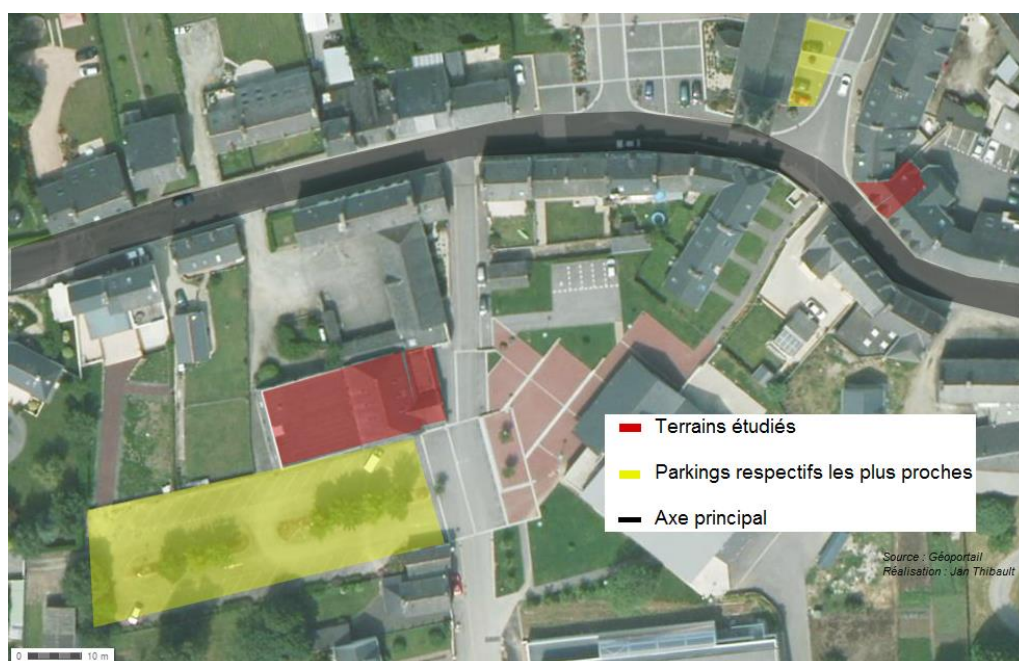
D'un point de vue technique, la réhabilitation de l'ancienne salle des fêtes en logements sociaux est réalisable, et répondrait à des enjeux importants pour la commune. Cependant, ces éléments, bien que mineurs, montrent qu'il existe

des défauts à cette solution. D'autre part, après l'établissement du diagnostic, il semblerait qu'une troisième solution soit envisageable et même préférable afin de ne pas être confronté à ces défauts.

C. Déplacer les locaux médicaux

La troisième solution d'aménagement possible pour l'ancienne salle des fêtes est d'y implanter les locaux médicaux. En effet cet aménagement permettrait de régler tous les problèmes précédents.

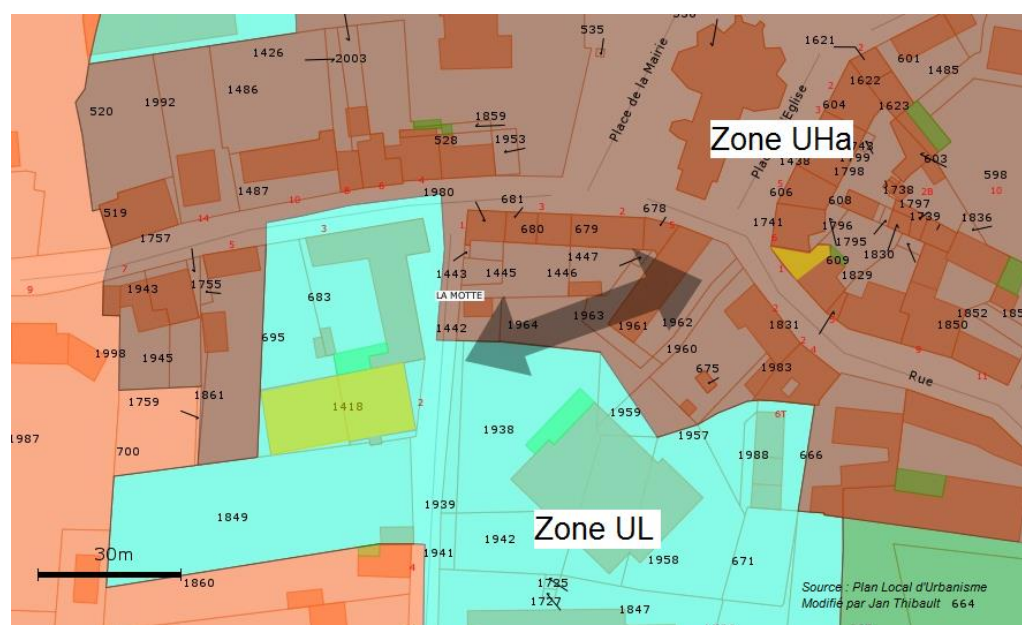
Tout d'abord on a vu que l'accessibilité pour les locaux actuels n'est pas très bonne, avec un parking un peu distant, surtout très petit, et un trottoir peu large pour accéder aux locaux. En parallèle, l'accessibilité à l'ancienne salle des fêtes est beaucoup plus facile, avec déjà un grand parking pour se garer et des places réservées aux personnes à mobilité réduite.



Carte 14 : Comparaison accessibilité terrain d'étude et cabinet médical

Dans le même temps, la superficie dédiée aux locaux médicaux serait largement augmentée par ce projet : de 53,76m² à 426m². De cette manière la commune de La Motte pourrait développer le domaine médical au sein d'une infrastructure commune. Il serait par exemple possible d'intégrer le cabinet de psychologue au sein du bâtiment. De nouveaux praticiens pourraient également venir s'installer : on sait par exemple que la femme de l'actuel médecin est susceptible de venir le rejoindre pour s'associer avec lui. De plus, la commune a déjà accueilli un kinésithérapeute et serait désormais prête à recevoir d'autres spécialistes de ce type.

D'autre part, les locaux ainsi libérés permettraient tout de même à la commune d'installer des logements sociaux, dans une zone du territoire qui s'y prête beaucoup plus. En effet, ils se retrouveraient ainsi dans la zone UHa correspondant au centre-bourg ancien de La Motte, destinée à l'habitation. En résumé les locaux médicaux seraient transférés d'une zone d'habitat à une zone d'équipement et inversement pour les logements sociaux qui seraient installés dans une zone plus adaptée. Cet aménagement irait ainsi dans le sens du PLU actuel de La Motte, tout en sachant que ces zones n'auraient pas de raison d'être modifiées dans le prochain PLUI, notamment pour le quartier ancien de la commune.



Carte 15 : Plan Local d'Urbanisme

Avec cette solution d'aménagement, les défauts d'une réhabilitation en logements sociaux ne seraient plus valables mais on garderait tous les bénéfices détaillés dans la partie précédente liés à l'implantation de logements dans le bourg de La Motte.

Ainsi, en réglant le problème d'accessibilité des locaux médicaux, tout en leur permettant de se développer, et en libérant un espace adéquat pour l'installation des logements sociaux nécessaires, cet aménagement s'avère doublement bénéfique pour la commune.

C'est cette dernière solution qui a donc été ici choisie et qui est détaillée dans la partie suivante. Seule la réhabilitation du terrain d'étude sera abordée : l'installation des logements sociaux à la place des anciens locaux médicaux fait partie d'un autre problème.

II. La réalisation du projet

A. Une mise en valeur du bâtiment

1. Une architecture urbaine adaptée

L'architecture actuelle du bâtiment est originale, puisque l'on peut voir depuis l'extérieur assez nettement le prolongement de la salle effectué en 1970. L'inclinaison des toits est faite de manière assez inhabituelle. Lors de la réhabilitation du bâtiment il sera important de conserver le caractère du bâtiment mais en particulier celui de la façade avant, en pierre. Le bâtiment devra s'intégrer de manière adéquate dans le paysage et pour cela le choix des matériaux et revêtements qui viendront modifier l'allure du bâtiment sera important.

2. Le respect de normes

Lors de l'aménagement du bâtiment qu'on appellera « maison de santé », des règles strictes seront à appliquer concernant l'accessibilité, l'hygiène ou la sécurité. Ces règles seront celles qui régissent les Etablissements recevant du public (ERP).

Un bâtiment accessible pour tous

Le bâtiment devra répondre aux récentes modifications de la loi en fonction d'abord de la catégorie d'ERP auquel il appartient : de par sa superficie le nôtre ferait partie de la 5^{ème} (et dernière) catégorie. Il devra évidemment être adapté à recevoir des personnes handicapées, prenant en compte aussi bien le stationnement que le cheminement jusqu'au bâtiment par exemple. On pense tout d'abord à l'installation d'une rampe pour accéder à la salle (pas de marche) pour les personnes en fauteuil roulant mais aussi à d'autres dispositions concernant la signalisation comme du braille sur les panneaux. En règle générale la largeur d'un cheminement, aussi bien intérieur qu'extérieur, sera de 1m40 pour un ERP.

Il existe encore beaucoup d'autres règles de ce type qui devront être appliquées au bâtiment qui est très vieux et ne correspond pas à ces nouvelles exigences.

Des objectifs environnementaux

Il existe une multitude de titres et de certificats délivrés dans le cadre du respect de normes environnementales. La commune de La Motte semble être attachée à respecter son environnement et c'est pourquoi la réhabilitation du bâtiment aura pour objectif de respecter la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE). Un cahier des charges sera donc établi afin de limiter

les consommations d'énergie au sein du bâtiment et d'obtenir le label « Patrimoine Habitat et Environnement » réservé aux réhabilitations.

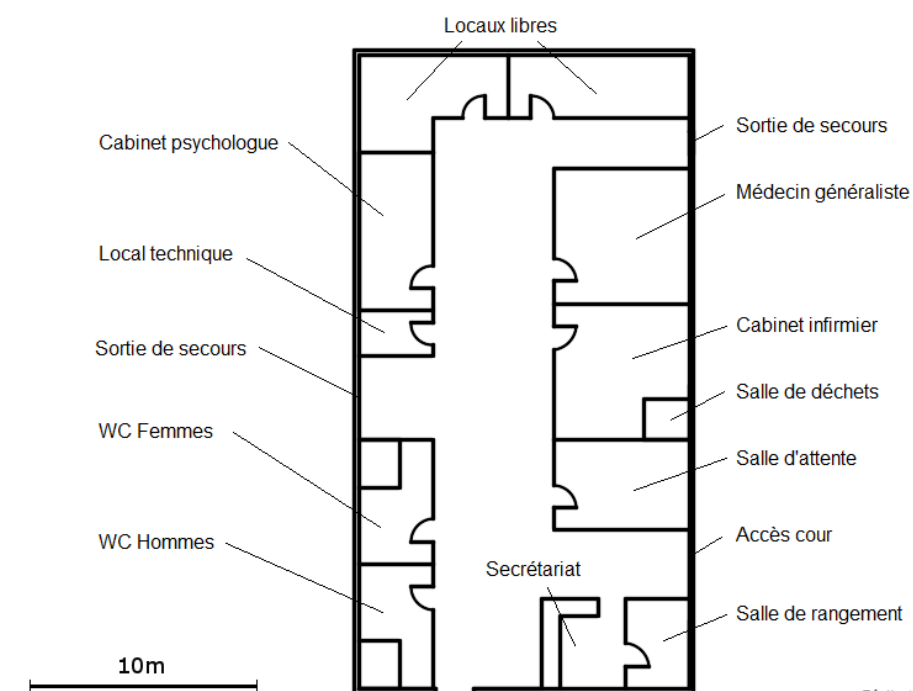
Une qualité sanitaire irréprochable

Plus qu'un autre encore, un bâtiment consacré à la santé se doit de respecter les consignes d'hygiène. La démarche adoptée HQE devrait permettre d'obtenir des éléments satisfaisants en matière de qualité de l'eau avec des installations de plomberie impeccables qui devront être suivies d'un entretien régulier. La qualité de l'air est aussi importante : des ventilations efficaces seront installées et de nombreuses ouvertures seront créées : on note en effet qu'elles sont peu nombreuses sur le bâtiment actuel. Le traitement des déchets devra également être rigoureux comme pour tout bâtiment lié à la santé.

Un autre phénomène doit aussi être pris en compte : un désamiantage du bâtiment est nécessaire. L'amiante est un matériau très dangereux pour la santé et il a malheureusement beaucoup été utilisé au siècle dernier. On doit aujourd'hui désamianter tous les anciens bâtiments où des traces d'amiante sont détectées et ce bâtiment en fait partie.

B. L'aménagement structurel interne

Le bâtiment sera aménagé de telle sorte à être spacieux et agréable. Il sera composé d'un secrétariat commun à l'ensemble des praticiens présents dans le bâtiment afin d'accueillir au mieux les patients. Il y aura également des toilettes hommes et femmes, chacune accessible pour les personnes à mobilité réduite. Enfin il rassemblera le cabinet médical, le médecin généraliste, le cabinet du psychologue ainsi que deux autres praticiens potentiels.



Plan 1 : Locaux de la maison de santé aménagée

Réalisation : Jan Thibault

Une salle de rangement pour le secrétariat et une salle de déchets pour le cabinet infirmier seront également prévues.

C. Coûts du projet

Une estimation rapide de la réhabilitation de ce bâtiment peut être faite afin de savoir si le projet concorderait avec le budget communal. Les estimations restent cependant très imprécises en raison des aléas très larges qui existent sur un bâtiment ancien comme celui-ci et de la quantité de travaux importante.

L'une des sources consultées (site objectif-tune) estime que pour une rénovation lourde il faut compter entre 600€ et 800€ de rénovations au m², voire plus encore. Pour une surface de 426m² on aurait donc des travaux évalués entre 255 000€ et 340 000€, auquel il faudrait ajouter le désamiantage, évalué à environ 40€ par m² pour un désamiantage « simple » soit 17 000€.

Si on prend en compte le bilan de l'année 2013 pour la commune de La Motte on remarque que la section investissement comme celle de fonctionnement ont dégagé des excédents : respectivement 102 000€ et 359 000€. De plus, en comparant le coût du projet à celui de l'immeuble rue Bel Air (logements sociaux), on peut penser que ce projet serait conséquent pour la commune mais pas inabordable.

Conclusion

La commune de La Motte est aujourd'hui en pleine croissance. Sa situation géographique est isolée mais la commune a su s'adapter et aujourd'hui l'augmentation de la population est devenue constante et forte.

C'est ce constat de croissance démographique, d'extension urbaine et du besoin de logements qui a orienté le projet depuis le départ. La commune est dans une situation, comme beaucoup d'autres villes françaises, où la manière d'aménager son territoire est devenue très importante. Pour cette raison il a fallu trouver le projet le plus adapté à la politique de la commune et aux besoins de la population.

La première satisfaction du projet est de pouvoir conserver un bâtiment important pour le patrimoine de la commune, ce qui était l'enjeu important à la base du projet.

Transformer ce bâtiment en maison de la santé permet à la commune de développer le domaine médical, qui sera forcément de plus en plus sollicité si l'augmentation de la population continue sur cette voie. Son accessibilité sera plus facile que pour les anciens locaux et beaucoup plus adaptée à la fonction du bâtiment.

Dans le même temps, installer dans ce bâtiment les structures médicales va permettre de libérer des locaux adaptés aux logements puisque situés eux dans une zone qui y est dédiée. La commune va ainsi pouvoir répondre aux besoins d'habitat, notamment de logements sociaux qui semblent manquer. Cette double utilité du projet en fait sa force majeure, seulement on peut toutefois penser qu'il existe des limites à cet aménagement.

En effet, la grande interrogation est de savoir si tout l'espace dédié à la médecine par le bâtiment sera utilisé de manière efficace et rentable pour la commune. S'il paraît naturel de voir le médecin généraliste, les infirmières ou encore le psychologue s'installer dans les locaux, il restera tout de même deux bureaux inutilisés au départ. Il serait donc important de voir rapidement de nouveaux praticiens arriver afin de remplir les locaux et de dynamiser la structure. Si ce n'était pas le cas, la rentabilité du projet pourrait ne pas être immédiate pour la commune. Il faudrait dans ce cas penser à se servir intelligemment de cette espace en attendant l'installation de nouveaux médecins.

Bibliographie

Livres

BOUTET, Didier. *Pour un urbanisme rural*. L'Harmattan, 2004. 228 p.

HOUÉE, Paul. *Le Mené : un pays qui se prend en main*. Comité d'expansion du mené, 1985. 120 p.

INGALLINA, Patrizia. *Le projet urbain*. Presses Universitaires de France, 2001. 128 p. (Que sais-je ?)

MURET, Jean-Pierre, MAISTRE, André. *L'urbanisme communal : les outils, les pratiques, les difficultés*. Syros, 1995. 290 p. (Guide du citoyen et de l' élu).

Autres documents

Commune de La Motte – *La Motte 2013* – 24p.
Rapport récapitulatif de l'année 2013

Commune de La Motte – *Plan Local d'Urbanisme*

Commune de La Motte – *Salle des fêtes de La Motte*
Archives

Sites internet

- Site de la commune de La Motte :
<http://www.lamotte22.com/>
- Site de la communauté de commune CIDERAL (avril 2015) :
<http://www.cideral.com/>
- Site du Pays Centre-Bretagne (avril 2015) :
<http://www.centrebretagne.com/pays-centre-bretagne.html/>
- Site des statistiques de l'INSEE (avril 2015) :
<http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp?codgeo=com-22155>
- Site du portail des départements (mai 2015) :
<http://www.conseil-general.com/local/mairies-villes-communes/mairie-la-motte-22600.htm>

- Site de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement des Côtes d'Armor (mai 2015) :
<http://www.adil22.org/>
- Site de la Compagnie Armoricaïne des Transports (mai 2015) :
<http://www.cat22.fr/>
- Site du gouvernement Géoportail (mai 2015) :
<http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>
- Site du gouvernement sur la santé (mai 2015) :
<http://www.sante.gouv.fr>
- Site du gouvernement pour le développement durable (mai 2015) :
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>
- Site de l'Union National des Professions Libérales (mai 2015) :
<http://www.unapl.fr>
- Site des infirmiers (mai 2015) :
<http://www.infirmiers.com/>
- Site du groupe ICF Habitat, filiale SNCF (mai 2015) :
<http://www.icfhabitat.fr>
- Site de désamiantage (mai 2015) :
<http://www.desamiantage.org>
- Site d'estimation des coûts de travaux (mai 2015) :
<http://www.objectif-tune.fr/estimer-cout-travaux-renovation>

Articles presse

- Site du journal Ouest-France :

Ouest-France – *La CIDERAL se prépare à grossir ses rangs* – 26 juillet 2013
<http://www.ouest-france.fr/la-cideral-se-prepare-grossir-ses-rangs-764367>

Ouest-France – *Le lotissement du hameau de la Rode prêt à la construction* – 6 septembre 2012
<http://www.ouest-france.fr/le-lotissement-du-hameau-de-la-rode-pret-la-construction-1212459>

Table des illustrations

Cartes

Carte 1 : Situation géographique de La Motte en Bretagne.....	6
Carte 2: Localisation de l'arrêt de bus par rapport au bourg	7
Carte 3 : Part des IAA dans l'emploi total et effectifs des IAA par pays	8
Carte 4: Communes appartenant aujourd'hui à la Cidéral.....	9
Carte 5 : Nouveaux lotissements construits depuis 2003	13
Carte 6 : L'installation de logements dans le centre-bourg	14
Carte 7 : Situation des bâtiments médicaux dans le bourg de La Motte.....	16
Carte 8 : Les équipements sportifs.....	20
Carte 9 : Récapitulatif des équipements présents sur la commune	21
Carte 10 : Les services et commerces.....	22
Carte 11 : Situation géographique du terrain d'étude sur La Motte	23
Carte 12 : Parkings publics dans le centre-bourg de La Motte.....	25
Carte 13 : Composition de l'îlot du terrain d'étude	28
Carte 14 : Comparaison accessibilité terrain d'étude et cabinet médical	29
Carte 15 : Plan Local d'Urbanisme.....	30

Photos

Photo 1 : les logements sociaux vus de la cour intérieure	15
Photo 2 : Les logements sociaux vus de la rue	15
Photo 3 : Foyer Roger Jouan.....	17
Photo 4 : Entrée immeuble cabinet médical.....	18
Photo 5 : Plaques cabinets médecin généraliste et infirmier	18
Photo 6 : Parking de l'église le plus proche du cabinet médical	19
Photo 7: Salle Beaulieu	20
Photo 8 : Rue du terrain d'étude.....	24
Photo 9 : Parking de la salle des fêtes.....	25
Photo 11 : Partie arrière et latérale de l'ancienne salle des fêtes	26
Photo 10 : Salle principale de l'ancienne salle des fêtes aujourd'hui.....	26

Graphiques

Graphique 1 : Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012	8
Graphique 2 : Evolution de la population de La Motte entre 1982 et 2012	10
Graphique 3 : Taux de croissance démographique entre 1999 et 2014 sur les communes voisines de La Motte.....	11

Plans

Plan 1 : Locaux de la maison de santé aménagée	32
--	----

Index des Sigles

CIDERAL : Communauté Intercommunale pour le Développement de la Région et des Agglomérations de Loudéac

EHPA : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

ERP : Etablissements recevant du public

IAA : Industrie agroalimentaire

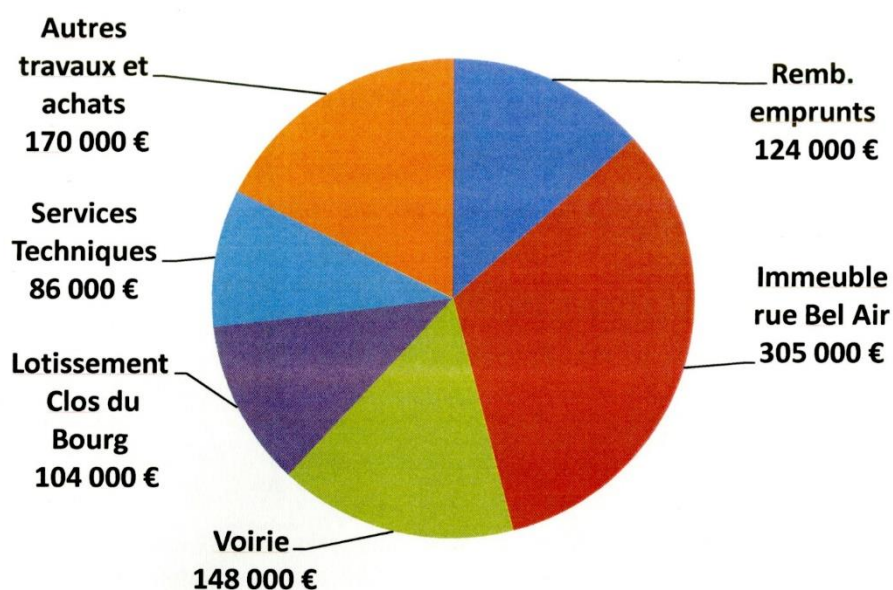
PLU : Plan Local d'Urbanisme

Annexes

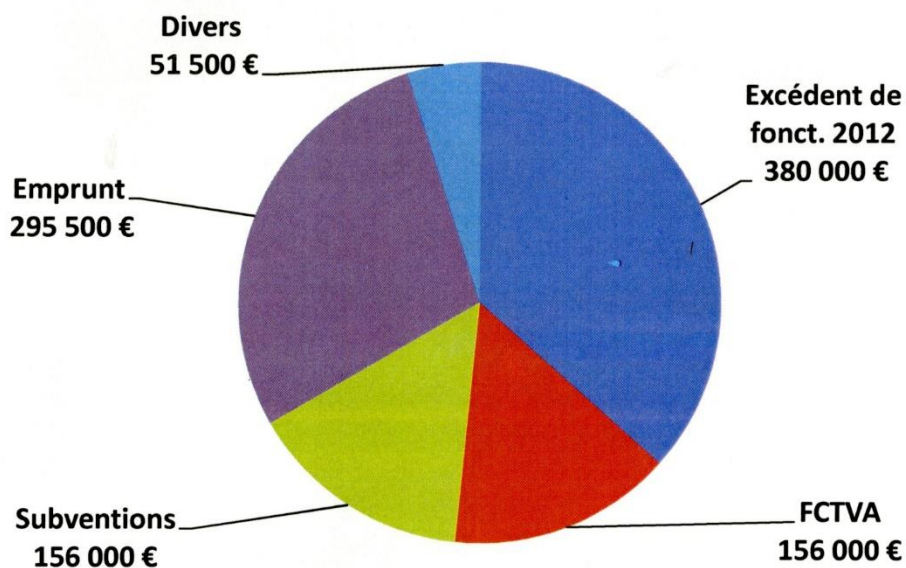
Bilan du budget communal de La Motte en 2013

Section investissement

Bilan des dépenses en investissements de la commune en 2013

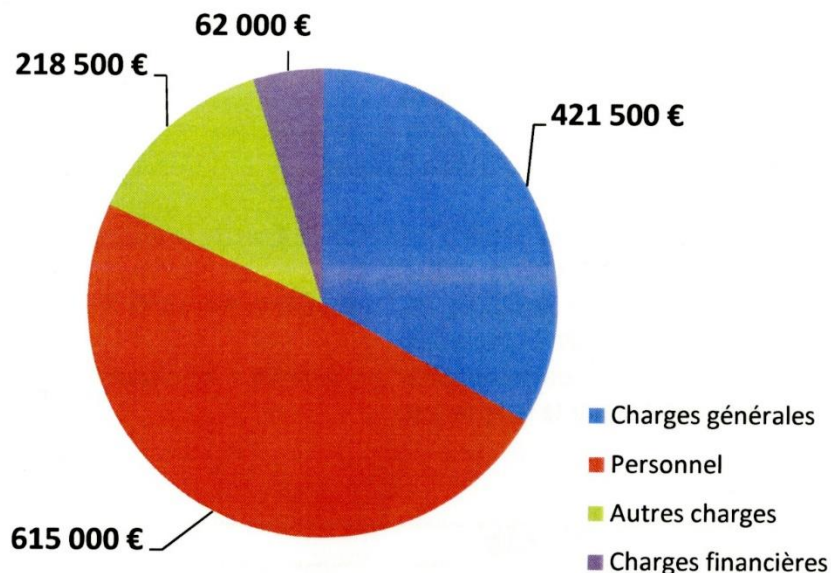


Bilan des recettes en investissements de la commune en 2013

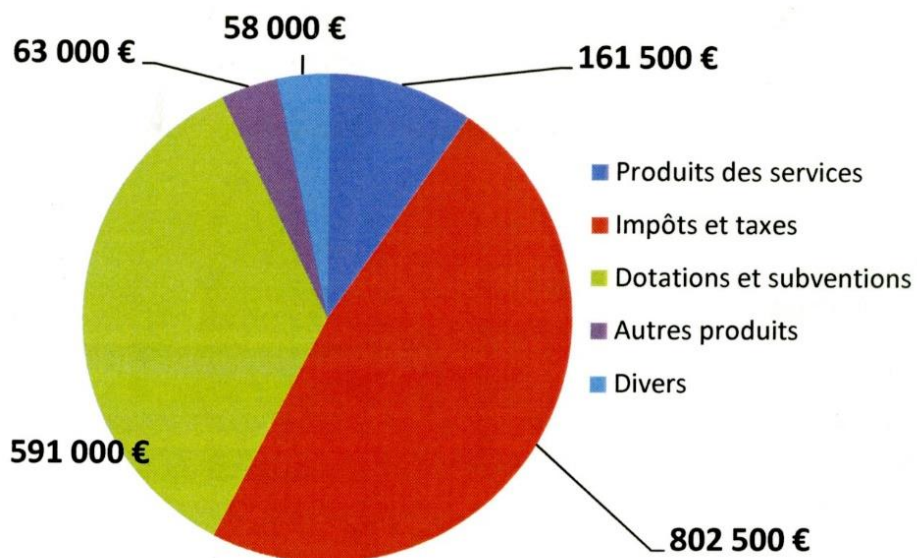


Section fonctionnement

Bilan des dépenses de fonctionnement de la commune en 2013



Bilan des recettes en investissements de la commune en 2013



Photos de la salle des fêtes en mars 2015

Arrière-salle côté cour



Entrée salle principale



Arrière-cuisine



Cuisine



Table des matières

Avertissements	1
Remerciements	2
Sommaire	3
Introduction	4
Première partie : Le Diagnostic	6
I. La Motte, une commune rurale	6
A. Un territoire reculé.....	6
B. Des activités agricoles au sein d'un système agroalimentaire.....	7
C. Une politique commune.....	9
D. Avec une démographie croissante	10
II. Un diagnostic ciblé	12
A. Un besoin de logements.....	12
B. Des équipements omniprésents.....	16
C. Les services proposés et commerces	21
D. Une vie associative active.....	22
E. L'état des lieux du bâtiment.....	23
Deuxième partie : Le projet	27
I. Les différentes propositions possibles	27
A. Raser le bâtiment	27
B. Des logements sociaux	27
C. Déplacer les locaux médicaux	29
II. La réalisation du projet.....	31
A. Une mise en valeur du bâtiment.....	31
B. L'aménagement structurel interne	32
C. Coûts du projet.....	33
Conclusion	34
Bibliographie	35
Table des illustrations	37
Index des Sigles	38
Annexes	39
Table des matières	43

JAN Thibault
GAE3 – 2014 – 2015

Réhabilitation d'une ancienne salle des fêtes

Installation d'une maison médicale

Résumé

Le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment datant de 1947 situé sur la commune de La Motte en Bretagne, dans un milieu rural. Les enjeux de l'aménagement y sont aujourd'hui de plus en plus importants, notamment le réaménagement de bâtiments qui se dégradent ou encore la protection des espaces agricoles.

La salle des fêtes de La Motte fait partie des bâtiments anciens, situés dans le bourg de la commune, et dont les acteurs locaux recherchent une nouvelle fonction au sein du village. La volonté de ne pas laisser l'une des structures majeures à l'abandon a été le principal moteur du choix de ce projet.

Le rapport expose dans un premier temps le diagnostic qui a permis de trouver la fonction adéquate pour le bâtiment. Dans cette partie la situation de la commune au niveau des activités, des logements, des différents équipements et sa dynamique actuelle est détaillée. C'est à la suite de cet état des lieux et des analyses effectuées que le choix final du projet est décidé.

Dans la seconde partie on explique donc en quoi consistera exactement la solution finale aux problèmes trouvés. Il s'agit là d'installer ce qu'on appellera une maison médicale, plus grande et plus accessible que les précédents locaux. Ces derniers seront ainsi laissés libres pour accueillir les logements dont la commune a besoin.

Mots clés : Réhabilitation, milieu rural, La Motte, Côtes d'Armor, Bretagne, 22