

PROJET CENTRE-VILLE DE PLUNERET

DIAGNOSTIC CROISÉ ET PARTAGÉ



DÉCEMBRE 2021

ATELIER TERRA TERRE

URBANISME ET PAYSAGE

Le présent document décrit et analyse la configuration actuelle du centre de Pluneret. Ce diagnostic se dit «croisé et partagé» pour plusieurs raisons :

< Une large base de données existe sur le territoire (PLU récemment réalisé, études AOTA sur les commerces et le référentiel foncier, ABC biodiversité piloté par le PNR en cours, études de faisabilité du CAUE...). Ces études servent de socle au diagnostic.

< Un groupe de travail régulier composé d'élus et techniciens auxquels s'associent les partenaires institutionnels à chaque grande phase et dès que cela s'avère nécessaire.

< Une concertation publique souhaitée par les élus et largement développée par l'équipe au travers d'une dizaine d'outils concrets de rencontres avec les habitants, les jeunes, les associations, les acteurs économiques. (cf p.6)

< Une équipe de 5 professionnels de l'aménagement du territoire ont travaillé sur ce dossier, chacun dans leur domaine de compétence respectif:

- * Raphaëlle ASSA, architecte, sur les thématiques liées au logement, aux équipements publics, à la morphologie urbaine...
- * Camille CHAUCHAT, conseil en dynamique économique et marketing territorial, sur les thématiques liées aux commerces et à l'identité du centre
- * Jean-Pierre FERRAND, conseil en environnement, sur les déplacements doux (piéton, vélo) et sur le lien avec la nature
- * Valentin LE QUINTREC, ingénieur VRD, sur les sujets liés à la circulation, aux stationnements et aux déplacements
- * Magali TOUATI, urbaniste-paysagiste sur la question du paysage, des espaces publics, du développement urbain, en charge également de la coordination de l'équipe.

Ces 5 membres constituent le groupement terrAterre, et travaillent de façon transversale pour confronter ensemble leurs points de vue et aboutir à une analyse croisée et partagée.

Ainsi, le diagnostic du centre-ville de Pluneret cherche à mettre en évidence ses dysfonctionnements actuels, ses potentiels et les enjeux qui en découlent en terme de stratégie de développement à mettre en oeuvre par la suite.



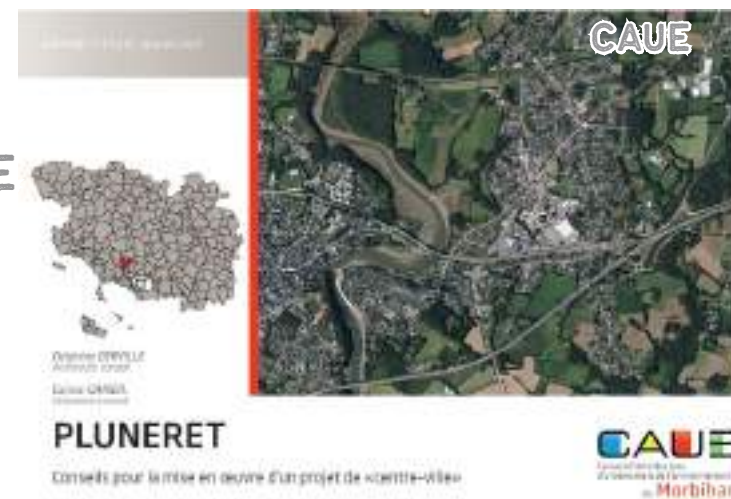


PRÉAMBULE | LES BASES DU DIAG

- 1 | IMAGE ET IDENTITÉ COMMUNALE :**
UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ...p.8
- 2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE**
QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG ...p.13
- 3 | DÉPLACEMENTS :** LA PART BELLE À LA VOITURE
MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES ...p.17
- 4 | APPROCHE URBAINE ET ARCHITECTURALE**
UN CENTRE HOMOGENÈME QUI POURRAIT ÊTRE PLUS DENSE ET DIVERSIFIÉ ...p.27
- 5 | APPROCHE COMMERCIALE ET DES SERVICES:** UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE ...p.39
- 6 | ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE :** VERS UNE MEILLEURE LISIBILITÉ DES POTENTIELS NATURELS ...p.47
- 7 | ENVELOPPE DE CENTRALITÉ ET ENJEUX STRATÉGIQUES :** EN ROUTE VERS LA STRATÉGIE ...p.57

PRÉAMBULE : LES BASES DU DIAG

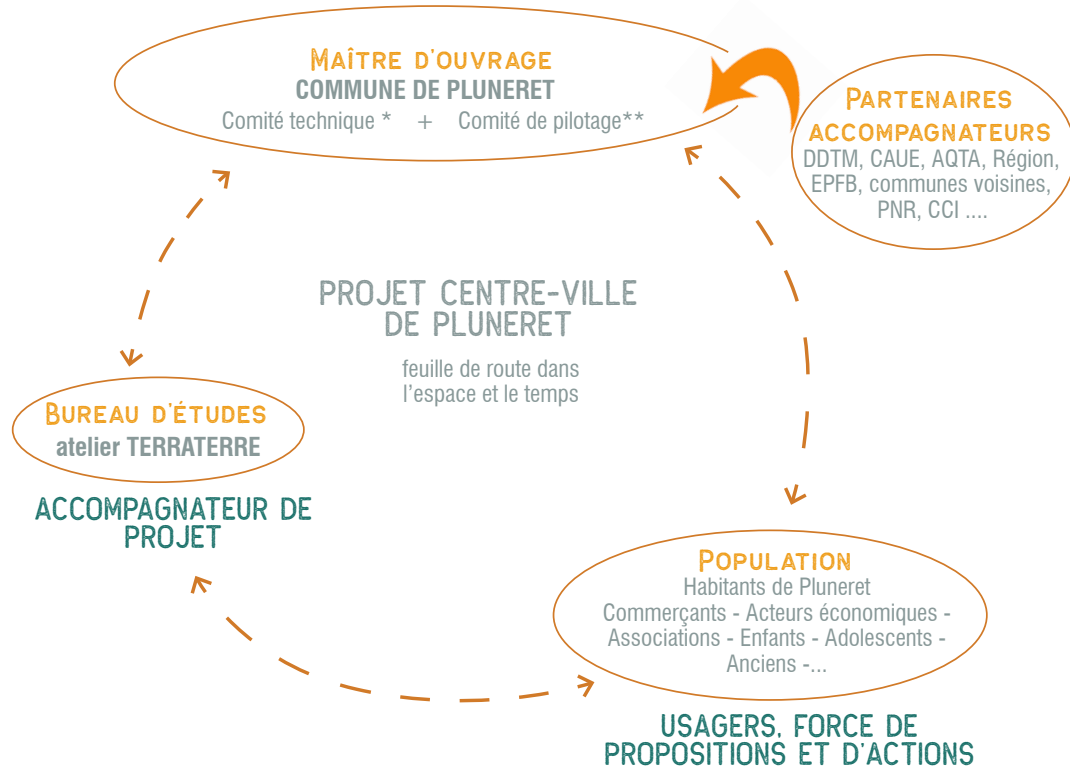
L'ensemble des documents supra-communaux et des études récemment réalisées par la commune sert de socle au diagnostic :



- 1 **VIVRE ET TRAVAILLER À PLUNERET**
- 2 **VIVRE-ENSEMBLE À PLUNERET**
- 3 **LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET BÂTI**
- 4 **LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCO-RESPONSABILITÉ**

PRÉAMBULE : LA MÉTHODE

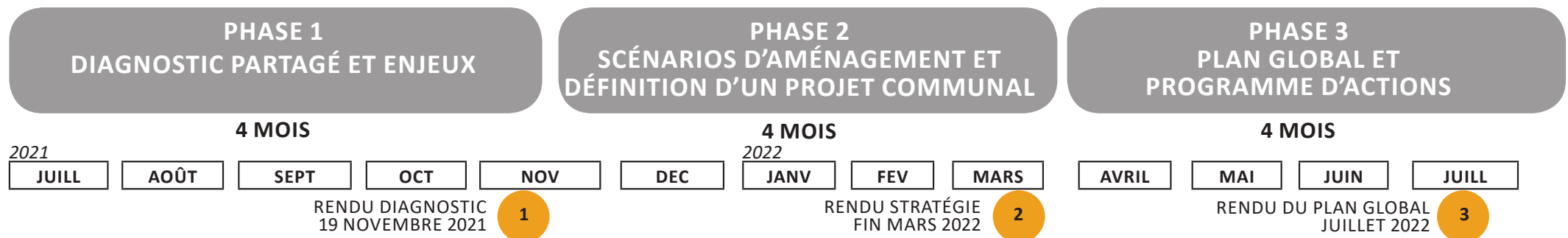
Gouvernance :



OBSERVER, ÉCOUTER, ASSOCIER
ET RESPECTER LES GENS



Planning prévisionnel :



PRÉAMBULE : LA MÉTHODE

< LES ENFANTS

AVEC LES ÉCOLES
CE2 - CM1-CM2
90 ÉLÈVES INTERROGÉS

-> École privée Saint-Joseph
mardi 12 octobre

-> École publique Germaine Tillion
vendredi 22 octobre

BOÎTE À OUTILS

- protocole envoyé aux parents
- atelier cartes mentales en classe
- questionnaire individuel sur les déplacements des enfants



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre

< LES OUTILS MIS EN PLACE POUR LA CONCERTATION DU PLUS GRAND NOMBRE

< LES JEUNES 11-18 ANS

MAISON DES JEUNES

-> Vendredi 15 octobre

COLLÈGE DE KERFONTAINE

4 CLASSES DE 5ÈME

120 ÉLÈVES

-> mardi 19 et jeudi 21 octobre
dans le cadre du cours de technologie

1 QUESTIONNAIRE SPÉCIAL JEUNES
(40 RÉPONSES)

BOÎTE À OUTILS

- atelier sur carte en petits groupes
- questions sur le périmètre de centralité, les déplacements, les lieux appréciés / dépréciés, les besoins ...

Pluneret
PROJET CENTRE VILLE
INVITATION
Atelier
spécial jeunes
11-18 ans

RÉPONDEZ AÜSSI AU
QUESTIONNAIRE EN LIGNE
SPÉCIAL 11-18 ANS SUR
www.pluneret.fr



15 octobre 2021

MAISON DES JEUNES
à 19h

< LES HABITANTS < LES ASSOCIATIONS

1 ATELIER CITOYEN

-> jeudi 23 septembre - 60 personnes

UNE 20AINE D'ENTRETIENS AVEC LES PERSONNES RESSOURCES

-> commerçants, acteurs économiques, partenaires institutionnels, anciens du bourg...

3 QUESTIONNAIRES EN LIGNE

- < HABITANTS (284 RÉPONSES)
- < ACTEURS ÉCO (24 RÉPONSES)
- < ASSOCIATIONS (28 RÉPONSES)

-> présence au forum des associations
+ entretiens téléphoniques



PRÉAMBULE : CARTE D'IDENTITÉ SOCIO-DÉMO

Démographie

5 796 en 2018	35 328	86 050
	15% <i>des habitants de l'espace de vie</i>	6% <i>des habitants d'AQTA</i>

Source : INSEE RGP 2016

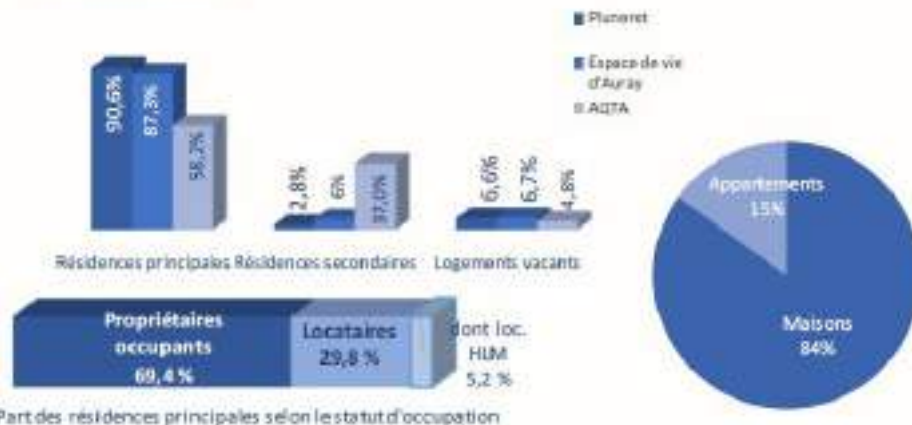
Indice de jeunesse*	Pluneret			Espace de vie d'Auray			AQTA		
	0,72								
1,04	AQTA								
Taux de croissance annuel									
2010-2015									
1999-2010									
du au solde migratoire									
2010-2015									
1999-2010									

Source : INSEE RGP 2016-2010-1999

Habitat

2 598 logements	18 009	67 171
	14% <i>du parc de l'espace de vie</i>	4% <i>du parc d'AQTA</i>

Source : INSEE RGP 2015



Population par tranches d'âges

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	4 958	100,0	5 304	100,0	5 796	100,0
0 à 14 ans	1 042	21,0	1 037	19,5	1 053	18,2
15 à 29 ans	810	16,3	838	15,8	838	14,5
30 à 44 ans	1 197	24,1	1 186	22,4	1 154	19,9
45 à 59 ans	1 105	22,3	1 185	22,3	1 313	22,7
60 à 74 ans	576	11,6	748	14,1	1 083	18,7
75 ans ou plus	229	4,6	309	5,8	355	6,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

- 30% de locataires
- Seulement 3% de résidences secondaires
- 15% d'appartements
- 120 logements sociaux locatifs dans le centre-bourg
- 7% de logements vacants (données 2018)

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE FORTE et au-dessus d'AQTA.
POPULATION PLUNERETAINE PLUS JEUNE que la moyenne d'AQTA
JEUNES DE - 20 ANS = PERSONNE DE PLUS DE 60 ANS.
 une arrivée importante des **JEUNES RETRAITÉS** ces 5 dernières années.



1

PLUNERET :
UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE
POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE
À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

RAPPEL DU CCTP

2.6- Enjeux d'attractivité, d'image

La commune pâtit d'un **déficit d'image**, **coincée entre ces deux voisines beaucoup plus connues : Auray et Sainte Anne d'Auray**. Elle souhaite réaffirmer son identité, notamment en définissant son nouveau projet de centre-ville. La volonté est d'impliquer fortement les habitants dans ce projet fédérateur qui dessinera le futur centre urbain de Pluneret pour les années à venir. L'enjeu est bien de **réfléchir collectivement à ce qui fait la force du territoire pour mieux définir, construire ensemble et repenser la ville de demain**.

UN DÉFICIT D'IMAGE ET DE NOTORIÉTÉ

Comme annoncé dans le CCTP, Pluneret est une **commune très méconnue** eu égard, notamment, au nombre d'habitants et d'entreprises qu'elle accueille. Pour les **habitants des communes voisines**, Pluneret est la commune dans laquelle de nombreux **collégiens** sont scolarisés, où l'on trouve beaucoup de **professions médicales** ainsi qu'une pharmacie de qualité qui dispose en plus d'une offre conséquente de matériel médical, mais c'est aussi la commune de l'automobile, où l'on **achète et/ou l'on fait réparer sa voiture**. Une **commune pratique**, particulièrement **bien située d'un point de vue géographique** selon les agents immobiliers du secteur et les habitants, mais où **l'on ne se rend pas par hasard**.

Aussi, Pluneret souffre d'une **difficulté à se positionner** au travers de caractéristiques propres notamment par rapport à ses prestigieuses voisines. Au fil du temps, la commune **s'est laissé reléguer après les autres**. Cela est d'ailleurs palpable avant même d'y entrer, depuis la RN : si Pluneret compte plus d'habitants que Sainte Anne d'Auray et Le Bono réunies et si elle se trouve être la plus proche de la sortie 31 de la RN 165, elle apparaît pourtant en 3eme position sur le panneau d'indication qu'on arrive de Vannes ou d'Auray.

Indication depuis la RN 165 en arrivant de Vannes



Indication depuis la RN 165 en arrivant d'Auray



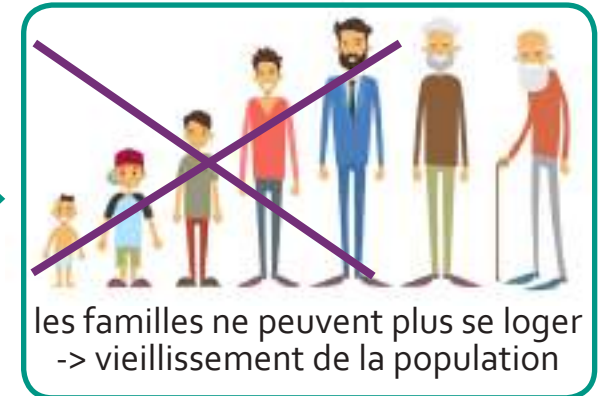
1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

PLUNERET C'EST...

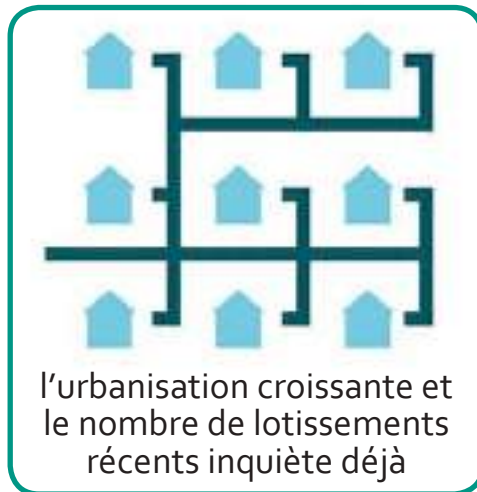
- « ... une commune dortoir »
- «... bien positionné géographiquement »
- «... une ville où il y a tout ce qu'il faut »
- «... un axe traversé par les véhicules motorisés »



1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE



LE DÉFICIT D'IMAGE, CAUTION DE LA TRANQUILLITÉ ?



1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

CARACTÉRISTIQUES INTRINSÈQUES DU CENTRE DE PLUNERET TELLES QUE PERÇUES PAR LES HABITANTS

FORCES

- * implantation géographique
- * proximité des zones d'emploi
- * offre santé
- * Carrefour
- * commerces du centre et de la galerie
- * possibilités de promenades
- * associations et équipements
- * offre de services
- * écoles et collège
- * MDJ / Lanriacq

OPPORTUNITÉS

- * Disponibilités et maîtrise foncière de parcelles stratégiques dans le centre
- * Des commerçants dynamiques qui envisagent de développer l'activité dans le coeur de Pluneret
- * Des voies larges qui laissent la place de créer des voies de circulations douces
- * Kerfontaine en porte d'entrée
- * Lanriacq pour les loisirs de plein air

FAIBLESSES

- * centre atone, manque de commerces
- * trop minéral, pas assez de végétal ni d'eau
- * pas d'accès au littoral depuis le bourg
- * flux de véhicules motorisés en transit
- * vitesse des véhicules motorisés
- * discontinuités piétonnes et cycles
- * manque de liaisons douces avec villages et communes voisines
- * manque une place centrale et un parc pour la convivialité et les rencontres

MENACES

- * commune dortoir
- * non reprise ou fermeture à moyen terme de certains commerces du centre
- * « tout voiture »
- * vieillissement de la population
- * impossibilité de se loger pour les familles et les jeunes
- * vétusté de certains équipements

ENJEUX D'IMAGE / D'IDENTITÉ

< PASSER DOUCEMENT DE L'IMAGE D'UN BOURG TROP SOUVENT ATONE QUI SERT D'AXE DE TRANSIT POUR VÉHICULES MOTORISÉS VERS D'AUTRES COMMUNES, À CELLE D'UN PETIT CENTRE-VILLE CHARMANT, VIVANT ET ACCUEILLANT DANS LEQUEL ON A ENVIE DE FLÂNER ET FAIRE SES ACHATS, TOUT EN PRÉSERVANT LE SENTIMENT D'INTIMITÉ ET DE TRANQUILLITÉ QUI EXISTE AUJOURD'HUI.

- * ENCOURAGER LE FLUX DES PERSONNES QUI TRAVERSE PLUNERET À S'Y ARRÊTER, NOTAMMENT POUR PERMETTRE À L'APPAREIL COMMERCIAL DU CENTRE DE SE DÉVELOPPER DE MANIÈRE PÉRENNE.
- * SÉDUIRE LES MÉNAGES AVEC ENFANTS OU EN ÂGE D'EN AVOIR POUR QU'ILS CONTINUENT DE S'IMPLANTER SUR LA COMMUNE.
- * CONSTRUIRE L'IDENTITÉ DU CENTRE-VILLE DE PLUNERET EN S'APPUYANT SUR SES CARACTÉRISTIQUES INTRINSÈQUES RÉELLES ET DANS LE RESPECT DES ASPIRATIONS DES HABITANTS : RÉDUIRE LE MINÉRAL AU PROFIT DES VÉGÉTAUX ET DE L'EAU DANS LE CENTRE



21

UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG

2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG

- * Proximité d'Auray
 - * Proximité du littoral (à 120 m. à marée haute de la rivière de Tréauray - Anse du Palud du Ster)
 - * Commune rurale et boisée
 - * Un bourg traversé par des grands axes (RD) permettant une bonne desserte mais un trafic automobile soutenu
- > Quels accès au littoral/ à Auray ? Quelles perceptions de l'identité rurale et littorale ?



2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG

Pluneret bénéficie d'une situation géographique intéressante, positionnée au pied de grands axes de desserte (RN165 - D17 et D17b), de pôles d'emploi mitoyens tels qu'Auray et Vannes, mais également proche du littoral. Son identité rurale et boisée ressort en tant que point fort selon l'avis des habitants. Ses atouts méritent d'être plus lisibles et doivent transparaître dans la stratégie de développement du bourg.

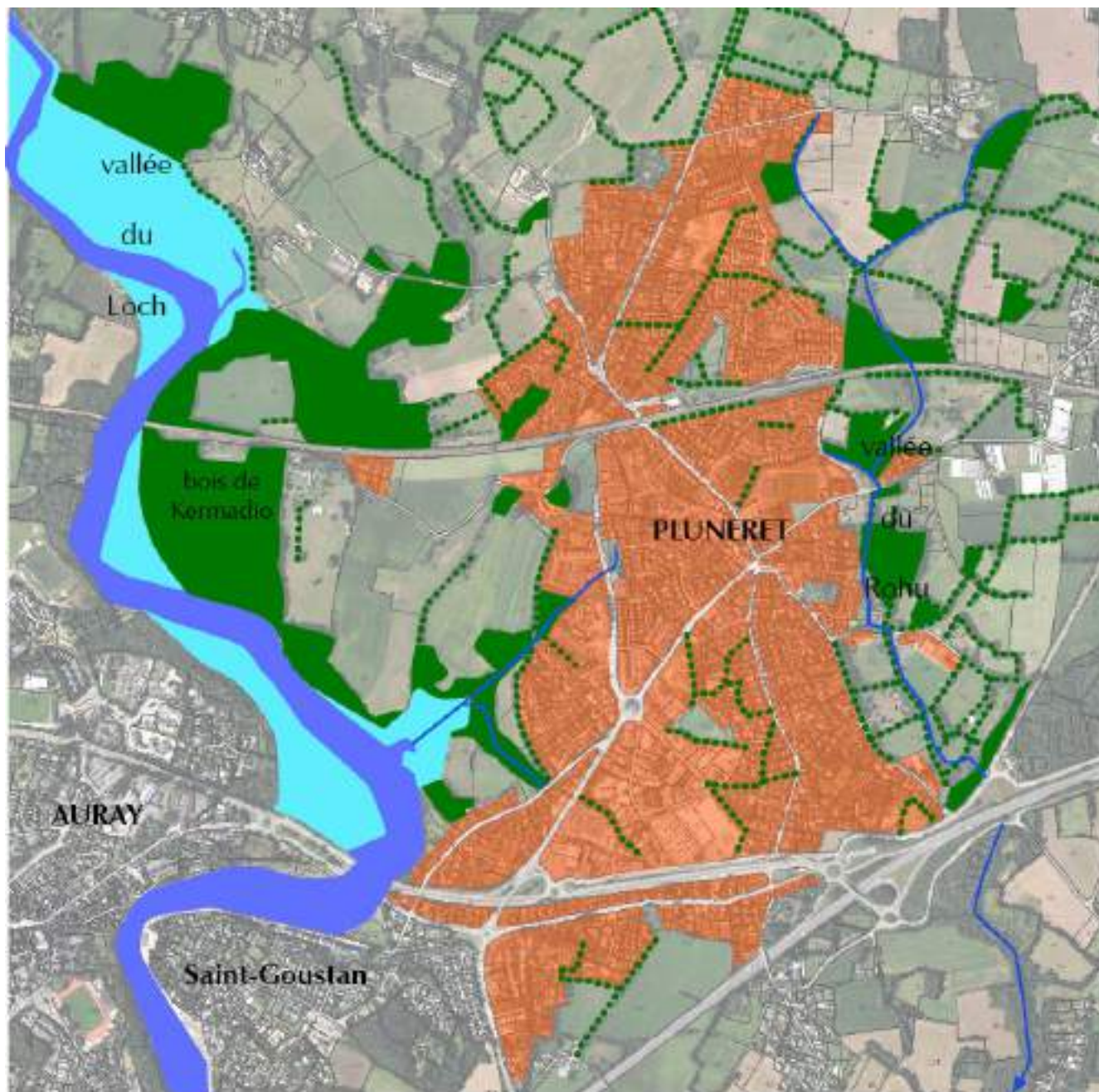
*La mer est peu visible, et encore moins accessible.
Vue prise depuis la rue de Kerfontaine.*



La mer (rivière de Tréauray, section amont de la rivière d'Auray) est seulement à 120 mètres du front d'urbanisation.



2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG



■ chenal, vasière
 ■ schorre
 ■ bois
 ■ urbanisation
 — ruisseau
 ⋯ haie

UNE COMMUNE LITTORALE ET BOISÉE



extrait du Plan paysage
 «campagnes de transition»
 Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

ENJEUX TERRITORIAUX

- VALORISER LES ATOUTS :
- < PROXIMITÉ D'AURAY
 - < PROXIMITÉ DES GRANDS AXES
 - < LITTORAL / CAMPAGNE / BOIS-FORÊT
 - < SENTIERS DE RANDONNÉES



3 |

LA PART BELLE À LA VOITURE
MAIS UN BEAU POTENTIEL
DE LIAISONS DOUCES

*plan de concertation notant les
points d'insécurité du piéton/
vélo (entre autres)*

3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

ANALYSE DE LA CIRCULATION

AXE / RUE	DATE	Moyenne Journalière 2 SENS CUMULES	VITESSES MOYENNE	VITESSE MAX
RD17 - DDTM	2019	3410	X	X
RD135 - DDTM	2019	890	X	X
RD17B - DDTM	2019	5587	X	X
RUE LAENNEC	oct-20	680	42 km/h	100km/h
RUE ST. AVOYE	nov-20	Inexploitable	41km/h	106km/h
RUE NICOLAZIC	oct-20	860	38km/h	91km/h
RUE BALLERAT	avr-21	235	31km/h	75km/h
RUE MEHEUT	févr-21	Inexploitable	47km/h	135km/h

Sur les données Département :
 Chiffre en baisse sur RD17 depuis 2010 (-12%)
 Chiffre en hausse sur RD17B depuis 2010 (+11%)

données DDTM / commune



dessin d'élèves représentant le centre de Pluneret : la vocation routière y est évidente

Un grand nombre de véhicules passent par l'entonnoir du passage à niveau, rue de la Gare pour se rendre vers les quartiers nord ou à Sainte-Anne d'Auray. La question de la sécurité des déplacements doux est clairement identifiée au niveau du passage à niveau.

< DYSFONCTIONNEMENTS ET POINTS NOIRS ANALYSÉS

(via doc interne et concertation)

< Giratoire devant le parvis de l'Eglise -> très peu de visibilité avec la Rue Ste-Avoye. Insécurité au niveau de la boulangerie faisant l'angle.

< Croisement rues Leonard de Vinci / Bellerat / Méheut – Priorité à droite pas toujours respectée...

< Mise en place du sens unique Rue Marie Curie / Ste-Avoye et place de l'Eglise. Fonctionnel aujourd'hui.

< Rue Georges Cadoudal – Peu de place pour les déplacements doux et ainsi connecter le bourg à la zone artisanale.



3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

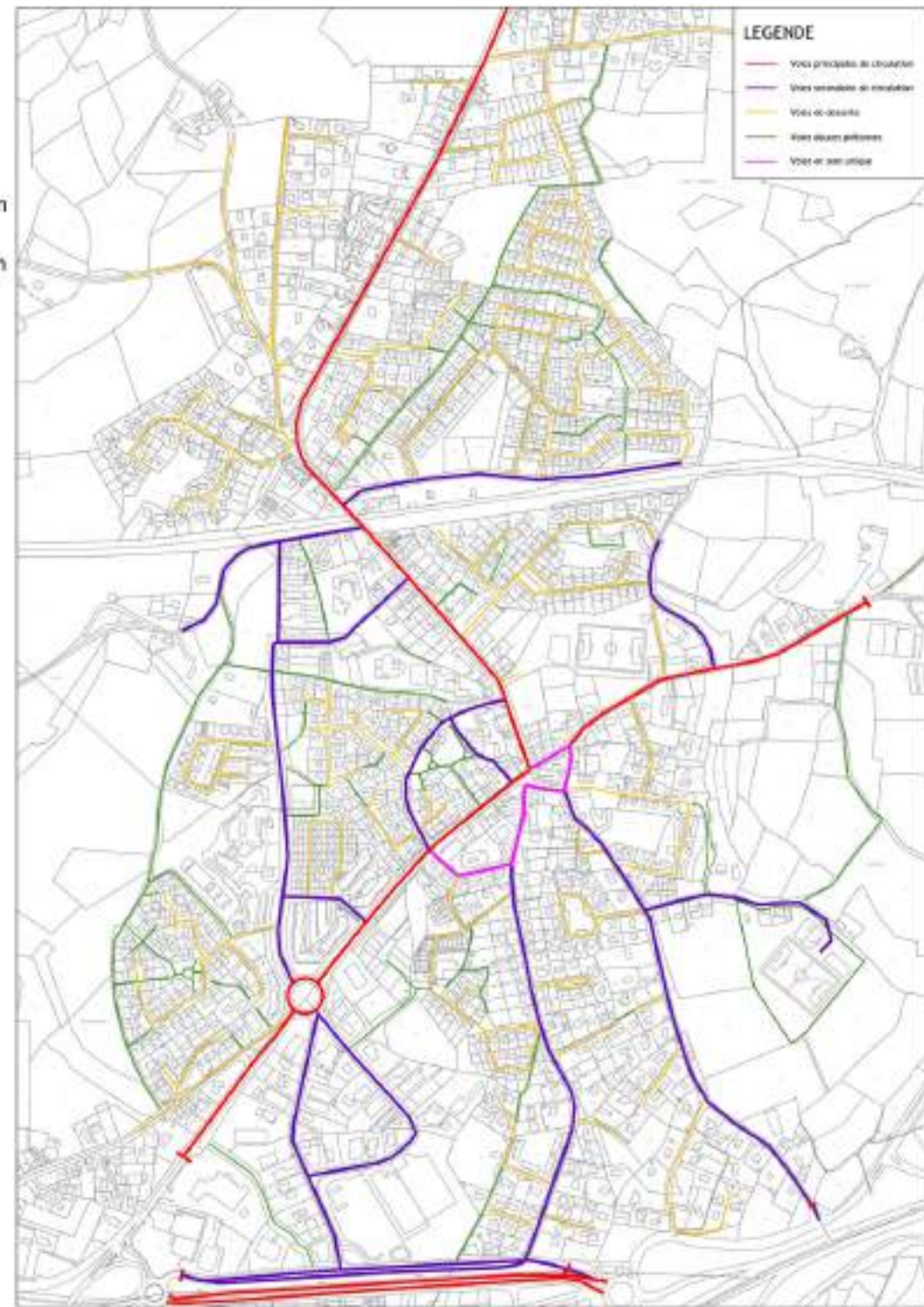
ANALYSE DE LA CIRCULATION



- Voies principales de circulation
- Voies secondaire de circulation
- Voies de desserte
- Voies douces piétonnes
- Voies en sens unique



rue Georges Cadoudal au niveau de la sortie de la RN165



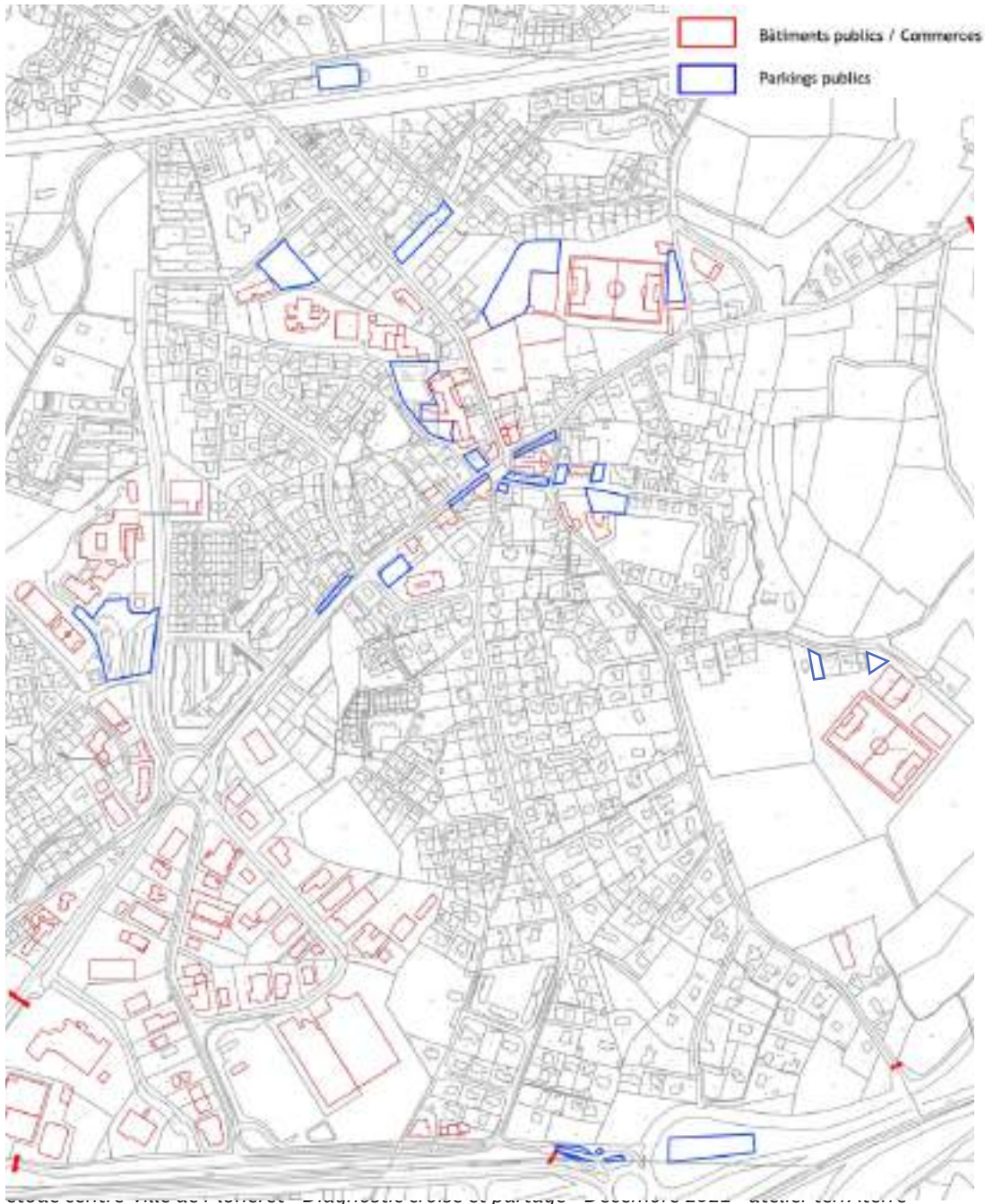
ENJEUX DE CIRCULATION

< UNE BONNE HIÉRARCHISATION DES VOIES MAIS QUASI EXCLUSIVEMENT RÉSERVÉES AUX VÉHICULES (PEU DE MIXITÉ AVEC LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS)

< UNE CIRCULATION IMPORTANTE SUR LES DÉPARTEMENTALES ET DANS LE CENTRE NÉCESSITANT UNE PLUS GRANDE SÉCURISATION DES AUTRES USAGERS ET UNE RÉFLEXION SUR LES FLUX DE TRANSIT
-> COMMENT RÉDUIRE LES FLUX DE TRANSIT DANS LE CENTRE ?

3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

INVENTAIRE DU STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE



- Rue Georges Cadoudal : 27 + 1 PMR
- Parking Bibliothèque : 20 dont 2 ELEC
- Place Vincent Jolivet : 7 + 1 PMR
- Place de l'Eglise : 21 + 2 PMR
- Place François Mitterrand : 88 + 2 PMR
- Parking de la Poste / Maison Solidarité : 14 + 2 PMR
- Parking Ecole St Joseph : 22 + 3 PMR
- Parking Ecole Ballerat : 46 + 2 PMR
- Rue de la Gare (devant Ecole) : 8
- Parking Place Comtesse de Ségur : 43
- Parking Salle Omnisport : 26 + 3 PMR
- Parking Salle Nicolazic : 19
- Parking de la Gare : 20
- Parking Covoiturage : 52 + 2PMR
- Parking Flixbus : 13 + 2 PMR
- Parking Collège : 38 + 2 PMR

TOTAL
464 DE PLACES STATIONNEMENT + 22 PMR

ENJEUX STATIONNEMENT

- < CONNAÎTRE LES BESOINS DE PARKINGS EN CORRÉLATION AVEC LES PROJETS À VENIR
- < ENVISAGER UNE VÉGÉTALISATION DE CERTAINS ESPACES EXISTANTS DE PARKING
- < PRÉFÉRER DES ESPACES MUTUALISÉS ET POLYVALENTS

3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

LES SERVICES DE DÉPLACEMENTS SUR LA COMMUNE
(TER / KICEO / FLIXBUS / PARKING RELAIS)



- < Pluneret est desservie par la ligne 5 du transport BREIZH-GO. Les horaires sont très espacés. On trouve 4 arrêts de bus sur la commune :
 - Rue de Kerfontaine
 - Rue Georges Cadoudal – Arrêt Bibliothèque
 - Rue de Gare / Carrefour de la Croix
 - Rue Lann Guernan

NB : Les arrêts ne sont actuellement pas aménagés à la Norme PMR, mais la commune prévoit de le faire.

étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



- < Un arrêt Flixbus est implanté le long de la RD765. Il fait partie intégrante du trajet vers les grandes métropoles françaises et Européennes au départ de Lorient.
- < La gare de Pluneret - Ste-Anne est desservie par le TER – en direction de Lorient ou Vannes , 6 arrêts par jour de semaine dans chaque sens.
- < Un parking relais / Covoiturage est implanté à la sortie de Pluneret à proximité de la RN165.

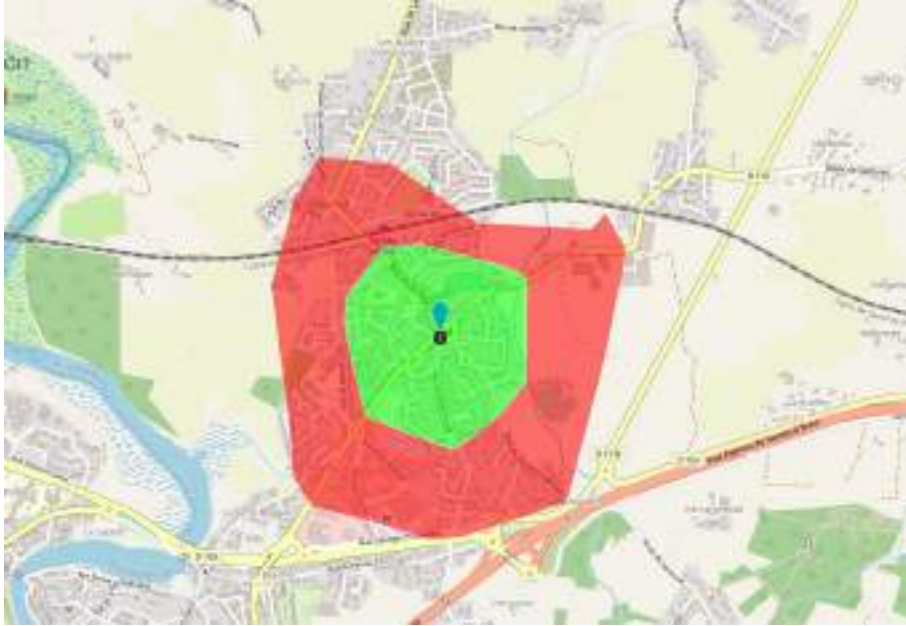
ENJEUX D'INTERMODALITÉ

- < RELIER LES DIFFÉRENTS PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS ENTRE EUX AVEC DES ITINÉRAIRE DOUX SÉCURISÉS ET AGRÉABLES.
- < INCITER LES PLUNERÉTAINS À UTILISER DAVANTAGE LE VÉLO.

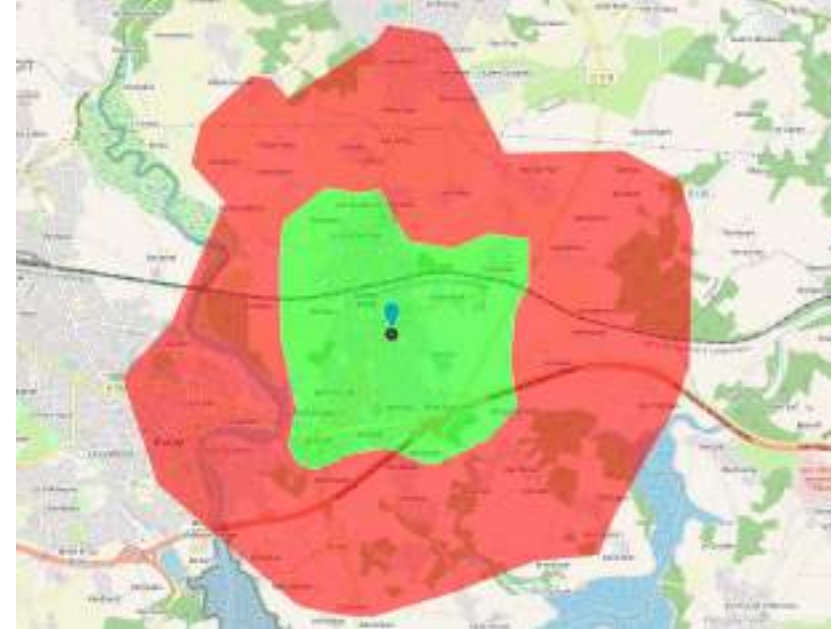
3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

UN CENTRE ACCESSIBLE RAPIDEMENT À PIED ET À VÉLO

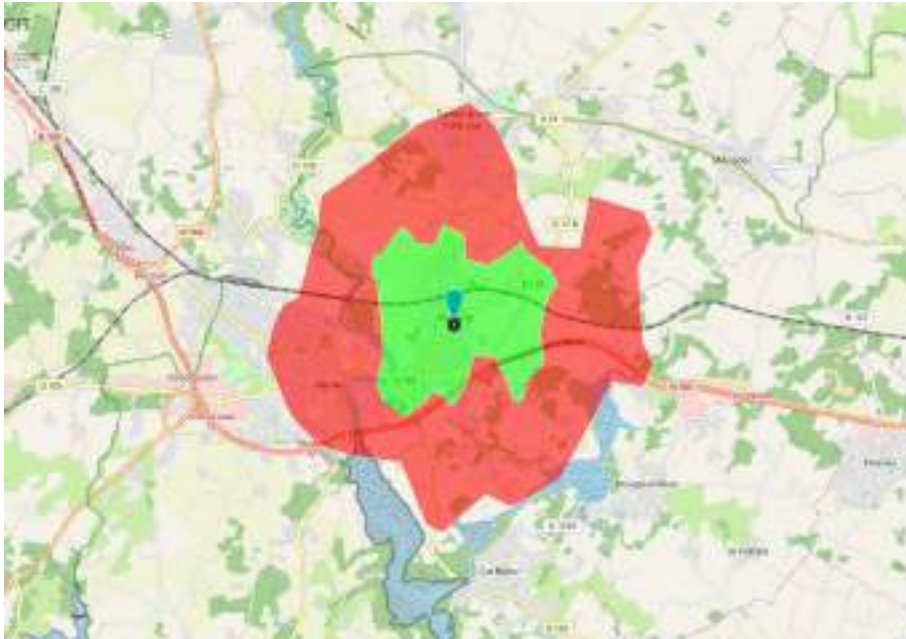
10 minutes à pied (intervalles 5 mn), depuis la place de l'Eglise



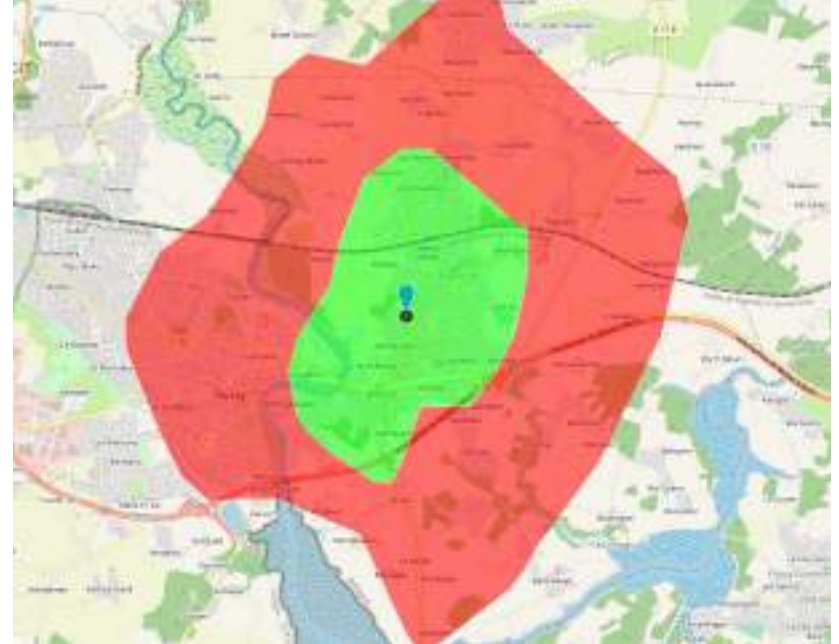
10 minutes à vélo (intervalles 5 mn), depuis la place de l'Eglise



10 minutes à vélo à assistance électrique (intervalles 5 mn), depuis la place de l'Eglise



10 minutes à vélo (intervalles 5 mn), depuis le collège



3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

INVENTAIRE DES LIAISONS DOUCES ET DISCONTINUITÉS



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



Le passage à niveau, un point noir particulièrement dangereux pour les piétons et cyclistes. Noter la position d'une pancarte qui bloque le passage.

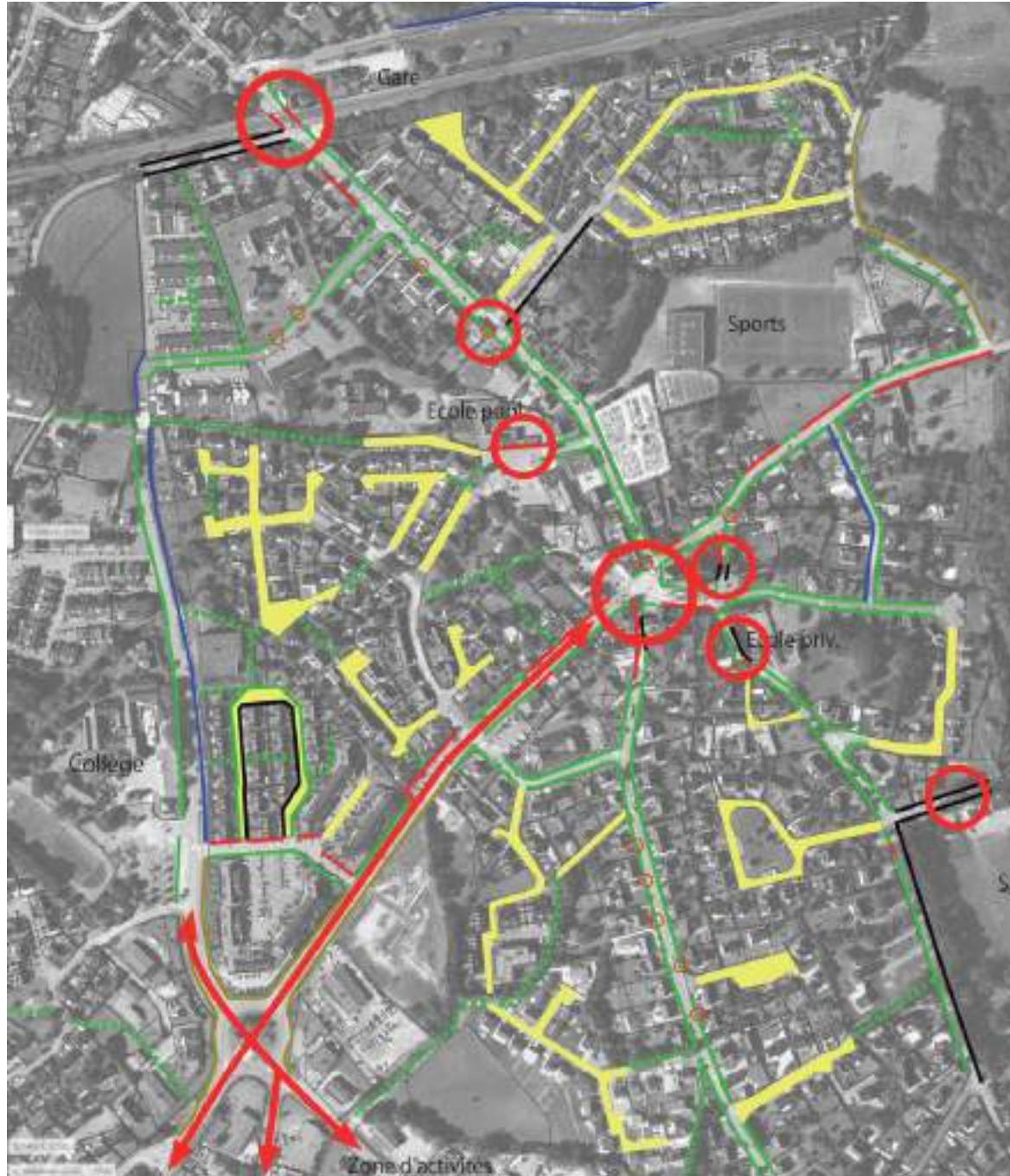


- espace mixte de fait
- obstacle ponctuel
- trottoir conforme en largeur
- trottoir non conforme en largeur
- absence de trottoir ou accotement
- accotement non aménagé
- ⋯ chemin / sentier piétonnier
- voie cyclable

Il suffirait de déplacer cette pancarte de 50 cm pour éviter aux piétons de devoir descendre sur la chaussée. Cet avertissement de sécurité crée un danger réel !

3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

DANGERS POUR LES USAGERS



Rue de Kerfontaine, un conteneur à verres posé dans l'axe du cheminement des piétons.



Le «tour du bourg» offre un accès agréable à la zone commerciale de Kerfontaine et permet d'aller faire des courses à pied. Toutefois le raccordement au centre commercial n'a jamais été aménagé et le passage est dissuasif pour certaines personnes.

- trottoir conforme en largeur
- trottoir non conforme en largeur
- absence de trottoir ou accotement
- accotement non aménagé
- chemin / sentier piétonnier
- voie cyclable
- espace mixte de fait
- obstacle ponctuel
- secteur ou axe comportant des difficultés majeures pour les déplacements des piétons

3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

DANGERS POUR LES USAGERS

LES POINTS NOIRS IDENTIFIÉS PAR LES ENFANTS (90 ENFANTS INTERROGÉS)



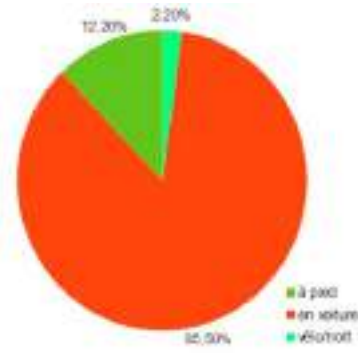
Discontinuité de cheminement entre la rue Picasso et la rue Cadoudal.



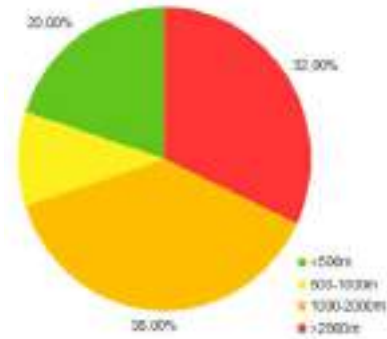
L'angle de la boulangerie est clairement identifié comme un point noir pour les déplacements des piétons, du fait du trottoir trop étroit et du manque de visibilité.



Accès à l'école publique (portail B) par la rue de la Gare : un trottoir non conforme, encombré par un massif de végétaux.

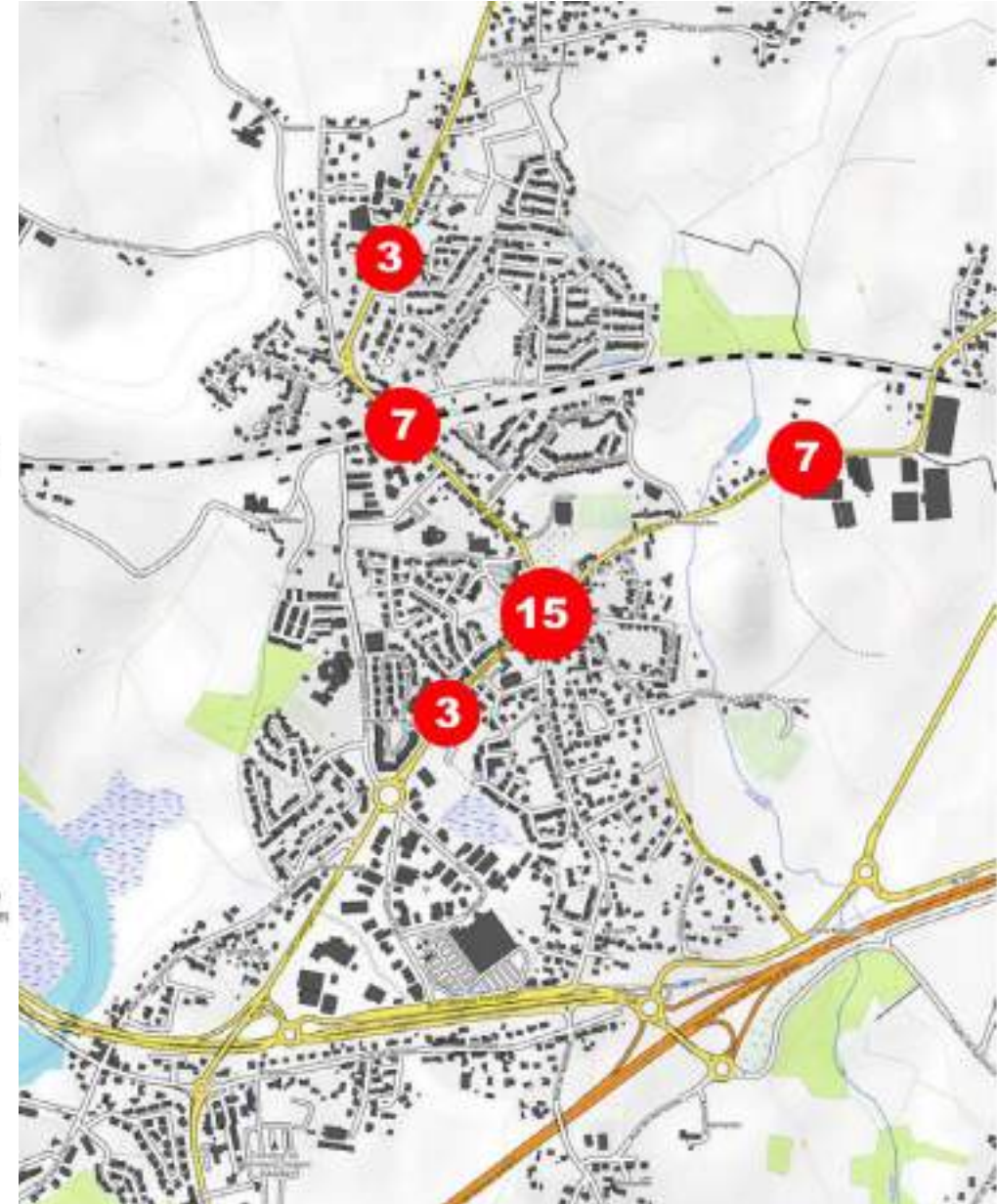


mode de déplacement



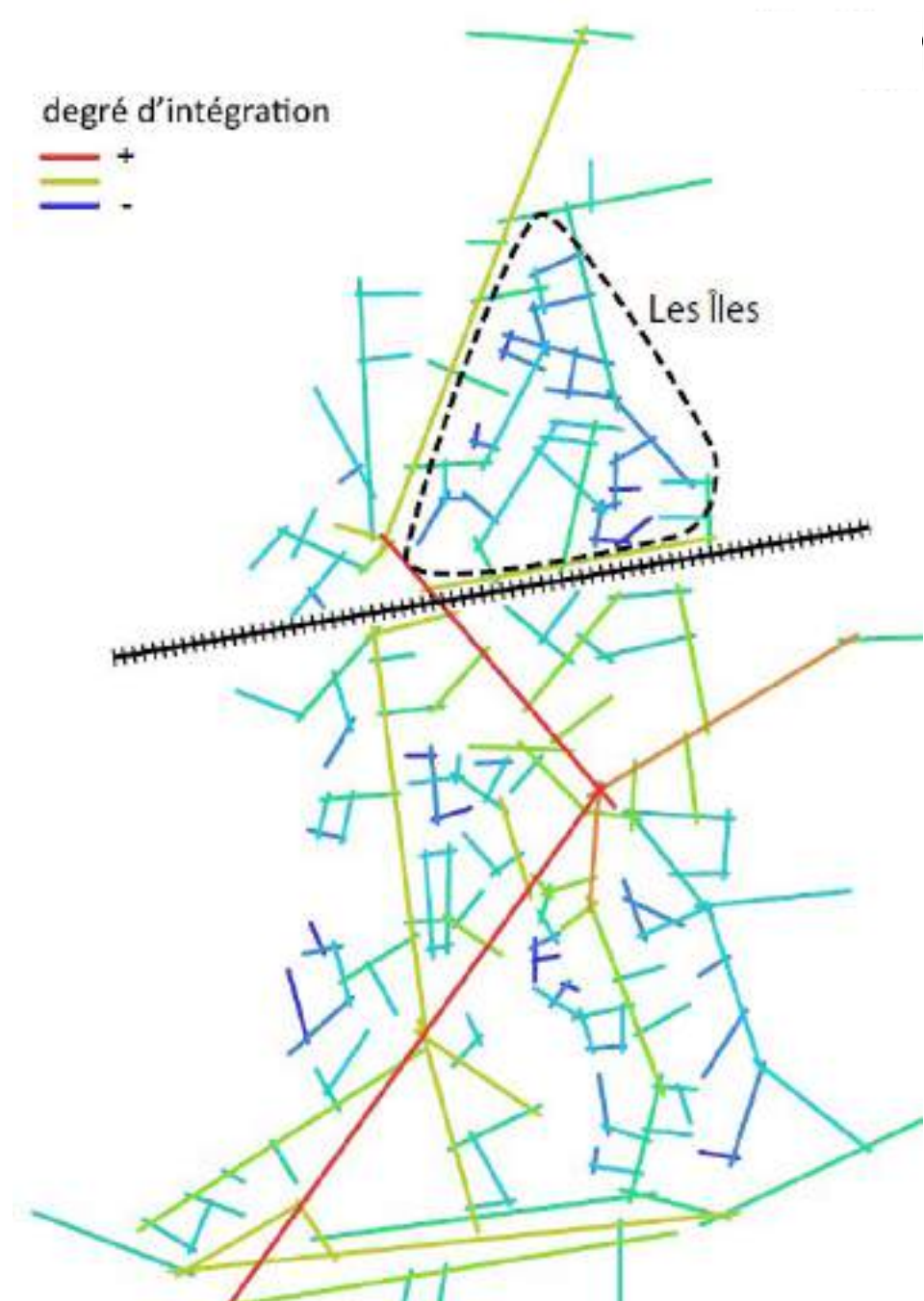
distance domicile/école

Les lieux dangereux sont associés au trafic automobile :



3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

INTÉGRATION SPATIALE ET COMPLEXITÉS DE PARCOURS



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre

Les rues Cadoudal et de la Gare ont un niveau d'intégration très élevé, par leur capacité à connecter efficacement le réseau des rues du bourg. Elles sont ainsi des points de passage obligés pour circuler à l'intérieur de ce réseau. A l'inverse, les fonds de lotissements en impasse sont très mal intégrés ; mais l'existence de cheminements piétonniers (non figurés ici) peut améliorer la situation pour les piétons.



Rue de Sainte-Avoye, le poteau électrique au premier plan bloque le passage des piétons.



Rue de Sainte-Avoye, dans les deux cas les piétons doivent descendre sur la chaussée.

3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

LA PART DU VÉLO DANS LE CENTRE DE PLUNERET

La faiblesse des pentes est un facteur favorable, de même que les distances réduites et l'existence de voies cyclables (pistes aménagées, voies mixtes relativement sûres, liaisons inter-quartiers...). De plus, il existe un public jeune qui est très demandeur (enfants scolarisés, collégiens...).

Les liaisons prévues entre Pluneret et Auray, ainsi qu'entre Pluneret et Sainte-Anne, favoriseront la pratique du vélo utilitaire. Un point noir majeur : le franchissement de la voie ferrée, qui est particulièrement dangereux.



ENJEUX DE LIAISONS DOUCES

< REDONNER UNE PLACE AU PIÉTON DANS L'ESPACE PUBLIC, CONFORTABLE ET ACCESSIBLE À TOUS

< RÉSOUDRE LES PROBLÈMES DE DISCONTINUITÉS PIÉTONNES ET VÉLO

< DES LIAISONS DOUCES INTER-QUARTIERS À AMÉNAGER





*plan de concertation «jeunes»
notant les différents périmètres
de centralité (entre autres)*

4 |

UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI
OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS
D'ÉVOLUTION

4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UN SOCLE TOPOGRAPHIQUE QUI EXPLIQUE L'ORGANISATION DU BOURG

Le centre historique de Pluneret est implanté sur un niveau topographique 30 m, sur un plateau surplombant deux vallons humides : le Rohu à l'est et la rivière de Tréauray à l'ouest.

Il est intéressant de noter qu'une pente importante à l'est de l'église, vers la vallée du Rohu crée une rupture physique avec le centre, rupture ressentie par les habitants concertés qui notent qu'«après l'église, on n'est plus dans le centre». La topographie du bourg définit une centralité et doit amener à travailler la connexion entre les espaces ouest et est en prenant en compte la pente existante.



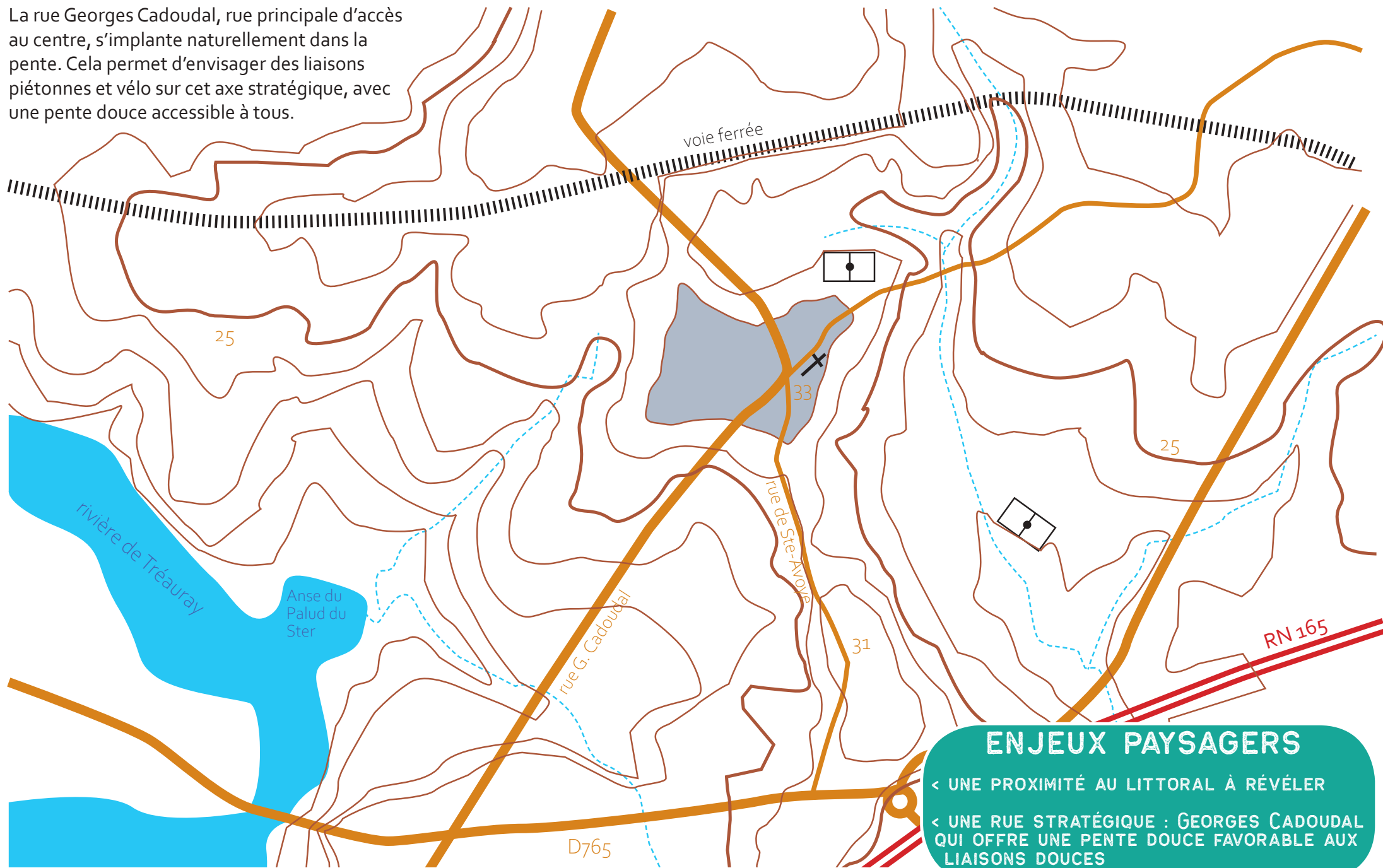
ENJEUX PAYSAGERS

- < UN BOURG POSÉ SUR UN PLATEAU QUI DÉFINIT LE PÉRIMÈTRE HISTORIQUE DE CENTRALITÉ, CENTRALITÉ QUI DOIT SE RESSENTIR DANS L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE
- < DES VALLONS EST ET OUEST À RECONNECTER AU CENTRE EN CONSIDÉRANT LA PENTE

4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UN SOCLE TOPOGRAPHIQUE QUI EXPLIQUE L'ORGANISATION DU BOURG

La rue Georges Cadoudal, rue principale d'accès au centre, s'implante naturellement dans la pente. Cela permet d'envisager des liaisons piétonnes et vélo sur cet axe stratégique, avec une pente douce accessible à tous.



ENJEUX PAYSAGERS

- < UNE PROXIMITÉ AU LITTORAL À RÉVÉLER
- < UNE RUE STRATÉGIQUE : GEORGES CADOUDAL QUI OFFRE UNE PENTE DOUCE FAVORABLE AUX LIAISONS DOUCES

4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UNE URBANISATION CIRCONSCRITE

< L'urbanisation est coincée à l'Est et à l'Ouest par des zones naturelles
Au sud, la RN 165 est une barrière et au nord, la voie de chemin de fer est aussi une limite.

< Il ne reste plus qu'une zone à urbaniser.

< Pour faire vivre un bourg, il faut un renouvellement de population.

Zones Urbaines

- Ua : Centre ancien du centre-ville et de Méridac
- Uba : Urbanisation dense en périphérie du centre-ville
- Ubb : Urbanisation périphérique dans les ERP
- Ubc : Habitat peu dense proche du Lac
- Uc : Secteurs urbains de densité significative
- Ue : Secteur urbanisé accueillant les équipements
- Uf : Zone d'activités à vocation route

Zones À Urbaniser

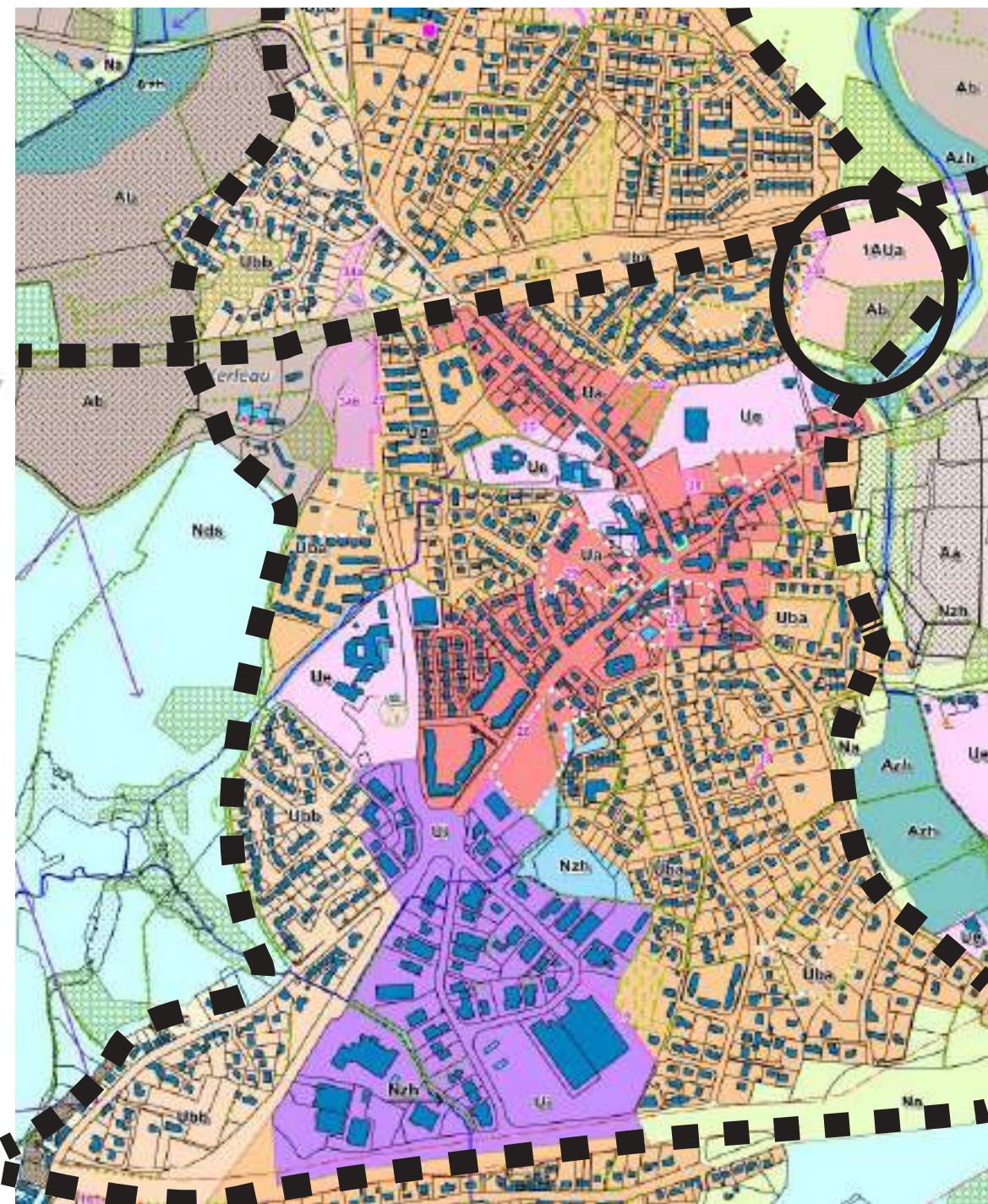
- Uba : zones à urbaniser à court terme en extension du centre-ville
- Ubb : zones à urbaniser à court terme en extension de Méridac
- Ubc : zones à urbaniser à court terme à vocation d'équipements

Zones Agricoles

- Aa : Espace agricole
- Ab : Espace agricole strict
- Ach : Zones humides en secteur à dominante agricole
- Ae : S.T.E.C.A.L. à vocation d'activités économiques

Zones Naturelles

- Na : Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages
- Nbs : Espaces remarquables du littoral
- Nbh : Zones humides en secteur à dominante naturelle
- Nf : Zones naturelles de forêt
- Ns : Secteurs d'équipements situés hors continuité d'agglomération



ENJEU FONCIER
< AVOIR UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN
POUR QUE LE CENTRE VILLE AIT DES HABITANTS
VARIÉS

4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UNE MORPHOLOGIE URBAINE HISTORIQUE EN ÉTOILE

UN CENTRE-BOURG RÉDUIT



< Une commune qui a explosé en terme de nombre d'habitants, principalement par des typologies d'habitat pavillonnaire comme l'illustre la trame du bâti ci-contre.

< Mais le centre, lui, n'a pas évolué. Il reste équivalent au centre historique tant en taille qu'en terme de densité.

< La morphologie urbaine en étoile amène une concentration des flux automobiles dans le centre (autour du rond-point de l'église qui est la rencontre de 5 rues)



4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UNE MORPHOLOGIE URBAINE HISTORIQUE EN ÉTOILE

UNE TRAME D'ESPACE PUBLIC LÂCHE



Place de la mairie









dessin d'élèves représentant le centre de Pluneret :
l'espace considérable du rond-point de l'église y est représenté

étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

PEU DE MIXITÉ DANS LES ESPACES URBAINS

-  Maison individuelle
-  Programme d'habitat pour les personnes âgées
-  Logement collectif
-  Equipement privé/public
-  Zone artisanale et commerciale
-  Centre bourg historique

< Peu de diversité d'offre en terme de logements, principalement de la maison individuelle (actuellement, demande principale)

< Peu de mixité dans les usages

< Un fonctionnement par quartier

< Une chance d'avoir des équipements proches du centre ce qui devrait permettre à un grand nombre d'habitants de s'y rendre à pied ou à vélo.

ENJEUX URBAINS

- < MIXER LES TYPES D'HABITAT
- < HABITER LE CENTRE
- < S'ADAPTER AUX NOUVELLES FAÇONS D'HABITER ET ÉLARGIR L'OFFRE



4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UNE FAIBLE DENSITÉ

- < Le centre historique de Pluneret a une très faible densité. Il est moins habité que les quartiers d'habitation de type maison individuelle.
- < Un bourg habité est un bourg vivant.
- < Il y a 2 typologies dans le bourg (volumétrie basse) :
 - 1) les maisons de ville Rdc+1+ combles
 - 2) les anciennes fermes Rdc + combles



Maison de ville



Ancienne ferme



Maison de ville

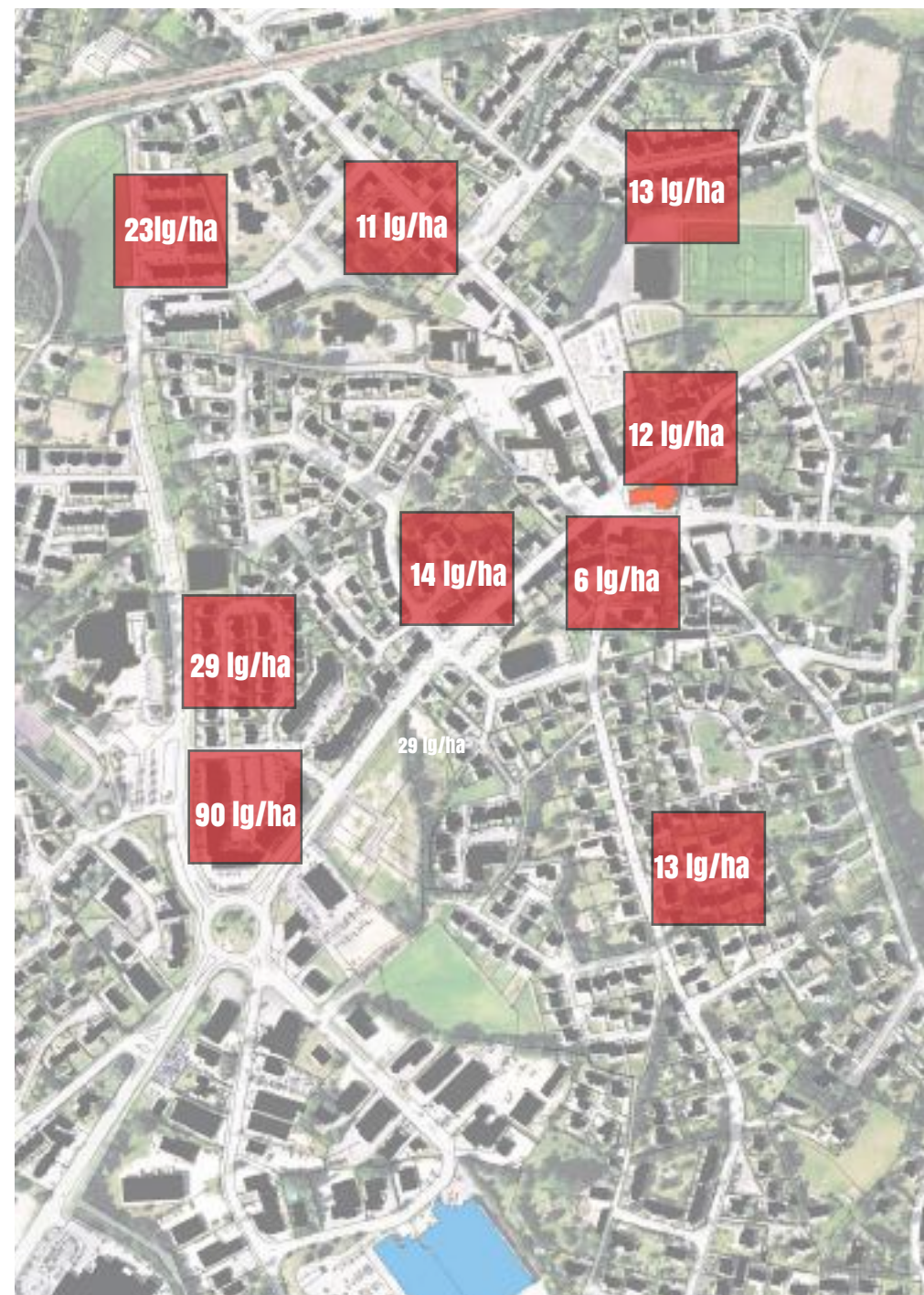


Ancienne ferme

ENJEU URBAIN

- < UN CENTRE HABITÉ AVEC UNE DENSITÉ MODÉRÉE
- < RÉPONDRE AUX DEMANDES DE LOGEMENT (MARCHÉ TENDU)

étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



La densité est calculée à partir d'un périmètre défini par l'emprise des carrés rouges.

4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UNE CENTRALITÉ DIFFICILE À IDENTIFIER

QUELLE ÉCHELLE DE CENTRE-BOURG ?

Bourg de Plescop (commune comparable en nb d'hab.)



Bourg de Pluneret



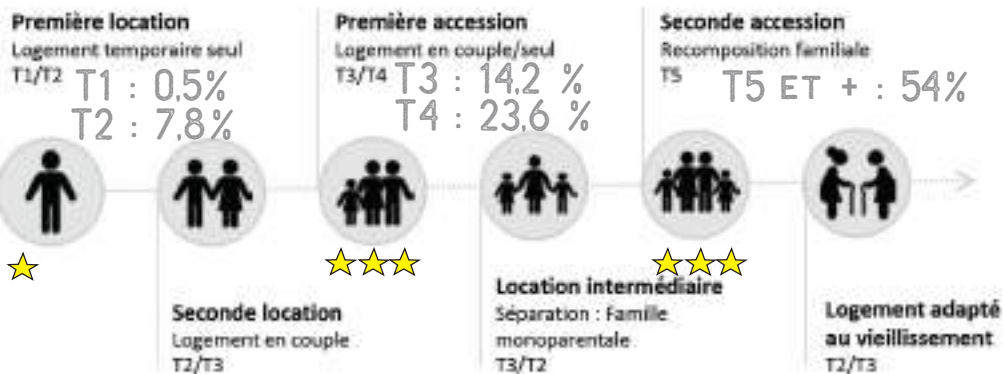
4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans l'ensemble du centre élargi, il reste encore des potentiels de renouvellement urbain dans les années à venir.



UN PARCOURS RESIDENTIEL INCOMPLET MALGRÉ UN DOUBLEMENT DU % DE T2 EN 10 ANS



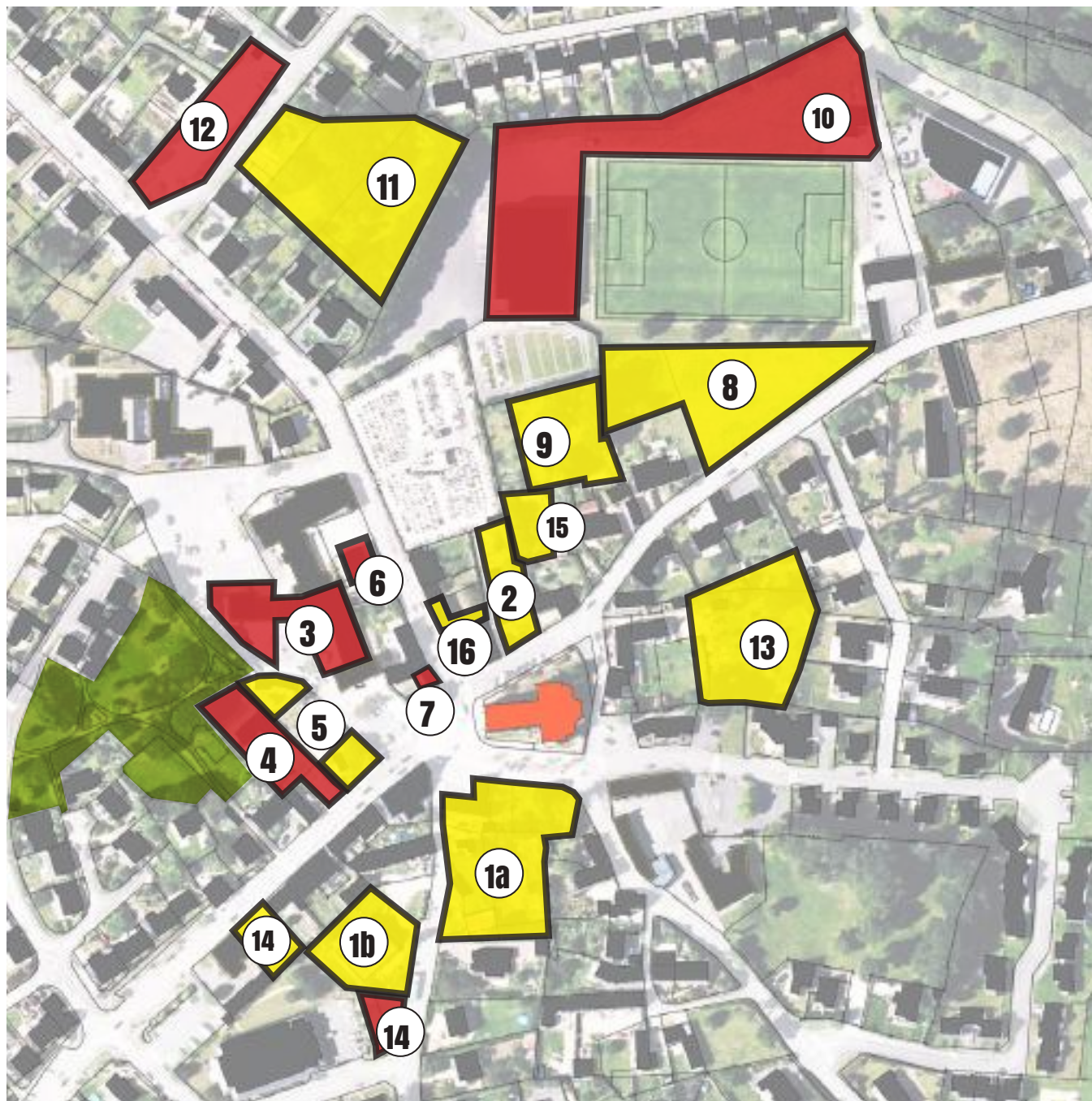
4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

POTENTIELS FONCIERS DANS LE CENTRE



- 1a** OAP n°7 au PLU _ 3000m²
potentiel de 2/3 commerces + 2/4 petits logements
à l'étage + 5/8 logements (petites tailles)
- 1b** OAP n°7 au PLU _ 1650m²
potentiel de 5/8 petits logements
- 2** 750m² _ potentiel d'un commerce +
2/3 petits logements
- 3** 1400m² _ potentiel d'un équipement public
- 4** 1030m² _ Equipement public + 2/4logements
- 5** 750m² _ 2/3 commerces
- 6** maison Thorel _ 2 commerces + 2 logements aux
étages
- 7** 50m² _ 1 commerce
- 8** OAP n°6 _ 3800m² _ potentiel 1 commerce +
12/14 logements (petites tailles)
- 9** 1500m² _ 4/6 petits logements
- 10** Potentiel d'agrandissement pôle sportif
- 11** Zone boisée _ potentiel à devenir publique
- 12** Zone de stationnement _ à améliorer
- 13** 1800m² _ potentiel de 5/7 petits logements
- 14** 460 m² _ potentiel de 1 commerce +
1/3 petits logements
- 15** 450 m² _ potentiel de 1/2 petits logements
- 16** maison Thorel

POTENTIEL LOGEMENT : 39/54
POTENTIEL COMMERCE : 10



ZOOM SUR LES BÂTIMENTS STRATÉGIQUES



1 - MAISON FACE A L'EGLISE ★★
type de bien : privé_à l'abandon
Superficie: 180 m²
état : abandonné en ruine
Potentiel: commerce + petit logement

Bien idéalement placé mais son propriétaire fait de la rétention foncière
 Quels outils pour débloquer la vente?



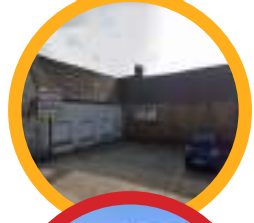
2 - MAISON EN PIERRE ★★
type de bien : communal
Superficie: 90 m²
état : utilisé pour du stockage
Potentiel: équipement

Dans plusieurs projets, la maison en pierre disparaissait. Or, il existe peu de bâti ancien dans le centre. Doit-on vraiment la démolir?



3 - MAISON LE NEVEU ★★
type de bien : privé_occupé
Superficie: 50 m²
état : bien utilisé pour du stockage
Potentiel: Commerce _possibilité d'extension surélévation

Bâti donnant à l'arrière de la mairie. Fort potentiel pour un commerce ou de la restauration.



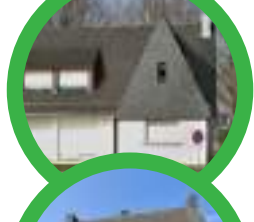
4 - MAISON LAINE ★★
type de bien : privé_occupé
Superficie: 60 m²
état : dans son jus
Potentiel: commerce _possibilité d'extension surélévation

Bâti donnant sur la place centrale -idéalement placé pour l'implantation de nouveaux commerces



5 - MAISON ★★
type de bien : privé
 inhabité depuis plus de 10 ans
Superficie: 120 m²
état : dans son jus
Potentiel: commerce + logement

Propriétaire très âgé absent depuis 10 ans. --> Reprendre contact ?



6 - MAISON PAROISSIALE
type de bien : Communal
Superficie: 120 m²
état : dans son jus
Potentiel: équipement

Maison avec peu d'intérêt architectural - pas forcément bien placée sur le terrain. Potentiel pour un futur équipement. Doit-on forcément la conserver?



7 - MAISON THOREL
type de bien : Communal
Superficie: 120 m²
état : dans son jus
Potentiel: logement

★ intérêt patrimonial

○ Bien facilement mutable

○ dureté foncière moyenne

○ Dureté foncière



ENJEU FONCIER

< METTRE EN PLACE DES STRATÉGIES ET DES PRIORITÉS POUR DÉBLOQUER LES BIENS FONCIERS VACANTS IMPORTANTS POUR LE DEVENIR DU CENTRE



51

UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

RAPPEL DU CCTP

2.3- Enrichir l'offre commerciale en cœur de bourg

Au regard de la taille de la commune (6 000 habitants), l'appareil commercial est peu développé dans le centre-ville de Pluneret. On trouve quelques commerces de proximité, concentrés sur l'axe routier le plus fréquenté par les administrés et traversé par les habitants des communes environnantes mais éparpillés le long de la rue G. Cadoudal. Ces commerces ne créent pas un pôle d'attraction suffisant. Le centre-ville est directement concurrencé par le supermarché sur la zone de Kerfontaine, avec sa galerie commerciale, et par la proximité de la ville d'Auray bien pourvue en commerces et services.

Même si le marché du jeudi matin rencontre un certain succès, de même que les marchands ambulants présentent tous les soirs de la semaine, l'offre est aujourd'hui insuffisante dans le cœur de bourg pour générer un flux, créer un lieu d'animation. Un objectif du PLU est de : « favoriser le développement du commerce en centre-ville » objectif repris dans le PADD, mais relativement absent dans les OAP.

Il est nécessaire aujourd'hui de mener une réflexion visant à définir quels types de commerces souhaite-t-on pour créer une dynamique... Par exemple : petite supérette, boutique de producteurs (circuit court...) ? Une démarche avait été lancée dans le cadre de l'agenda 21 (fiche action : développement du commerce de proximité) qui devait permettre de réaliser :

- le recensement des besoins : enquête auprès des habitants, des commerçants,
- une étude de marché pour l'installation d'une boucherie-charcuterie-traiteur.

Le volet commercial représente un enjeu majeur à intégrer dans l'étude de dynamisation du centre. Il s'agira d'établir un diagnostic de l'appareil commercial pour arrêter une stratégie, un plan d'actions à mettre en œuvre. L'objectif est d'assurer le maintien des activités existantes et de favoriser l'installation de nouvelles activités économiques et peut-être culturelles dans les bourgs pour créer un lieu attractif de rencontre pour les Plunerétains. L'étude devra également apporter un éclairage sur la définition du périmètre de centralité commerciale tel que prévue par le SCOT afin que celui-ci puisse être intégré au PLU lors de sa prochaine modification.

UN DIAGNOSTIC PLUS OPTIMISTE LAISSANT APPRAÎTRE DES OPPORTUNITÉS

Les objectifs et enjeux tels qu'énoncés dans le CCTP trouvent principalement leur source dans l'étude réalisée par le CAUE datée de janvier 2021.

Si certains constats comme celui d'un appareil commercial peu développé dans le centre-ville de Pluneret sont incontestables, la conjonction d'éléments issus du diagnostic, et en particulier de la concertation, offre une vision plus contrastée du sombre tableau tel que dépeint dans la récente étude.

En premier lieu, les commerces du centre sont effectivement peu nombreux mais font tous état d'une bonne vitalité économique selon les commerçants eux-mêmes. Plusieurs d'entre eux envisagent d'ailleurs à court ou moyen terme soit de développer leur activité, soit d'en créer une nouvelle dans l'enveloppe du centre de Pluneret. Si les commerces sont jugés insuffisants en nombre par les habitant(e)s, ils sont toutefois largement appréciés et aucun n'est décrié à travers les questionnaires ni les tables rondes.

La récente épicerie fine / charcuterie ouverte en juillet 2021 connaît un succès fulgurant, qu'on explique à la fois par une demande réelle, un emplacement stratégique et surtout, la personnalité très commerçante et agréable de la jeune gérante qui a immédiatement su gagner le cœur des Plunerétaines et Plunerétains, jusqu'aux plus jeunes d'entre eux: belle réussite à souligner pour une épicerie fine ! A priori, c'est plutôt le manque de disponibilité foncière adaptée à l'activité et des espaces publics à améliorer qui freinent le développement économique du centre, or la municipalité dispose d'outils, d'une certaine maîtrise foncière stratégique et affirme sa volonté de revoir l'aménagement en faveur du développement commercial et de la convivialité.

Par ailleurs, identifier la ZA de Kerfontaine comme une concurrente imbattable de par sa taille et sa praticité vient à nier toutes les tendances actuelles de consommation qui font écho aux attentes exprimées des habitant(e)s. Elle peut être vue à travers le prisme d'une zone génératrice de flux qui pourrait s'inscrire en complémentarité d'un centre-ville ajusté aux véritables aspirations actuelles : déambulation, sérénité, confort à pied et à vélo, rencontres, convivialité, végétalisation, ambiance d'achat, enchantement et même comme le souligne le cabinet L&A mandaté par AQTA pour la réalisation d'une étude récente, théâtralisation, responsable, interactif et serviciel.

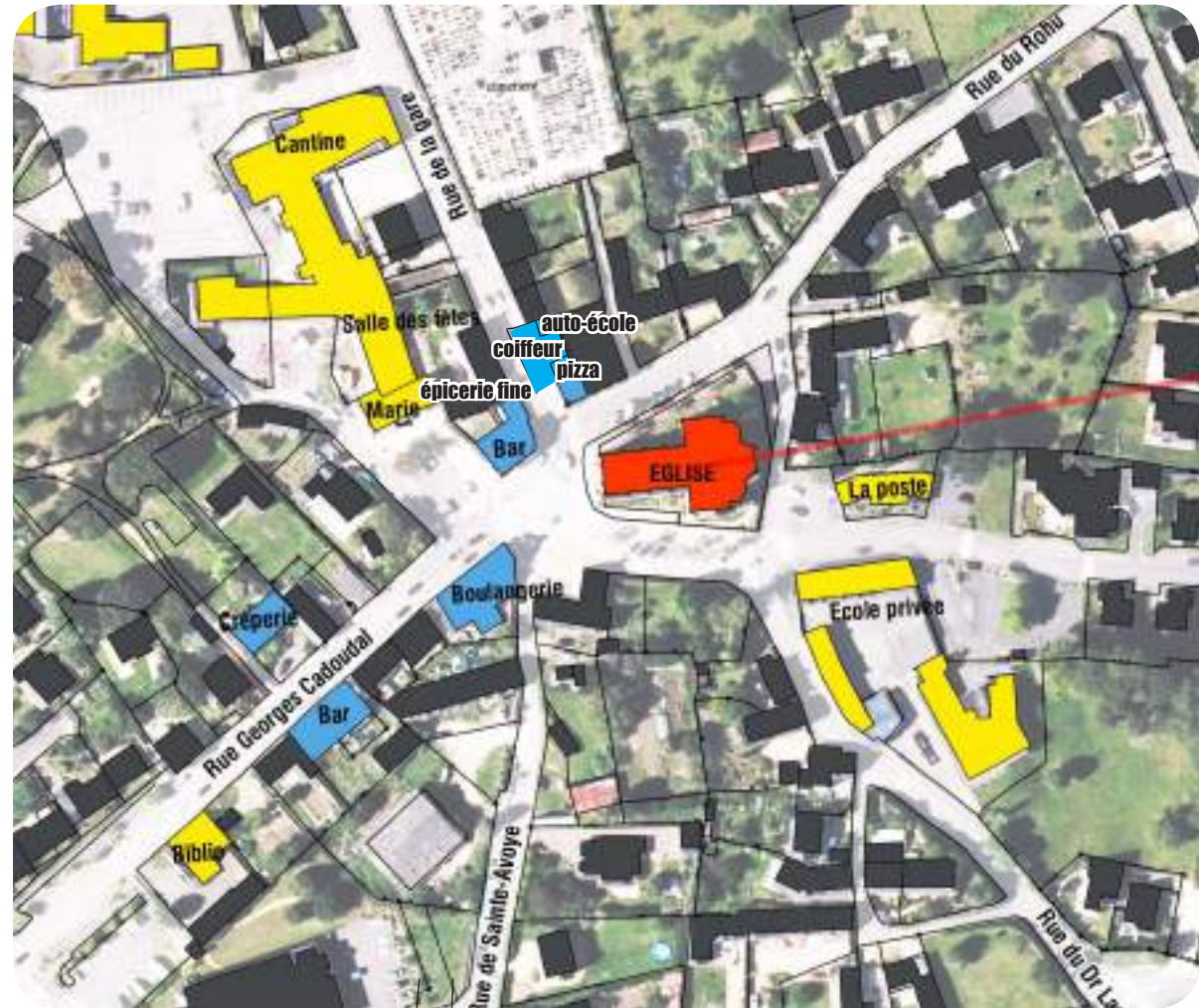
UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

UNE PETITE OFFRE DE COMMERCE ET SERVICES REGROUPEE DANS LE CENTRE



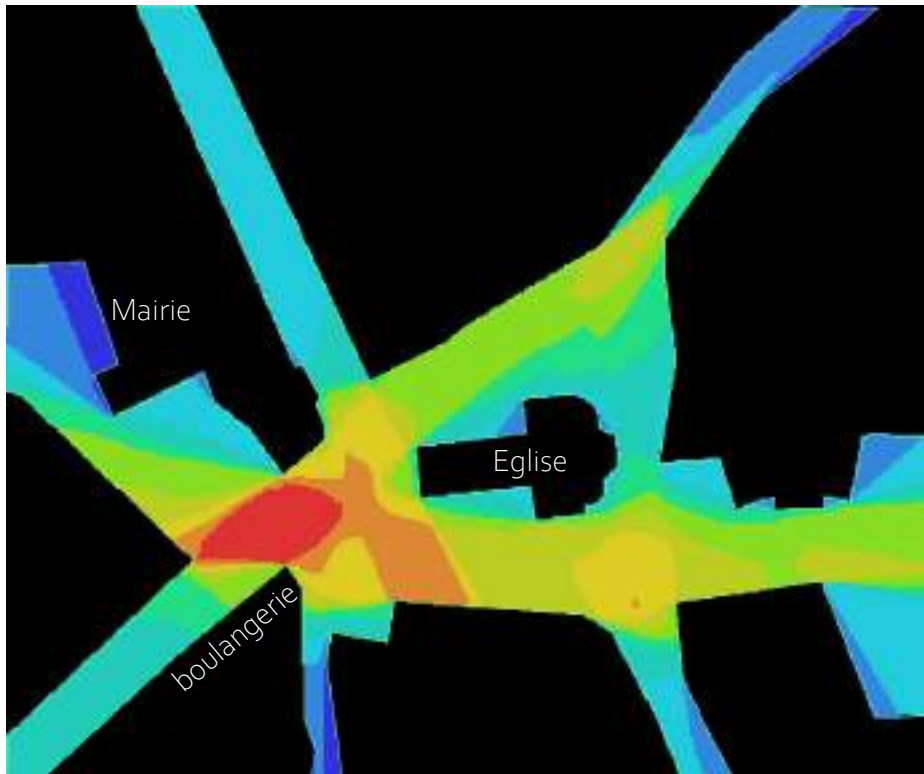
Carte des commerces de Pluneret -> étude CAUE de janvier 2021 à l'origine des enjeux tels que décrits dans le CCTP.

En juillet 2021, une épicerie fine et charcuterie la Maison Le Franc, s'est implantée en plein coeur de Pluneret et fonctionne très bien. On note aussi que la pizza à emporter Ty Fredo et l'auto-école AF2R tous deux implantés à proximité immédiate de l'église sont en activité et bien présents à l'esprit des Pluneretais(e)s. Situés entre la rue Georges Cadoudal et la place de l'église, les commerces de proximité sont bien regroupés même si leur visibilité reste inégale...



UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

UNE VISIBILITÉ INÉGALE SELON LES EMPLACEMENTS AUTOUR DE L'ÉGLISE



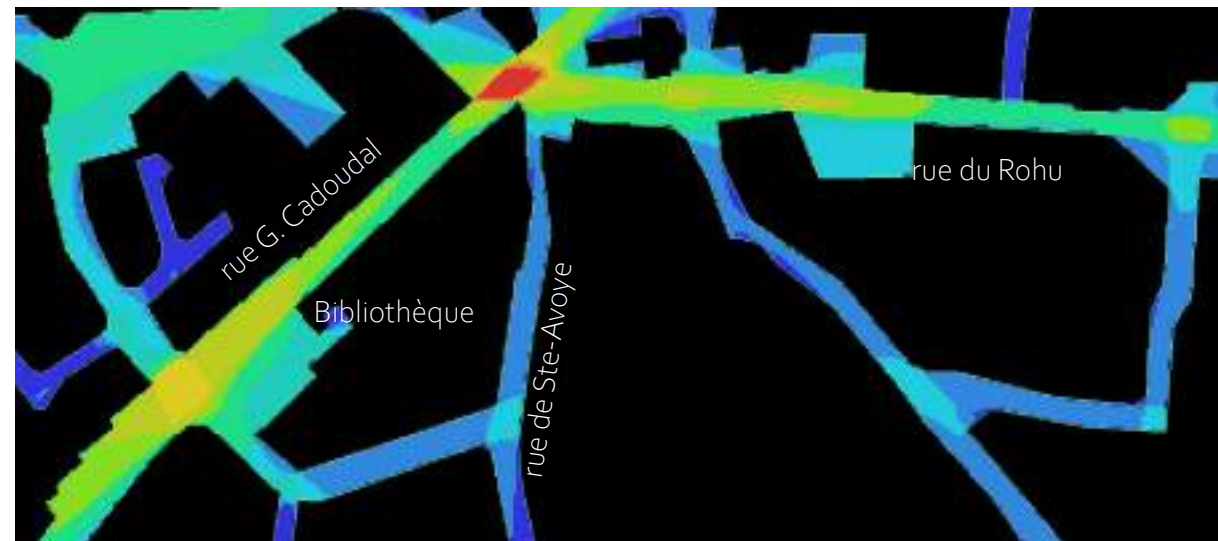
* une **excellente visibilité** pour le **bar des sports** et la **boulangerie** qui reste **bonne** pour la **Maison Le Franc** et le lieu où sont placés les **ambulants** et le **petit marché** devant la mairie.

* la **coiffeuse**, la **pizzeria** et l'**auto-école** sont **moins visibles**. Le style architectural du bâtiment qui les accueille, les devantures et le fait d'être au Nord de l'imposante église accentuent le manque de visibilité.

* une **mairie** et une **poste** assez **bien cachées...**

* un **potentiel intéressant** au croisement de la rue Pablo Picasso et de la rue Georges Cadoudal et en descendant vers le Rohu.

- < le parking à côté de la bibliothèque,
- < le terrain de la maison louée à la paroisse,
- < le petit parc derrière cette maison,
- < l'unité foncière «Le Neveu»,
- < la maison en mauvais état face à l'auto-école,
- < le jardin privé le long de la rue de l'église,
- < la «place de la Poste» et
- < le parking du début de la rue du Rohu sont des espaces en plein centre qui bénéficient d'une visibilité bonne ou correcte.



UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

DES COMMERCES QUI MARCHENT BIEN DANS LE CENTRE



Tous les commerçants du centre se disent **satisfaits** ou **très satisfaits** de la santé financière de leur commerce et de leur emplacement.

3 envisagent néanmoins une **revente** à court ou moyen terme pour différentes raisons.

4 souhaitent **conserver leur activité** telle qu'elle existe actuellement, **2** envisagent de la développer

1 commerçante souhaite développer largement son activité et envisage d'en créer une nouvelle dans le centre.

UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

LES PLUNERETAIN(E)S VEULENT + DE COMMERCE ET DE VIE DANS LE CENTRE

RETOUR DE LA CONCERTATION AUPRÈS DES JEUNES ET DES HABITANT(E)S

Invoquent
« faire des achats » comme
raison de se rendre dans le
centre de Pluneret



Jugent insuffisante
à très insuffisante
l'offre de commerces
dans le centre
de Pluneret

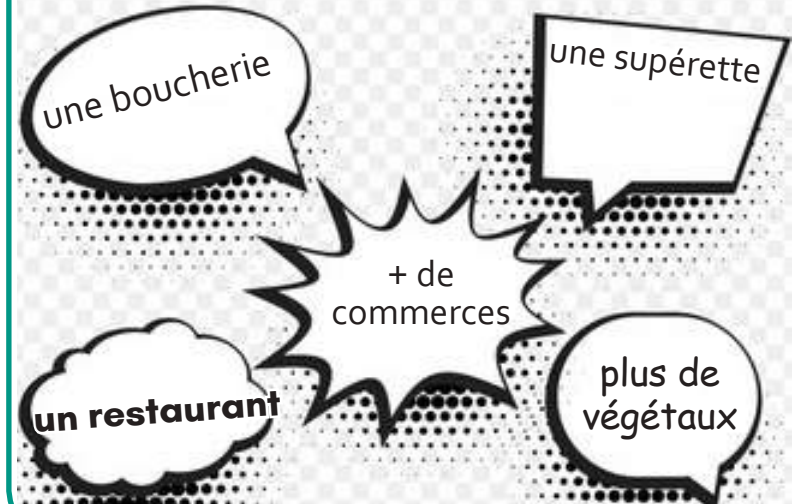


Les Pluneretain(e)s plébiscitent essentiellement des commerces de bouche. Les jeunes aimeraient aussi des magasins où acheter des vêtements et objets. En fait, c'est avant tout l'ambiance d'un **centre de vie** que les habitants de tout âge souhaitent voir se développer.



Aucun commerce ne suscite de rancœur. Trois d'entre eux ressortent largement favoris.

L'AVIS DES COMMERÇANTS DU CENTRE



CARNET DE TENDANCES

PAR LAI POUR



CENTRE-VILLE D'HIER

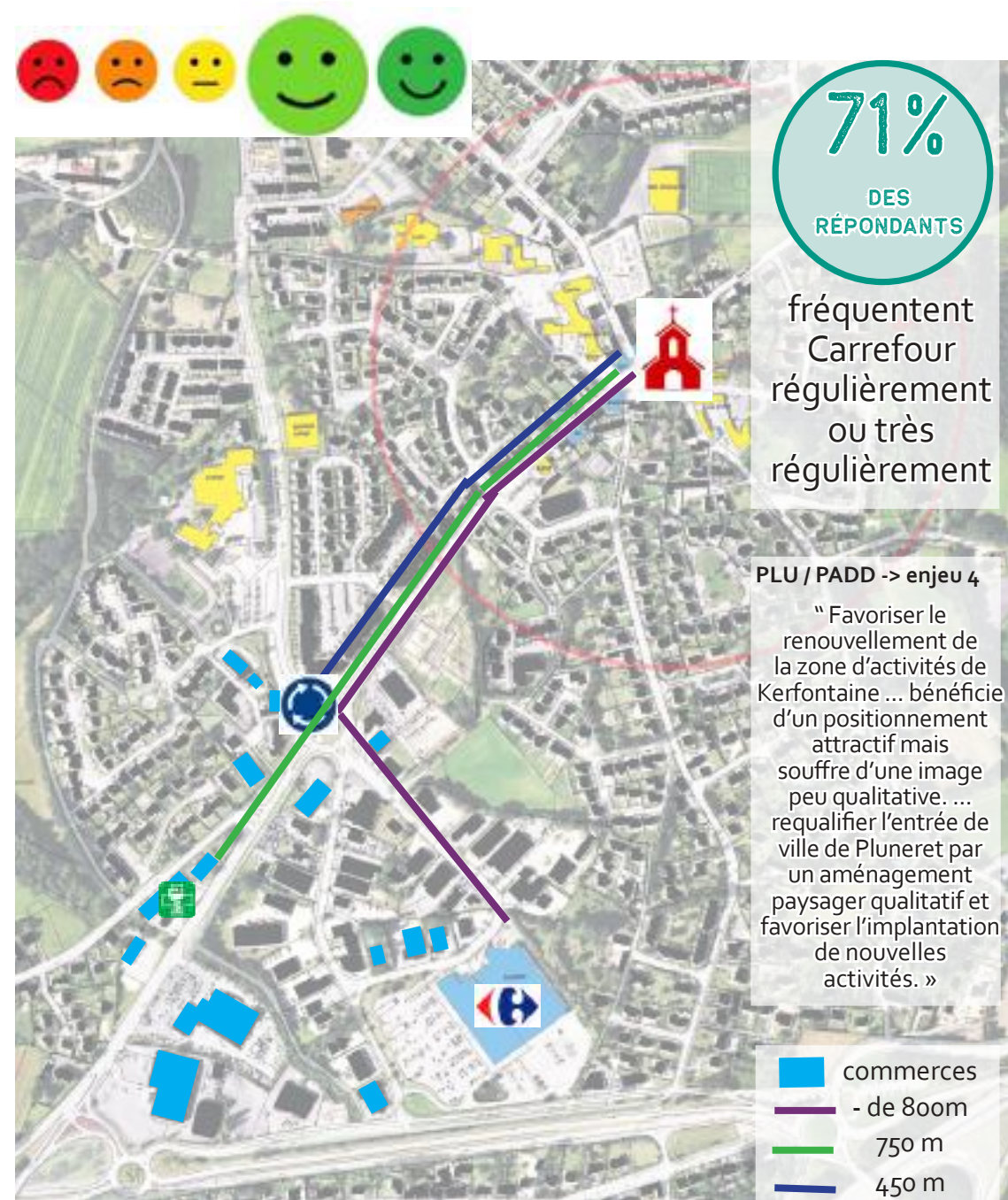


CENTRE-VILLE DE DEMAIN



UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

PORTER UN REGARD NEUF SUR KERFONTAINE : ET SI C'ÉTAIT UNE ALLIÉE ?



UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE COMMERCIALE POUR LE CENTRE DE PLUNERET

- < Conforter les commerces actuels du centre en encourageant la création de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité, notamment en créant des opportunités foncières.
- < Répondre aux attentes des habitants et des commerçants du centre-ville en permettant l'installation de nouveaux commerces de qualité dans le centre historique. Ils pourront se pérenniser en offrant une ambiance d'achat suffisamment agréable pour attirer le flux de ceux qui se contentent aujourd'hui de traverser Pluneret sans s'y arrêter.
- < Faire de Kerfontaine une valeur ajoutée en tant que porte d'entrée complémentaire des commerces du centre-ville.
- < A Pluneret, de nombreux professionnels prennent soin de la santé des personnes et des automobiles. Profiter du flux de visiteurs amenés à s'arrêter dans Pluneret, principalement générés par ces deux types de professionnels recherchés et nombreux à être implantés sur la commune. Profiter des temps de contrôles techniques, petites réparations, contrôles de routine, soins divers et variés, achats de matériel médical, pour capter ce flux et l'emmener vers un centre théâtralisé, serviciel et agréable.
- < Proposer des espaces publics, des services et des équipement publics ainsi que des liaisons cyclables intercommunales assez qualitatifs et à l'échelle réelle de Pluneret pour attirer les habitants des communes voisines dans le centre et les commerces.



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre

ENJEUX DE DYNAMIQUE ÉCO

- < CONFORTER LES COMMERCE ACTUELS DU CENTRE EN ENCOURAGEANT LA CRÉATION DE NOUVEAUX COMMERCE DANS LE PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ
- < RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS
- < FAIRE DE KERFONTAINE UNE VALEUR AJOUTÉE EN TANT QUE PORTE D'ENTRÉE COMPLÉMENTAIRE DES COMMERCE DU CENTRE-VILLE
- < PROPOSER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ



**6 | ESPACES,
ÉQUIPEMENTS
PUBLICS ET ACCÈS
À LA NATURE :
VERS UNE MEILLEURE
LISIBILITÉ DES
POTENTIELS NATURELS**

ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

L'ESPACE DÉDIÉ AU PIÉTON / L'ESPACE RÉSERVÉ À LA VOITURE

Dans le centre de Pluneret, la première impression est la place omniprésente des espaces routiers. Pour autant, en arrière-cour, un vaste espace public piéton est à disposition de tous : le square Pierre Cogan au centre, le terrain de la salle paroissiale au sud reconnectant la rue de la mairie (ces deux espaces

représentent environ 7 000 m²), et au nord-ouest le chemin piéton menant à l'école puis au chemin du «tour du bourg». Peu visibles, ces espaces ont le potentiel de redonner un autre visage au centre-ville, par exemple en ouvrant l'espace sur la rue de la mairie en démolissant le garage.

La carte ci-dessous illustre la place respective des espaces dévolus aux piétons et aux voitures au niveau de l'accès principal à l'école publique (place F. Mitterrand), place de l'église, place de la Mairie, rue G. Cadoudal :



ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

POUR TOUS, LES LIEUX FAVORIS SONT SURTOUT DES ESPACES VERTS OU NATURELS



Les espaces de plein-air favoris mentionnés par les enfants interrogés sont :

- un espace de nature ou de campagne (19)
- le parc Cogan (15)
- le parc de jeux au bord du Rohu (7)
- le site de Lanriacq (9)
- les rues du quartier (7)
- le stade (5)

15 enfants ne mentionnent aucun espace favori et ont une expérience assez pauvre des espaces extérieurs au domicile.

L'expérience des habitants du «quartier des Îles» semble particulièrement pauvre, 17 sur 24 ne mentionnant pas d'espace favori hormis les rues du quartier. Un reflet de l'isolement géographique et de médiocres conditions d'accès aux espaces verts et à la nature.



ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

MAIS LE CENTRE-BOURG EST PLÉBISCITÉ AUSSI

- * La place de l'église – la place de la mairie avec ses arbres et le café
- * le square Pierre Cogan vert, jeux, ombre, soleil, sans voiture, intergénérationnel
- * champ en éco-pâturage (quartier Kerleau)
- * Lanriacq Mériterait d'être valorisé car très agréable (verdure, calme, espace, grands arbres, jeux, sentiers de rando, sport, pour les jeunes...)
- * le Rohu
- * les chemins bordant le centre
- * les food-trucks / commerces
- * les équipements communaux/ de santé
La Poste même si les horaires ne sont pas du tout clairs
La Bibliothèque (qui peut être agrandie et rénovée)
La maison médicale (équipement privé)
Les équipements sportifs et culturels de la commune sont présents et positifs.
Mais au vu de la population grandissante, il pourrait y avoir un manque.



ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

DES ESPACES DE NATURE PÉRIPHÉRIQUES ACCESSIBLES DE FAÇON INÉGALE

La ville de Pluneret offre un bon réseau de chemins de promenade, dont certains sont bordés de talus arborés et ont une grande qualité écologique et esthétique. Ces chemins sont bien reliés aux zones d'habitat.

En revanche, l'offre d'espaces verts et espaces naturels publics est faible et mal répartie, elle repose essentiellement sur le secteur sportif de Lanriacq, le petit jardin de la vallée du Rohu et le parc Cogan.

La voie ferrée au nord, les routes au sud, la D17b à l'est sont des obstacles difficilement franchissables.

Bien que le littoral soit proche, il est inaccessible. Il est dommage que la servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL) n'ait pas encore été mise en oeuvre dans ce secteur.



La vallée du Rohu : une belle masse verte bien visible depuis le centre, mais pas très accessible

↔ continuité piétonne et vélo existante mais qui mérite d'être améliorée

↔ continuité piétonne et vélo à créer (servitude de passage ou acquisition)

○ périmètre du centre



ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

LES SOCIOTOPES DES HABITANTS

Un sociotope est un espace de plein-air, pas forcément public, ayant de fait une valeur d'usage pour les habitants. La carte est établie sur la base d'un travail d'observation et d'enquête.

Les espaces relevés sont peu nombreux - il s'agit surtout des parcs et espaces sportifs publics - et la diversité des pratiques est faible. Pour comparaison, 9 types de pratiques ont été relevés sur le site du Traon à Plougoumelen, contre 4 au maximum ici.

Ces observations confirment la relative pauvreté des pratiques des enfants dans les espaces extérieurs, ainsi que leur besoin d'espaces verts.

■ sociotope observé

● sociotope potentiel, à vérifier

— sentier ou chemin de promenade

Jx : jeux

Pn : pique-nique

Pr : promenade

Rv : rendez-vous, rencontre

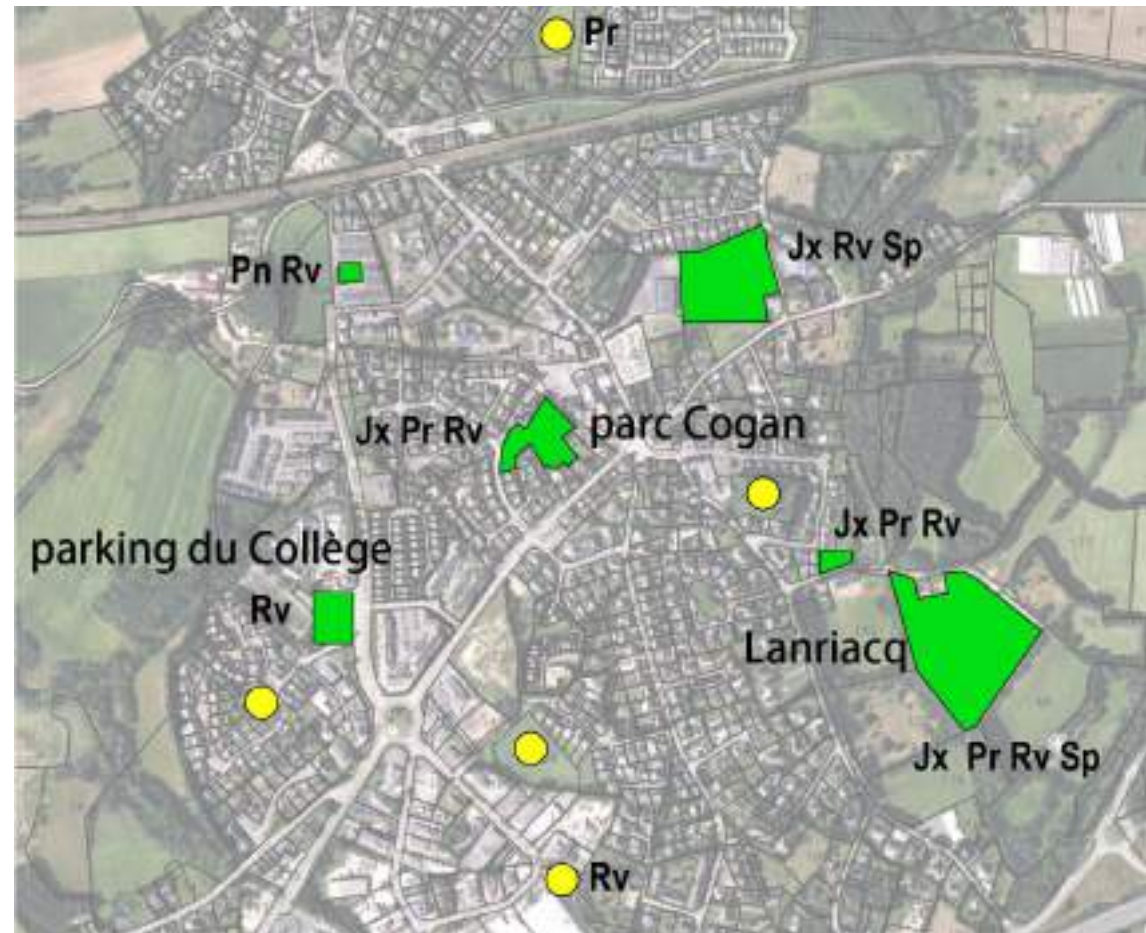
Sp : sports

UN MANQUE D'ESPACES VERTS AU NORD

La carte des temps de marche (10 minutes) autour des deux principaux espaces verts publics (Lanriacq / Rohu et parc Cogan) montre que l'important «quartier des Îles», au nord de la voie ferrée, où habitent de nombreux enfants et jeunes, est mal desservi en espaces verts publics. L'espace vert existant au sud du quartier (cf photo) n'est pas public, il est d'ailleurs en partie clôturé, et il semble très peu utilisé bien qu'il ait beaucoup de potentiel.



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



ENJEUX LIÉS AUX ESPACES PUBLICS

< RETROUVER UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS VERTS AU FILS DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DU CENTRE

< UN BESOIN PLEBISCITÉ PAR TOUS : UN PARC CENTRAL, POLYVALENT, ANIMÉ, FÉDÉRATEUR, VÉGÉTALISÉ, CONVIVAL ET DE LOISIRS

< RELIER LE CENTRE AUX ESPACES LITTORAUX PAR LA CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE OU UNE ACQUISITION VERS LA RIVIÈRE DE TRÉAURAY

< PERMETTRE LA DÉAMBULATION PIÉTONNE DANS LES ESPACES NATURELS PÉRIPHÉRIQUES : LA VALLÉE DU ROHU ET L'ANSE DU PALUD DU STER

ETAT DES LIEUX DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

1 MAIRIE
Usage : bureau_accueil public
Répond aux besoins : trop petit
Coût d'exploitation : mauvais
Acoustique : +++
état des bâtiments : bon en cours de rénovation
Isolation : en cours de rénovation
Chauffage : fioul
Satisfaction utilisateur : +++

2 LOCAL POLICE
Usage : bureau
Répond aux besoins : trop petit
Coût d'exploitation : bon
Acoustique : +
état des bâtiments : Dans sont jus - mauvais état
Isolation : mauvaise
Chauffage : Electricité
Satisfaction utilisateur : +-

2' LA MAISON EN PIERRE
Usage : Stockage
Répond aux besoins : ok
Coût d'exploitation : bon
état des bâtiments : Dans sont jus -
Isolation : nul
Chauffage : pas de chauffage
Satisfaction utilisateur : +

3 SALLE DES FÊTES
Usage : Salle du conseil_salle assos_salle des fêtes
Répond aux besoins : trop petite
Coût d'exploitation : mauvais
Acoustique : --
état des bâtiments : vétuste
Isolation : très mauvaise
Chauffage : fioul
Satisfaction utilisateur : +

4 EXENTION CANTINE
Usage : Cantine
Répond aux besoins : parfait
Coût d'exploitation : très bon
Acoustique : +++
état des bâtiments : neuf
Isolation : très bonne
Chauffage : Gaz de ville
Satisfaction utilisateur : +++

4 CANTINE EXISTANTE
Usage : Cantine + cuisine + vestiaires
Répond aux besoins : parfait
Coût d'exploitation : Moyen
Acoustique : --
état des bâtiments : bon
Isolation : Faible
Chauffage : électrique au sol
Satisfaction utilisateur : +

5 ECOLE PUBLIQUE
Usage : Ecole primaire et maternelle
Répond aux besoins : trop petit
Coût d'exploitation : élevé
Acoustique :
état des bâtiments : moyen - rénovation énergétique en projet
Isolation : faible
Chauffage : primaire propane maternel gaz de ville
Satisfaction utilisateur : +

- très bon état
- état moyen
- Mauvais état

6 GYMNASSE COLLEGE
Usage : collège + assos escalade
Répond aux besoins : parfait
Coût d'exploitation : département
Acoustique : ++
état des bâtiments : Bon
Isolation : bonne
Chauffage : Gaz
Divers : peu accessible pour les habitants
Satisfaction utilisateur : +++

7 SKATE PARC
Usage : pratique skate trottinette
Répond aux besoins : Oui
Acoustique : --
état de l'équipement : Mauvais
Satisfaction utilisateur : -



ÉTAT DES LIEUX DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

8 **MAISON DES JEUNES**
Usage : accueil des jeunes
 11/18ans
Répond aux besoins: parfait
Coût d'exploitation : Bon
Acoustique : ++
état des bâtiments: bon
Isolation: bonne
Chauffage: Gaz
Satisfaction utilisateur :+++

9 **TENNIS BULLE**
Usage : 2 cours de tennis
Répond aux besoins: oui
Coût d'exploitation : très élevé
Acoustique : --- très très bruyant
état des bâtiments: moyen
Isolation: Nul
Chauffage: Gaz
Satisfaction utilisateur : -

9 **TENNIS HANGAR**
Usage : 2 cours de tennis + club
 house
Répond aux besoins: parfait
Acoustique : +
état des bâtiments: moyen
Isolation: nulle
Chauffage: électrique (club
 house)
Satisfaction utilisateur : +

10 **STADE DE FOOT**
Usage : terrain + vestiaire
Répond aux besoins: Oui
Coût d'exploitation : moyen
état de l'équipement: Bon
Satisfaction utilisateur : +++

11 **LOCAL DES CHASSEURS**
Usage : salles assos
Répond aux besoins: dépanne
Coût d'exploitation : mauvais
Acoustique : +-
état des bâtiments: mauvais
Isolation: mauvaise
Chauffage: électricité
Satisfaction utilisateur :-

12 **TERRAIN DE FOOT**
Usage : terrain + vestiaire
Répond aux besoins: Oui _bientôt
 remplacé par un terrain synthétique
Coût d'exploitation : moyen
Satisfaction utilisateur :+++

12 **VESTIAIRE DE FOOT**
Usage :vestiaire
Répond aux besoins: Oui
Coût d'exploitation : mauvais
état des bâtiments: vestiaire vétuste
 pas isolé
Chauffage: électricité
Isolation: nulle
Satisfaction utilisateur : -

13 **SALLE OMNISPORT**
Usage : assos sport collectif + salle
 multi fonction pour évènement
Répond aux besoins: Oui mais trop
 petite
Coût d'exploitation : mauvais
état des bâtiments: dans son jus
Isolation: mauvaise
Chauffage:EC gaz - fioul occasionel
Satisfaction utilisateur :+

14 **MAISON DE L'ENFANCE**
Usage : centre aéré + garderie
Répond aux besoins: Oui
Coût d'exploitation : Bon
état des bâtiments: Bon bâtiment /
 récent
Isolation: Bonne
Chauffage: Gaz
Satisfaction utilisateur :+++

15 **SALLE NICOLAZIC**
Usage : salles assos + salle réunion
 mairie
Répond aux besoins: oui mais trop
 petite | en cours de rénovation
Coût d'exploitation : moyen
Acoustique : -
état des bâtiments: moyen
Isolation: moyenne
Chauffage: électricité
Satisfaction utilisateur : +

16 **BIBLIOTHEQUE + SALLES**
Usage : biblio + bureaux dédiés assos
Répond aux besoins: non _ pas PMR
 _trop petite
Coût d'exploitation : mauvais
état des bâtiments: très vétuste
Isolation: mauvaise
Chauffage: GAZ
Satisfaction utilisateur : + -

17 **MAISON DES ASSOCIATIONS**
Usage : salles asso
Répond aux besoins: oui
Coût d'exploitation : mauvais
état des bâtiments: vetuste
Isolation: mauvaise
Chauffage: Fioul
Satisfaction utilisateur :+-

18 **LA POSTE**
Répond aux besoins: Oui mais
 horaires pas adaptés
Coût d'exploitation : Bon
état des bâtiments: bon (2001)
Isolation: moyen
Chauffage: GAZ
Satisfaction utilisateur :+

19 **CCAS**
Répond aux besoins: Oui
Coût d'exploitation : Bon
état des bâtiments: bon (2001)
Isolation: moyen
Chauffage: GAZ
Satisfaction utilisateur :+

20 **Maison paroissiale**
Répond aux besoins: Oui
Coût d'exploitation : Mauvais
état des bâtiments: vetuste
Isolation: faible
Chauffage: électricité
Satisfaction utilisateur :+

EN SYNTHÈSE :

< LA PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS DANS LE CENTRE EST UN GRAND ATOUT POUR SA VITALITÉ

< MALGRÉ DES ÉQUIPEMENTS NEUFS, BEAUCOUP SONT VÉTUSTES

< COMPLÉTER L'OFFRE EXISTANTE SEMBLE INCONTOURNABLE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE DES HABITANTS

ETAT DES LIEUX DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- très bon état
- état moyen
- Mauvais état



1 Mairie (projet de réhab en cours)



15 Salle Nicolazic (projet de réhab en cours)



14 Maison de l'enfance (projet récent)



4 Extension cantine (neuf)



4 Cantine



4 Cantine existante



5 Ecole publique



18 Poste + CCAS



9 Tennis hangar + vestiaires



17 Maison association



16 Bibliothèque



13 Salle omnisport



3 Salle des fêtes



2 Local police



2 Maison en pierre (stockage mairie)



Piscine privée



9 Tennis bulle (int.)



9 Tennis bulle (ext.)



11 Local des chasseurs

ENJEUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- < RÉNOVER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET EN CRÉER DE NOUVEAUX
- < BIEN LES RELIER ENTRE EUX PAR DES LIAISONS DOUCES CONFORTABLES ET SÉCURISÉES



7 | ENVELOPPE DE CENTRALITÉ ET ENJEUX

ENVELOPPE DE CENTRALITÉ SELON LES HABITANTS

< ATELIERS CITOYENS DU 23 SEPT.

DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DU CENTRE IDENTIFIÉS

Périmètre de centre-bourg / centralité / attractivité

ÉLÉMENTS EMPÊCHANT L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE

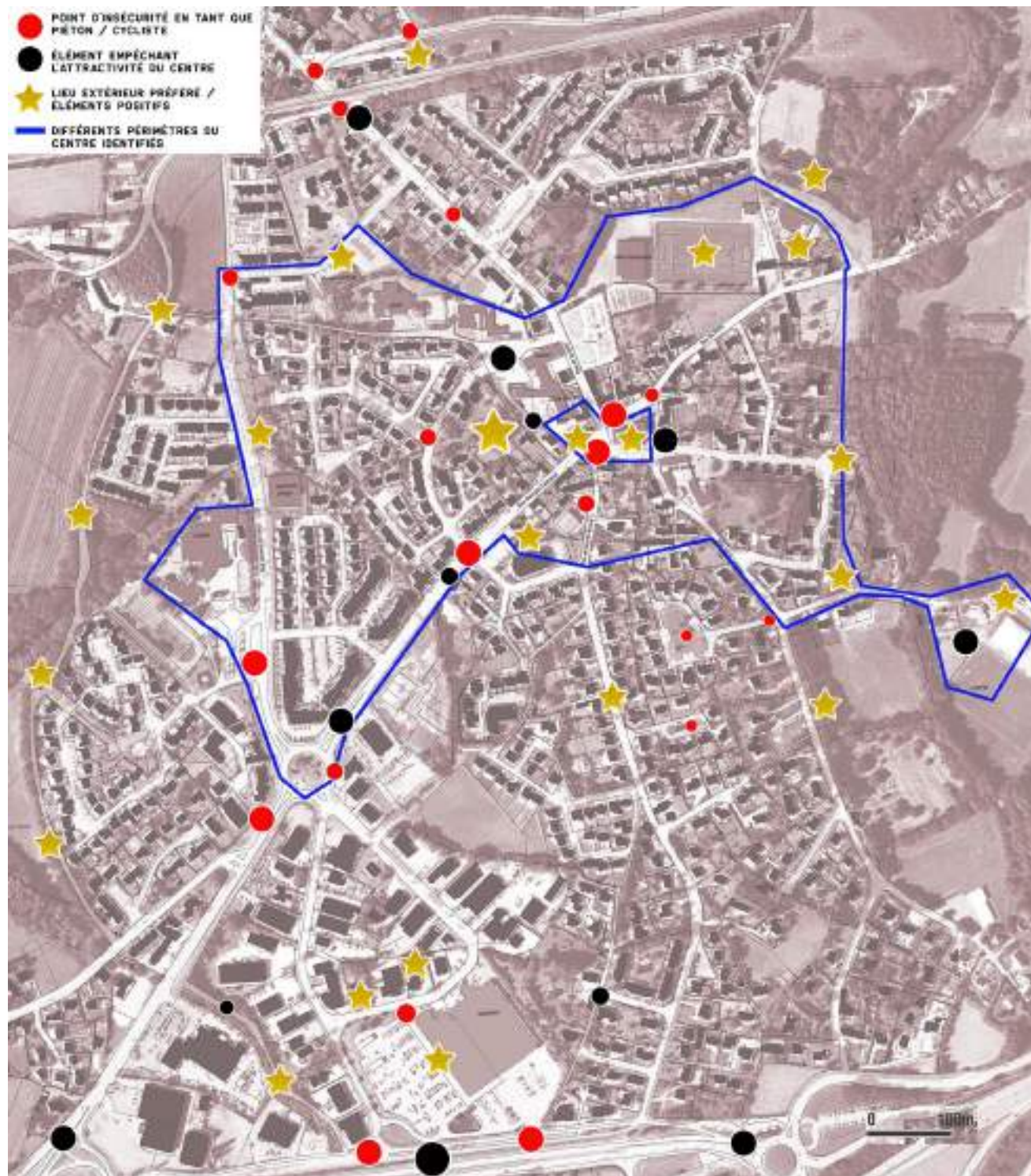
- < Le manque d'animation / d'aménagement / de commerces et services
- < Un bourg trop routier (rues G.Cadoudal et autour de la ZA de Kerfontaine)
- < Le bâti dégradé : la maison vacante face à la mairie / La Poste / Le parking de l'école
- < Le manque de connexion entre le centre et les quartiers périphériques

LIEUX EXTÉRIEURS PRÉFÉRÉS / ÉLÉMENTS POSITIFS

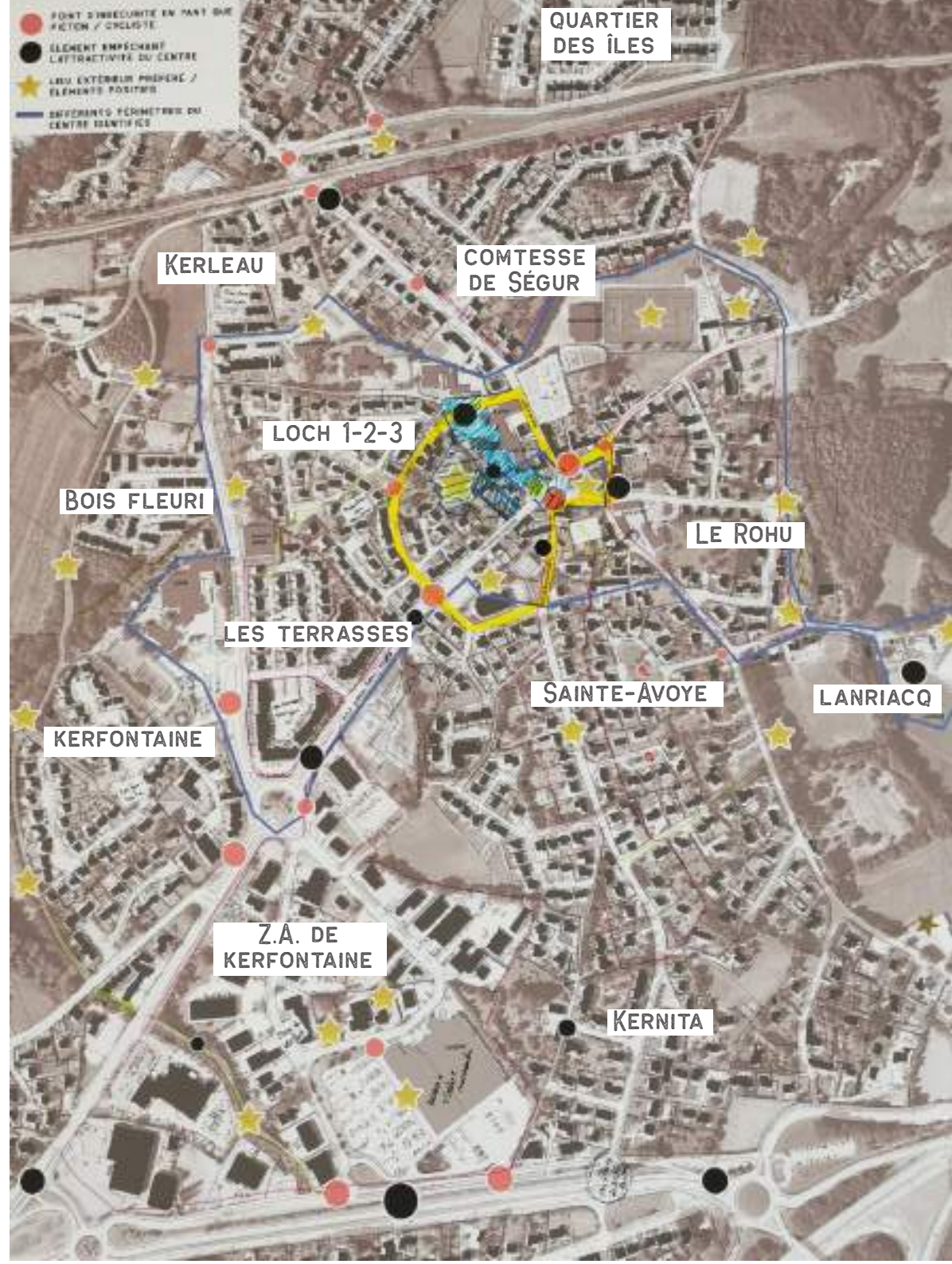
- Le parc Paul Cogan
- Le «tour du bourg»
- Le Rohu / Lanriacq
- Les commerces et services

POINTS D'INSÉCURITÉ EN TANT QUE PIÉTON / CYCLISTE

Principalement aux abords de la ZA de Kerfontaine / rue G. Cadoudal / aux carrefours du centre / autour de la voie ferrée



< LES ATELIERS ÉLUS DU 20 OCTOBRE - PÉRIMÈTRE ET QUARTIERS



DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES D' ACTIONS À ENVISAGER

3 périmètres de centralités définis par les habitants, les jeunes et le comité de pilotage

Dans le cadre d'une étude de dynamisation d'un centre-bourg / centre-ville, le périmètre est concentré autour de l'espace considéré comme central. Dans la situation de Pluneret, plusieurs centralités sont observées, tant du point des vues des personnes concertées, que du domaine où l'on se situe : centralité commerciale, urbanistique, historique...

De surcroît, les jeunes ont un périmètre de centralité beaucoup plus important que celui des adultes puisqu'ils y intègrent tous les pôles de vie qu'ils fréquentent y compris le carrefour de Kerfontaine, par exemple. Ainsi, le comité de pilotage a défini plusieurs périmètres d'intervention :

- LE CENTRE-BOURG HISTORIQUE (PLACE DE L'ÉGLISE - PLACE DE LA MAIRIE)**
Dans ce périmètre, il s'agit de retrouver une ambiance de petit centre-ville, vivant, polyvalent, avec des espaces publics conviviaux, végétalisés, une mise en valeur patrimoniale, des cheminements doux...
- LE PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ COMMERCIALE, DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS - (RUE G. CADOUDAL - PLACE DE L'ÉGLISE)**
C'est dans ce périmètre que les commerces de proximité et les services (de santé par exemple) sont concentrés. Les espaces publics les attendant seront adaptés au piéton/vélo pour inciter à des déplacements à pied et à vélo. Des espaces de stationnement minutes seront aussi proposés.
- L'ENVELOPPE DU CENTRE DE VIE (POINTS D'ATTRAIANTS ET GÉNÉRATEURS DE FLUX) : CARREFOUR - LANRIACQ - COLLÈGE QUARTIER DES ÎLES AU NORD DE LA VOIE FERRÉE**
Il s'agit de l'enveloppe de vie définie principalement par les jeunes mais pas uniquement, incluant l'ensemble du périmètre urbanisé. Dans ce milieu, les connexions piétonnes seront améliorées, des voies cyclables seront créées afin de relier les différents pôles générateurs de flux.









ENJEUX DE CENTRALITÉ

< MIEUX IDENTIFIER, MARQUER LE CENTRE-VILLE HISTORIQUE, Y RETROUVER UNE AMBIANCE CONVIVALE D'ACHAT, DE FLÂNERIE, DE RENCONTRE

< UN PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ COMMERCIALE À PRIVILÉGIER PERMETTANT UNE RECONNEXION DE LA ZONE DE KERFONTAINE AU CENTRE

< DANS L'ENVELOPPE DE VIE : TRAVAILLER LES LIAISONS DOUCES ET AMÉLIORER LES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS (NOTAMMENT AUTOUR DE LANRIACQ)

< SYNTHÈSE

-  Espaces regroupant les équipements et services publics
-  Espaces accueillant des activités économiques
-  Grands espaces de nature en périphérie du centre
-  Périmètre historique du centre
-  Continuité piétonne et vélo existante mais qui mérite d'être améliorée pour reconnecter le centre à Kerfontaine
-  Continuité piétonne et vélo à créer ou qui mérite d'être améliorée en terme de lisibilité, de confort et sécurité



< SYNTHÈSE DES ENJEUX

ENJEUX D'IMAGE / D'IDENTITÉ

- < Faire évoluer l'image du bourg
- < Encourager à s'y arrêter
- < Séduire les ménages avec enfants
- < S'appuyer sur les caractéristiques intrinsèques du bourg et les aspirations des habitants pour construire l'identité de Pluneret : réduire le minéral au profit des végétaux et de l'eau dans le centre de ville pour offrir une image plus en adéquation avec celle attendue par les habitants.

ENJEUX TERRITORIAUX

- < Valoriser les atouts : proximité d'Auray / proximité des grands axes / littoral / campagne / bois-forêt et sentiers de randonnées

ENJEUX CIRCULATION

- < Une bonne hiérarchisation des voies mais quasi exclusivement réservées aux véhicules (peu de mixité avec les modes doux de déplacements)
- < Une circulation importante sur les départementales et dans le centre nécessitant une plus grande sécurisation des autres usagers et une réflexion sur les flux de transit
- > Comment réduire les flux de transit dans le centre ?

ENJEUX STATIONNEMENT

- < Connaître les besoins de parkings en corrélation avec les projets à venir
- < Envisager une végétalisation de certains espaces existants de parking
- < Préférer des espaces mutualisés et polyvalents

ENJEUX D'INTERMODALITÉ

- < Relier les différents pôles générateurs de déplacements entre eux avec des itinéraires doux sécurisés et agréables.
- < Inciter les Plunerétains à utiliser davantage le vélo.

ENJEUX DE LIAISONS DOUCES

- < Redonner une place au piéton dans l'espace public, confortable et accessible à tous
- < Résoudre les problèmes de discontinuités piétonnes et vélo
- < Des liaisons douces inter-quartiers à aménager

ENJEUX PAYSAGERS

- < Une proximité au littoral à révéler
- < Un bourg posé sur un plateau qui définit le périmètre historique de centralité, centralité qui doit se ressentir dans l'aménagement de l'espace
- < Des vallons est et ouest à reconnecter au centre en considérant la pente
- < Une rue stratégique : Georges Cadoudal qui offre une pente douce favorable aux liaisons douces

ENJEUX URBAINS

- < Mixer les types d'habitat
- < Habiter le centre
- < S'adapter aux nouvelles façons d'habiter et élargir l'offre
- < Un centre habité avec une densité modérée
- < répondre aux demandes de logement (marché tendu)

ENJEU FONCIER

- < Avoir une politique de renouvellement urbain pour que le centre ville ait des habitants variés
- < Mettre en place des stratégies et des priorités pour débloquer les biens fonciers vacants importants pour le devenir du centre

ENJEUX DE DYNAMIQUE ÉCO

- < Conforter les commerces actuels du centre en encourageant la création de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité
 - < Répondre aux attentes des habitants
- < Faire de Kerfontaine une valeur ajoutée en tant que porte d'entrée complémentaire des commerces du centre-ville
- < Proposer des espaces publics de qualité

< SYNTHÈSE DES ENJEUX

ENJEUX LIÉS AUX ESPACES PUBLICS

- < Retrouver une trame d'espaces publics verts au fils des différents quartiers du centre
- < Un besoin plébiscité par tous : un parc central, polyvalent, animé, fédérateur, végétalisé, convivial et de loisirs
- < Relier le centre aux espaces littoraux par la mise en œuvre de la servitude littorale ou / et une acquisition de terrains vers la rivière de Tréauray
- < Permettre la déambulation piétonne dans les espaces naturels périphériques : la vallée du Rohu et l'anse du Palud du Ster

ENJEUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- < La présence d'équipements culturels et sportifs dans le centre est un grand atout pour sa vitalité
- < Malgré des équipements neufs, beaucoup sont vétustes
- < Compléter l'offre existante semble incontournable pour répondre à la demande des habitants
- < Rénover les équipements publics et en créer de nouveaux
- < Bien les relier entre eux par des liaisons douces confortables et sécurisées

ENJEUX DE CENTRALITÉ

- < Mieux identifier, marquer le centre-ville historique, y retrouver une ambiance conviviale d'achat, de flânerie, de rencontre
- < Un périmètre de centralité commerciale à privilégier permettant une reconnexion de la zone de Kerfontaine au centre
- < Dans l'enveloppe de vie : travailler les liaisons douces et améliorer les espaces et équipements publics (notamment autour de Lanriacq)

Quelques citations des enfants interrogés :

- *Je n'ai pas le droit de dépasser la voie ferrée, je ne vais pas au parc derrière la mairie, c'est trop loin, je ne vais pas seule à Lanriacq, en général je reste dans mon quartier (fille, quartier des Îles).*
- *Je me balade à vélo à Pluneret, je peux aller un peu partout (garçon, rue de l'Île Ilur)*
- *J'aimerais aller plus souvent à l'école à pied ou à vélo (fille, rue Pasteur)*
- *Je n'ai pas le droit de me promener seule à cause des voitures, au collège j'irai toute seule à vélo, pour le moment les voitures me font peur (fille, Kerhel)*
- *Je monte dans un arbre pour discuter avec des copains après l'école (fille, rue de Kersalé)*
- *J'aimerais bien me déplacer à vélo, mais sur la route les gens roulent à fond (garçon, Tréguévir)*
- *J'irais plus souvent au stade si la circulation était moins dangereuse (garçon, rue de l'Île Longue)*
- *Papa roule vite pour me conduire à l'école, il est souvent pressé (fille, Sainte-Anne)*
- *Je fais du vélo avec maman dans Pluneret, je trouve ça joli (fille, Sainte-Anne)*
- *Je vais au parc derrière la mairie, je peux y aller seule, je m'amuse bien. Le terrain de sports de Lanriacq, j'y vais à pied avec ma soeur (fille, rue de Sainte-Avoye)*
- *Je me balade seule dans mon lotissement (fille, rue de l'Île Holavre)*
- *Je reste derrière chez moi dans mon quartier, je ne fréquente pas le centre à part l'école (fille, rue Île Holavre)*
- *Avec un copain au fond du lotissement, on va au Loch. On s'amuse dans le bois, on joue à cache-cache (garçon, lotissement de Kerfontaine)*
- *Il faudrait faire un tunnel pour piétons sous la voie ferrée (deux garçons habitant le quartier des Îles)*

