
Atelier de l'Ourcq

Atelier de l'Ourcq
Félix Mulle & associés

24, rue du Pré-Saint-Gervais
93500 Pantin
T. 09 81 24 50 88
contact@felix-mulle.com
afisher@felix-mulle.com

Florence Peucat Paysage

19, rue du Pré-Saint-Gervais
75019 Paris
fp@florencepeucat.fr

Référence dossier : 82PLD

Phase : Copil 2
Restitution scénarios d'aménagement

Date : 25 février 2022

Commune de Plédran

6 rue du Centre
22960 Plédran
T. 02 96 64 34 20



UN PLAN-GUIDE POUR PLÉDRAN

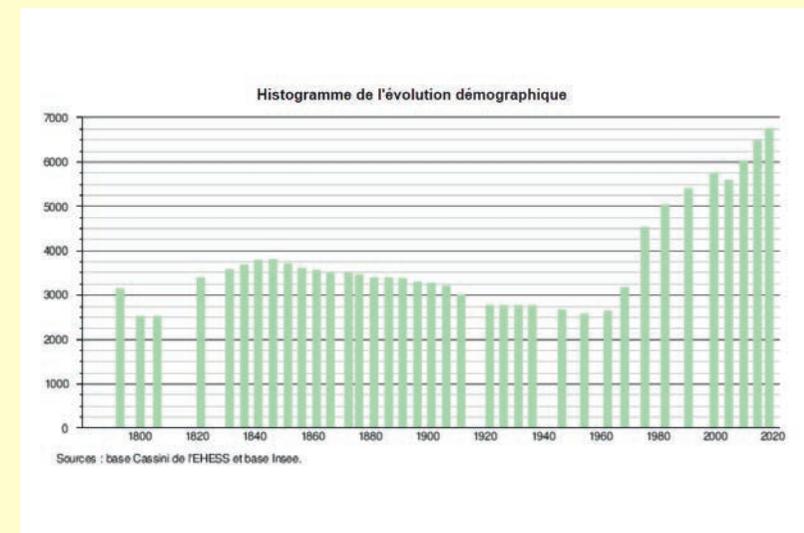
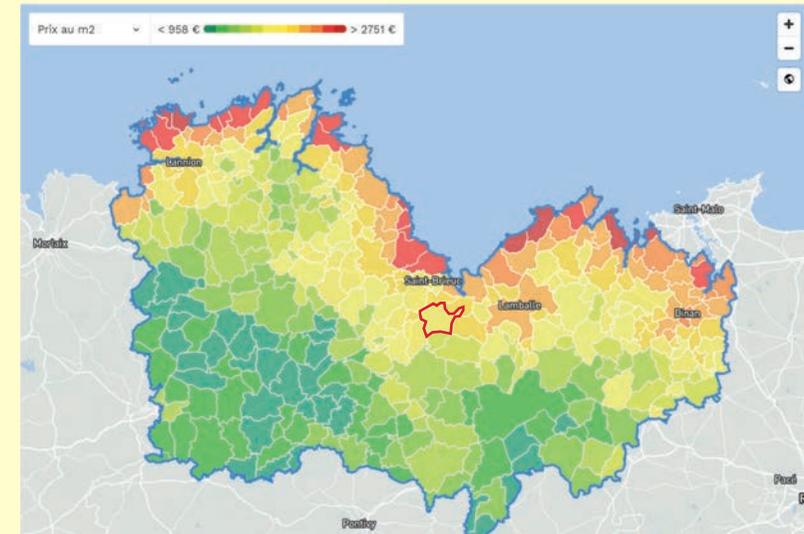
Restitution scénarios d'aménagement

INTRODUCTION

Une commune attractive de l'agglomération de Saint-Brieuc

Une série de facteurs favorables :

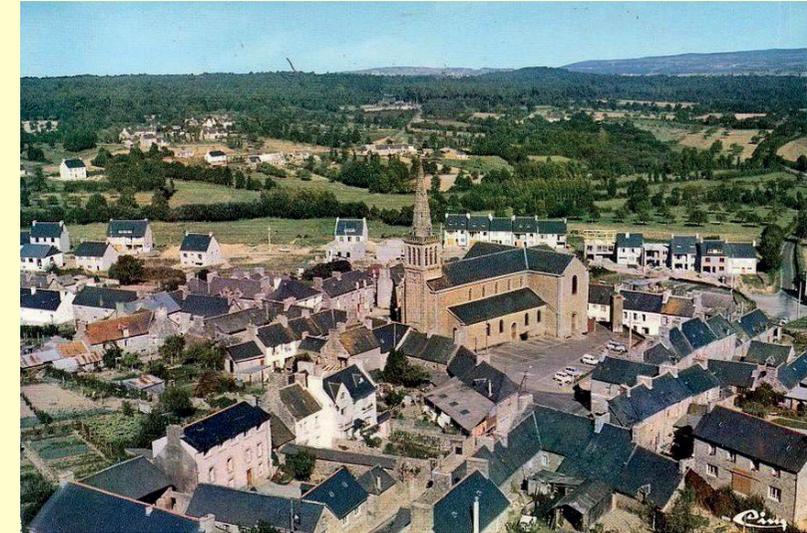
- **Facilement accessible** depuis Saint-Brieuc et les autres bassins d'emploi;
- **Bon niveau d'équipement** et vie associative dynamique;
- Effet «retrolittoral», avec des **valeurs immobilières encore maîtrisées** ;
- **Image positive** à l'échelle de l'agglomération (vie «à la campagne» avec les services de la ville).



Pourquoi un Plan-Guide à Plédran ?

Le passage d'une petite bourgade à une ville de 3000 habitants s'est fait très rapidement :

- Nécessité de **clarifier le fonctionnement du bourg** (plus accueillant, plus propice à la flânerie, plus beau);
- Nécessité **d'adapter le niveau de service** à la taille de la commune, (espaces verts, etc.);
- Nécessité **d'anticiper le développement résidentiel** : répondre à la demande tout en préservant les terrains agricoles et naturels.



QUATRE THÉMATIQUES

La traversée du bourg

L'effet de centralité

Plédran, commune parc

L'habitat rural de demain

LA TRAVERSÉE DU BOURG

Une traverse en étoile à apaiser et embellir

La situation actuelle :

- Plédran est un bourg traversé par du trafic de transit ;
- Ce transit est essentiellement nord-sud même si de nombreuses connexions existent dans les autres directions ;
- Le schéma général des pénétrantes de Plédran décrit une étoile qui se rejoint au niveau du centre-bourg.

Les enjeux :

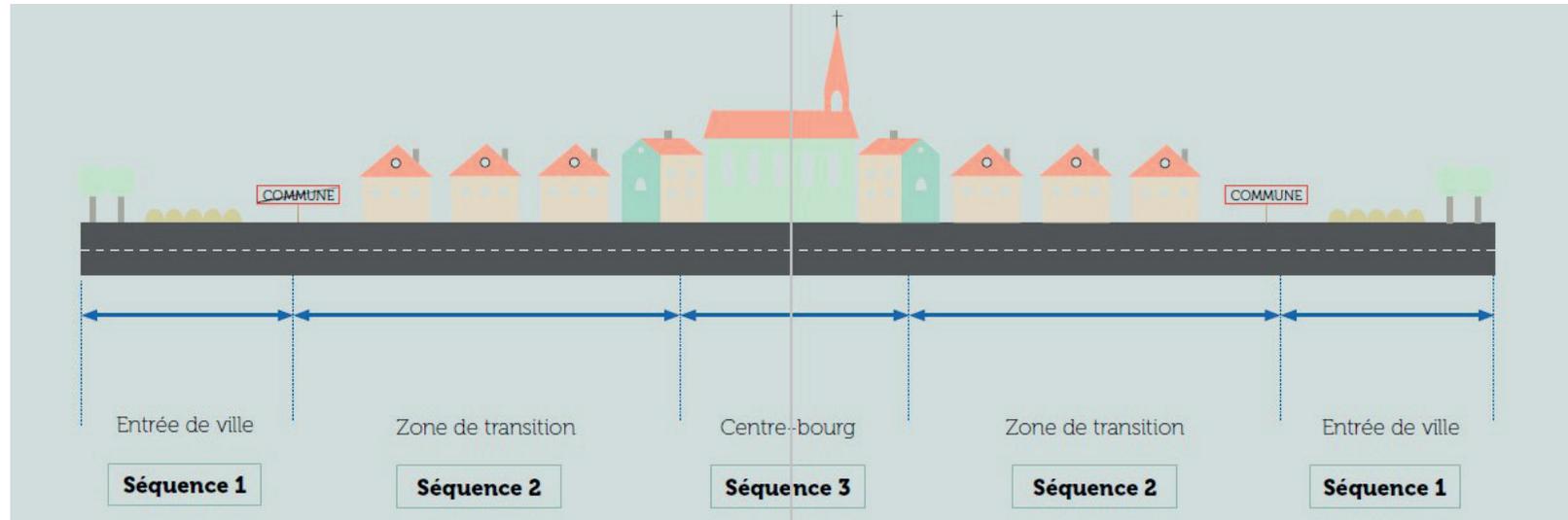
- **Limiter la vitesse automobile et augmenter le confort des modes doux sur ces traverses ;**
- **Faire de la traversée de Plédran une «expérience paysagère», marqueur d'une identité spécifique ;**
- **Faire en sorte que le centre-bourg profite des flux sans que ceux-ci pèsent sur le confort et la convivialité des lieux.**



De grandes familles de séquences

Différents types de séquences qui demanderont différents types d'interventions

- Trois grandes familles de séquences : des **entrées de bourg**, des **zones de transition**, un **secteur centre-bourg**
- Des enjeux différents à chaque fois : entrée et changement du régime de circulation, approche du centre-bourg, traversée du centre-bourg...



Séquence d'entrée de bourg, depuis le Nord, en provenance de Saint-Brieuc.



Zone de transition, rue du Challenge.

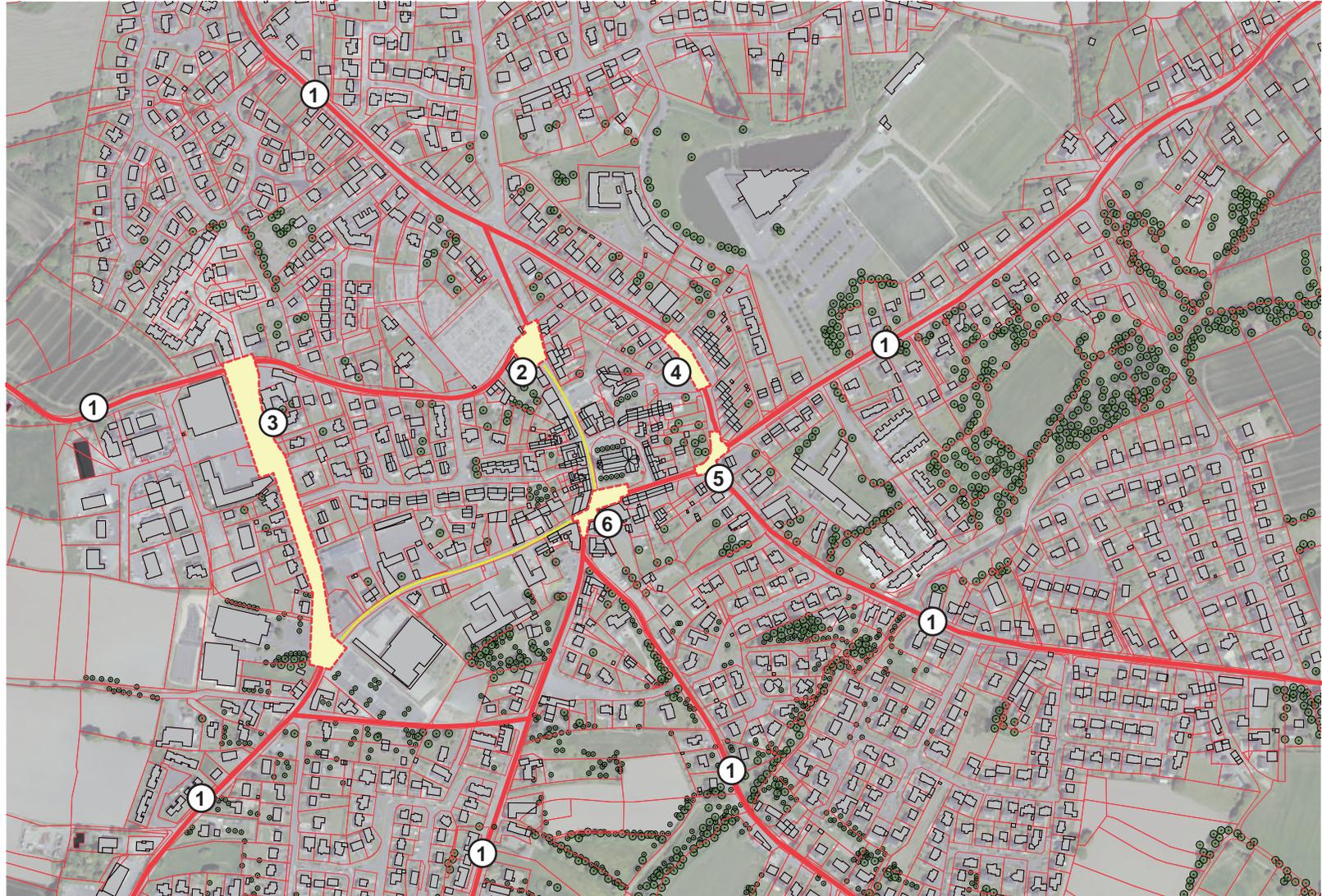


Centre-bourg, le carrefour du bar-tabac, zone de frottement entre les flux de transit et les usagers du quotidien.

Conclusion : les enjeux de la traversée du bourg

Actions pressenties :

- ① Chartre d'aménagement de l'ensemble des voies de transition
- ② Requalifier le foncier du garage d'entrée du centre bourg
- ③ Aménager la rue du Challenge
- ④ Aménager l'interface entre le centre bourg et l'espace Horizon
- ⑤ Aménager et apaiser le carrefour rue du Val et rue du bel Orient.
- ⑥ Aménager et apaiser le carrefour du bar-tabac



L'EFFET DE CENTRALITÉ

Une véritable place de village pour Plédran

La situation actuelle :

- La partie ancienne du bourg concentre l'essentiel des commerces, services et du patrimoine, le long de la rue du centre et en plusieurs séquences ;
- Certains espaces ont déjà été aménagés, d'autres restent flous à la fois dans leur identité que dans leurs usages possibles ;
- Le centre présente aussi un «arrière», dont le statut et les limites sont très peu clairs.

Les objectifs :

- **Renforcer « l'effet de centralité » en intensifiant sa lisibilité** (notamment en marquant la différence avec « l'arrière ») ;
- **Concentrer l'animation sur quelques endroits stratégiques**, pourquoi pas en déplaçant certains commerces ;
- **Dégager un espace de convivialité capable** d'être support de vivre ensemble et de sentiment d'appartenance.



Le centre-bourg aujourd'hui

Considérer la particularité des espaces et sous-espaces du centre et leur rôle dans «l'effet de centralité» :

- ① La séquence d'entrée nord, pas très claire et pas très qualitative
- ② La rue du centre, récemment aménagée et encore très traversée
- ③ La place de la mairie, plutôt qualitative, bien que très minérale
- ④ La place de la boulangerie, peu qualitative

- ⑤ Les abords de l'Église, étroits, mais aménagés et plantés
- ⑥ Le carrefour du bar-tabac, un espace routier, mais qui concentre l'animation du bourg

Les espaces «arrière»

- ⑦ Un ensemble confus de parkings et de voies d'accès, en pente
- ⑧ Un ensemble de jardins qui s'entremêlent avec le bâti ancien, en balcon
- ⑨ Une voie d'accès peu empruntée

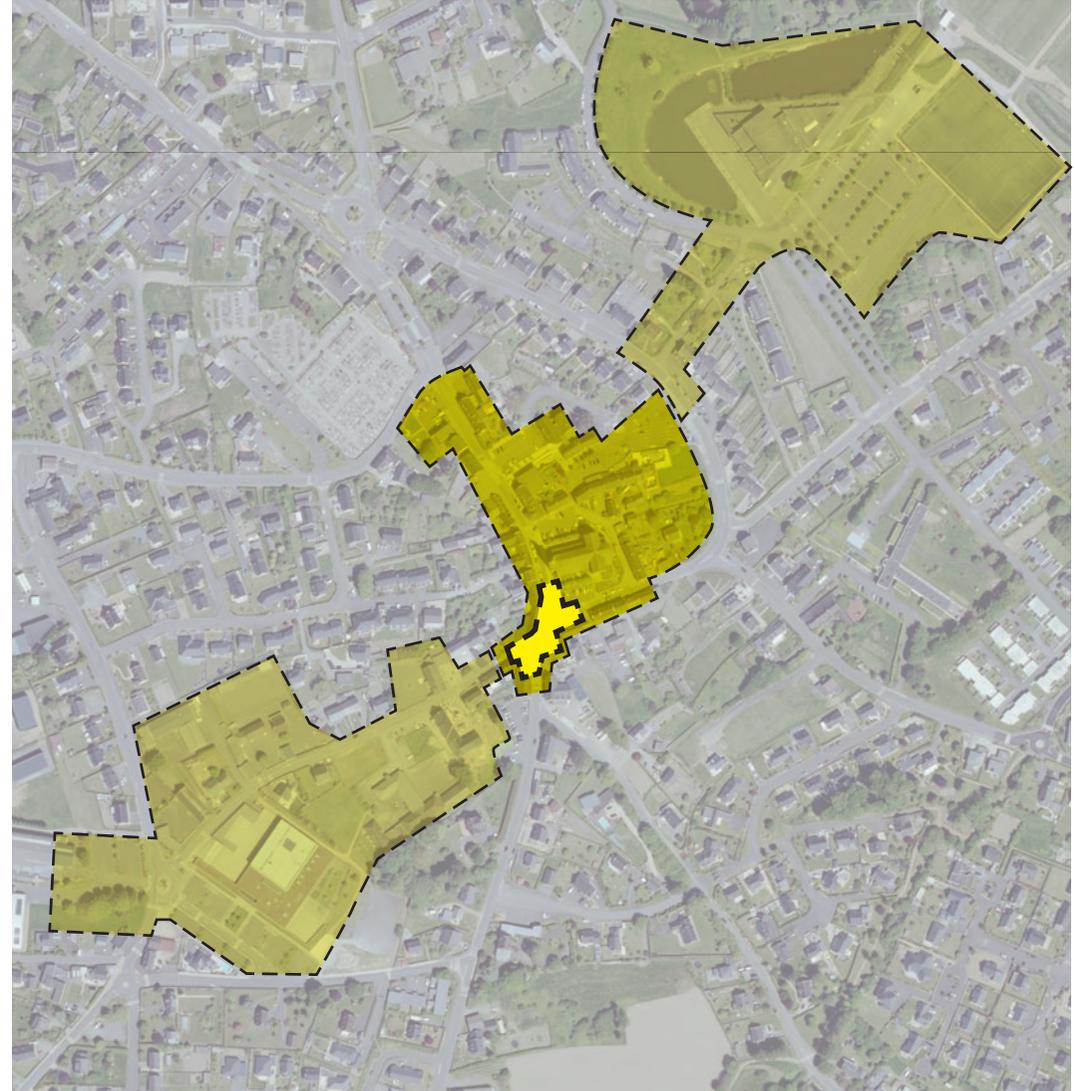


Un périmètre élargi pour la centralité ?

Le périmètre de la centralité peut également être élargi afin d'y intégrer l'espace Horizon et la rue des écoles

- Cet élargissement du regard offre une lecture différente et complémentaire du système bourg
- Cela demande de renforcer les liens entre les différentes parties de cette centralité élargie

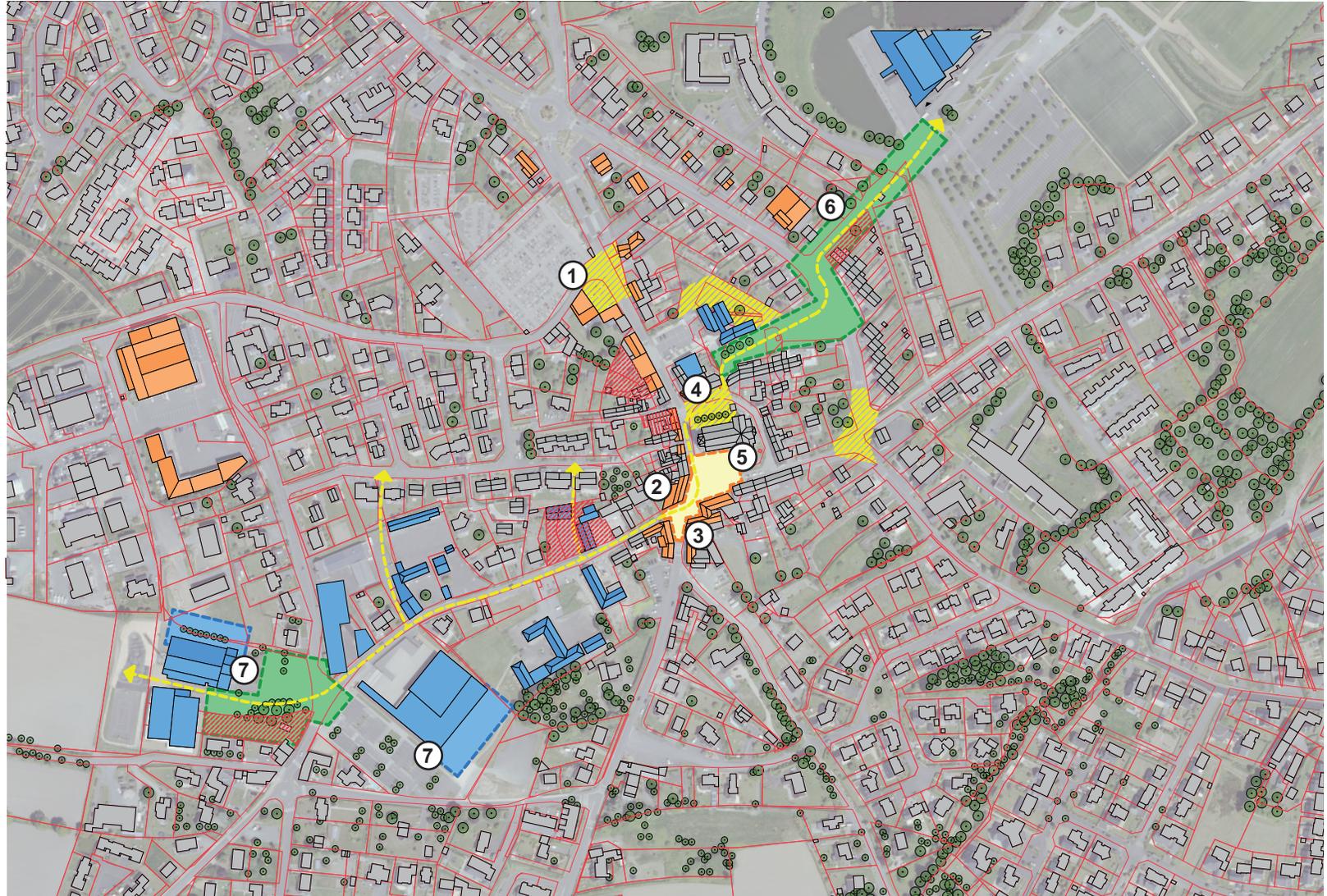
À ce titre, la parcelle en cours de redivisions est fondamentale dans le lien CB/espace horizon



Conclusion : les enjeux de l'effet de centralité

Actions pressenties :

- ① Requalifier le foncier entrée du centre bourg
- ② Aménager et apaiser le carrefour du bar-tabac
- ③ Déplacer la boulangerie au carrefour du bar-tabac
- ④ Aménagement en place stationnée et traversée
- ⑤ Créer une place de marché, de convivialité au sud de l'Église
- ⑥ Aménager la connexion entre le centre et l'espace horizon
- ⑦ Renforcer la polarité «équipements»



PLÉDRAN, COMMUNE PARC

A Plédran, quelle relation à la nature, quels accès aux aménités de la campagne?

Habiter à la campagne permet-il de bénéficier de tous les bienfaits de ce cadre de vie :

- la proximité avec la nature, des paysages qualitatifs, un environnement préservé,
- l'accès à une alimentation saine, à des services de proximité et une certaine forme de convivialité?



Vers une commune-parc : imbriquer paysage + patrimoine + usages

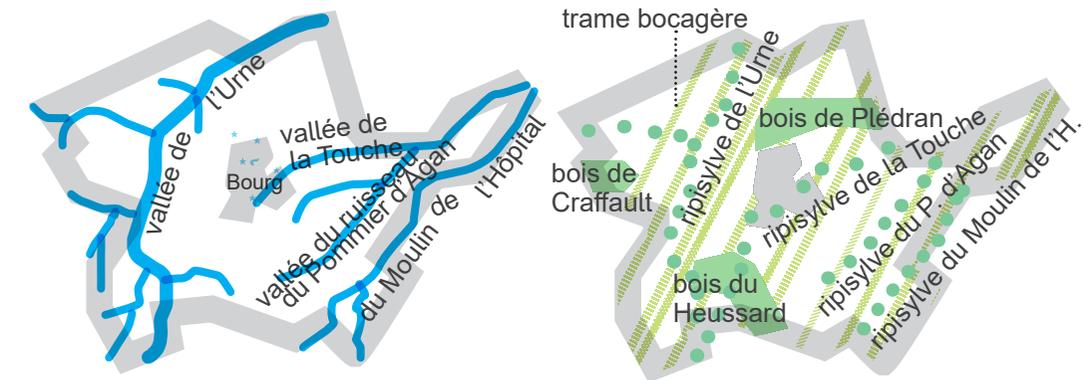
La situation actuelle :

- Dans son périmètre communal, Plédran est richement doté en pépites paysagères et patrimoniales ;
- Ces aménités, naturelles ou aménagées, très utilisées ou mal connues, participent toutes de l'identité de Plédran ;
- Néanmoins, ces aménités diverses et variées demanderaient une mise en réseau renforcée pour

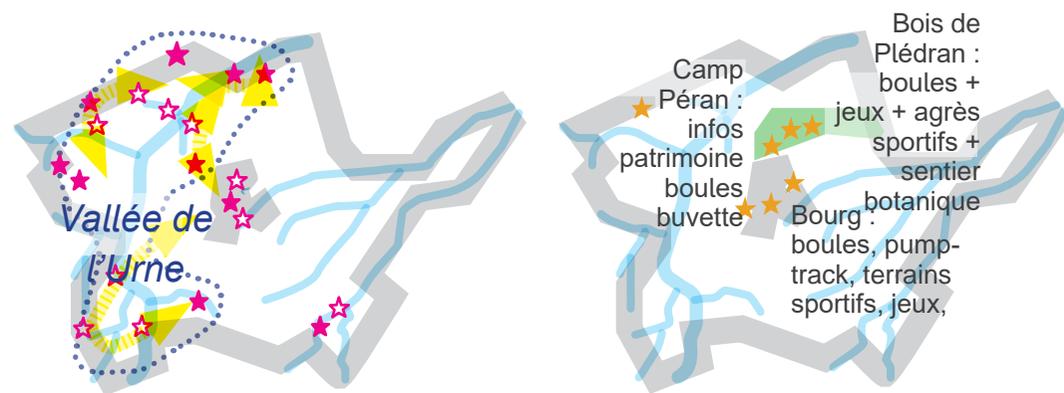
Les objectifs :

- **Créer de la continuité entre les différentes composantes de la commune-parc afin de les intégrer dans un figure d'ensemble, aisément communicable;**
- **Travailler sur l'imbrication entre les différents milieux qui composent la commune-parc, et notamment le résidentiel et l'agricole.**

Les composantes de la commune parc :



- La trame paysagère



- Les pépites patrimoniales et les équipements

Conclusion

Plédran, commune-parc: Cartographie du bourg

Actions

- Mise en réseau et valorisation des espaces de nature** : Bocage - Menhir - Maladrie - La Touche - le Val - Horizon - Bois

	connexions nature
	espaces accessibles
	accès et statut à définir
- Valorisation des pépites** (arbres remarquables, lavoirs, archéologie)

	patrimoine bâti ou naturel à valoriser
--	--
- Renforcement des équipements d'extérieur, sport, convivialité**

	nouvelles propositions de jeux, agrès sportif ou autre équipement
--	---
- Jardins de proximité**

	jardinés, équipés ou plus sauvages
--	------------------------------------
- Intégration des dynamiques des habitants** (écoles? associations ?)

	jardinage collectif, équipement ludique...
--	--
- Potentiel de paysage nourricier**

	verger, alignement de fruitiers, potager, ruches, pâturage...
--	---
- Boucles des polarités** : itinéraires apaisés, mutualisation des parkings : Horizon - Centre - écoles - sport - Challenge

	polarités
	scénario 1
	scénario 2
	parkings majeurs



HABITER PLÉDRAN DEMAIN

Une très forte problématique habitat

Des objectifs quantitatifs précis sont inscrits au PLU:

- Des secteurs d'extension urbaine qui présentent aujourd'hui des qualités paysagères particulièrement intéressantes
- Un objectif de densité sur ces secteurs qui paraît incompatible avec le maintien de ces qualités,
- Et qui serait incongru quant à la répartition de la densité sur le bourg

Plusieurs types de gisements alternatifs à existent :

- Recycler du foncier en centre-bourg
- Travailler sur la densification du tissu pavillonnaire existant

Quelles marges pour remettre en question/ ajuster les objectifs de densité sur les OAP ?
Possibilité d'envisager un système de compensation ?
Comment répondre à court terme aux besoins en logements ?

1. BILAN DE LA PROGRAMMATION OAP

Nom	Superficie OAP	Superficie espace constructible	Réceptivité en logements	Densité logt/ha	Nombre de logements locatifs sociaux	% de LLS	zonage	Type de projet	Temporalité
Bois	1,33	1,12	45	40	9	20%	UB	densification	2
Maladrie	3,97	3,97	100	25	21	21%	2AU	extension urbaine	2
Val	2,46	2,46	52	21	13	24%	1AU	densification	1
Le Menhir	0,62	0,57	14	25	3	21%	UB	densification	1
Rue des Lilas	0,59	0,59	12	21	0	0%	UB	densification	1
Rue Joseph Hervé	0,44	0,44	9	20	2	22%	1AU	densification	1
Place Julien Tanguy	0,21	0,21	9	43	4	44%	UA	densification	1
Sud Eglise	0,66	0,66	15	23	4	27%	UA	densification	1
Créac'h Sud	0,44	0,44	7	16	0	0%	UC	densification	2
Créac'h Nord	0,61	0,61	9	15	2	22%	1AU	densification	1
Terrain Lidl	0,81	0,69	20	29	4	20%	1AU	extension urbaine	1
Total habitat	12,15	11,76	292	25	62	21%			
total extension à CT (zone 1AU)		3,15	72	23					
total extension à LT (zone 2AU)		3,97	100	25					
total dents creuses OAP		4,64	120	26					
dont total dents creuses OAP à CT		2,49	56	23					
		11,76	292	25					
Challonge	1,33	1,33							
Total économie	1,33	1,33							

PLU – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3



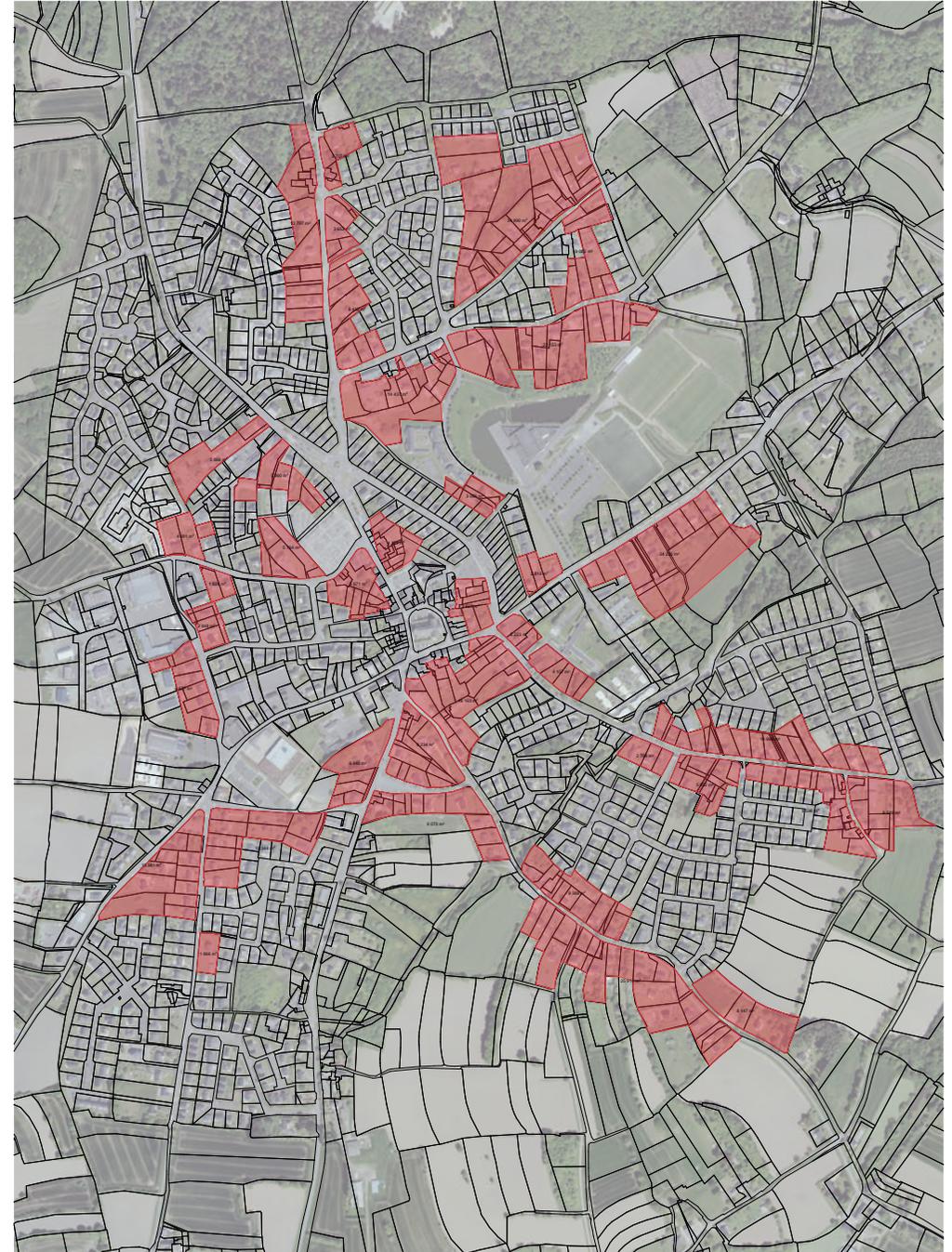
Quels autres gisements fonciers ?

Deux types de parcellaire existants : l'optimisé et le non optimisé

- Un **parcellaire régulier et relativement homogène**, qui découle d'opérations d'aménagement successives
- Un **foncier plus chaotique, moins net...** qui a été détaché au coup par coup des parcelles agricoles, avec des parcelles plus grandes et un potentiel d'optimisation supérieur

Le non optimisé représente au total **un potentiel de 34,7ha, pour une densité actuelle de 6,6log/ha**

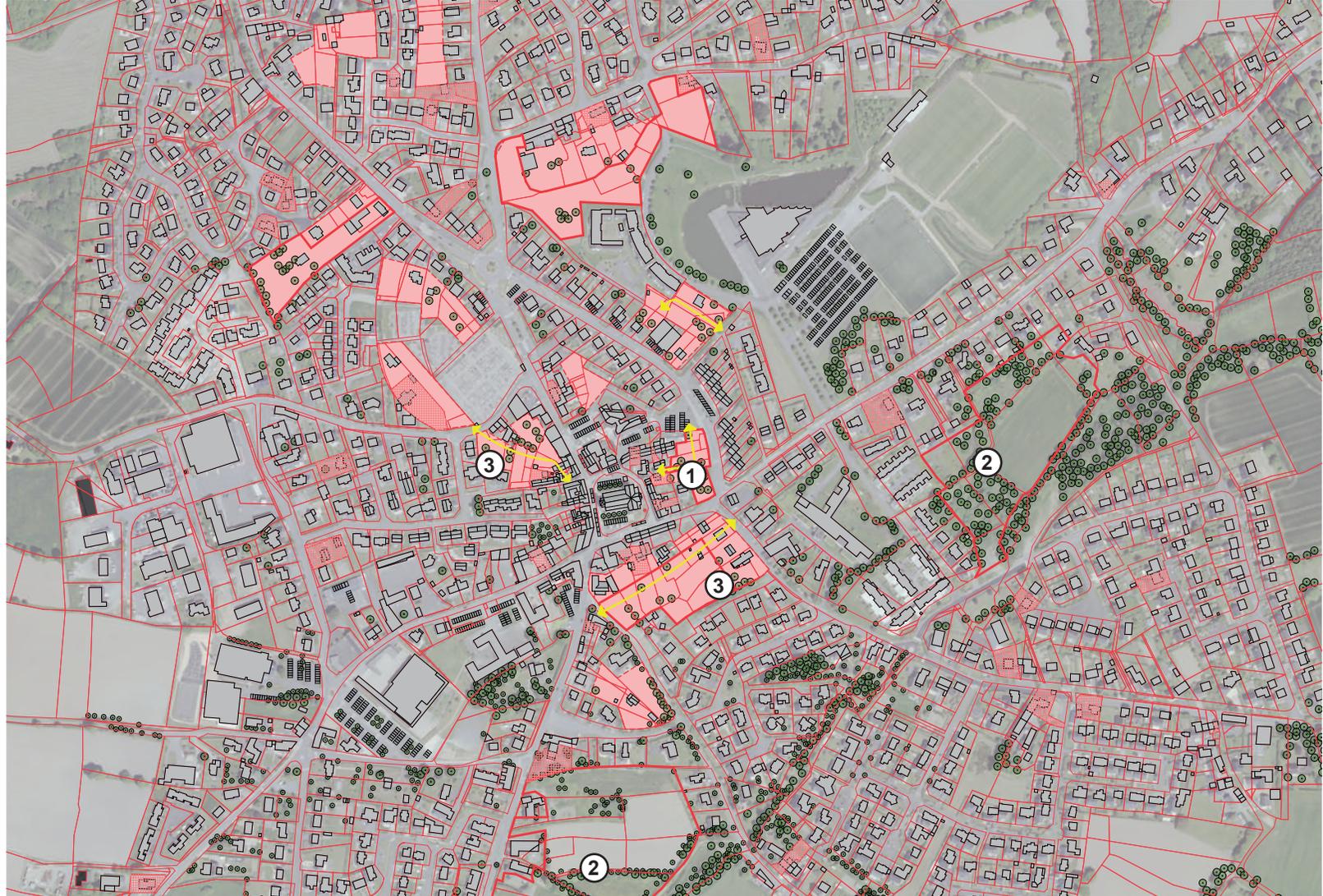
Augmenter globalement la **densité à 20 log/ha permettrait de construire 460 logements.**



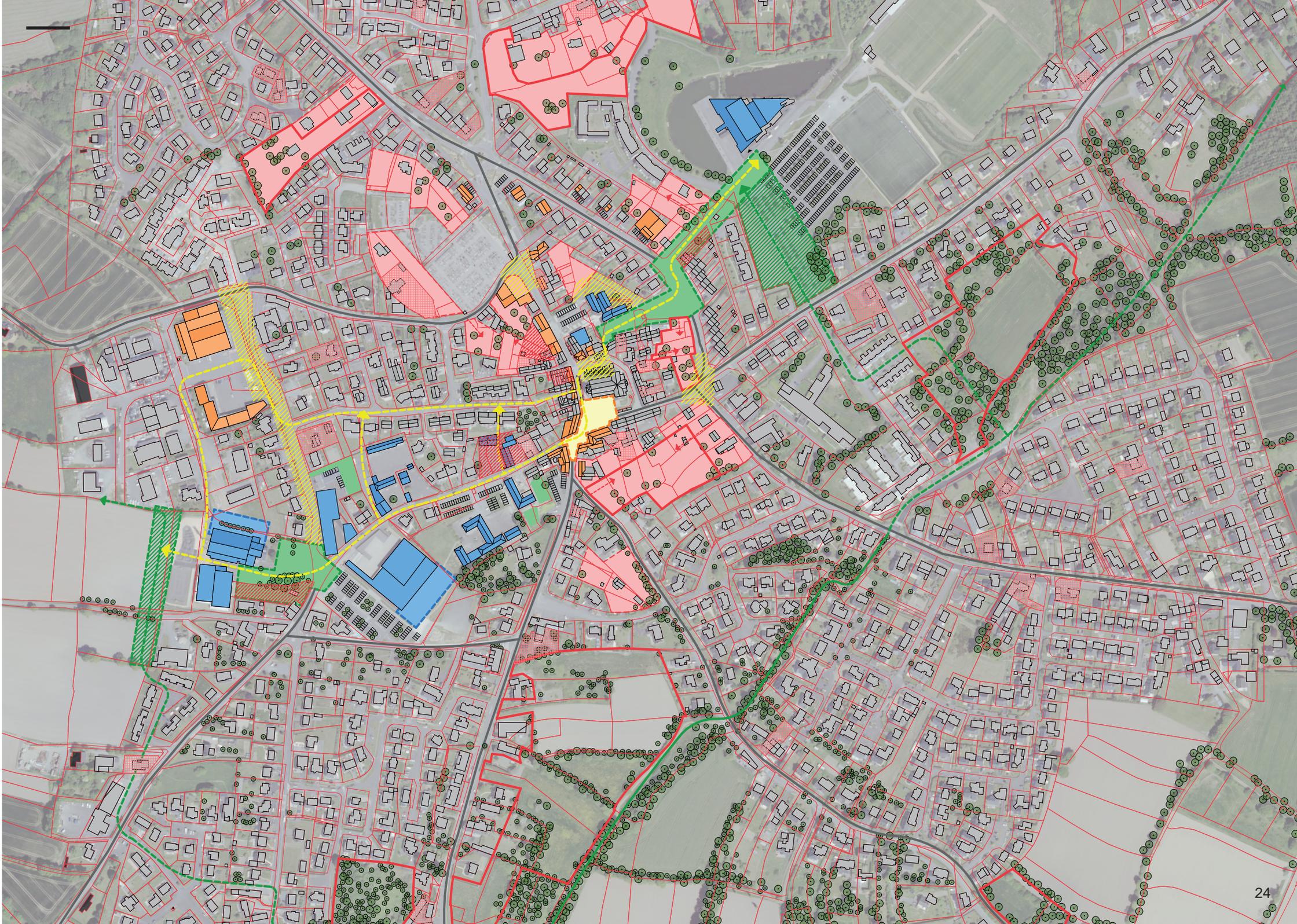
Conclusion : les enjeux pour habiter Plédran demain

Actions pressenties :

- ① Construire un ensemble de logements groupés en soignant la silhouette villageoise
- ② Secteurs OAP, AU, mesurer si on peut effectivement construire quelques logements et la vocation d'espace naturel des terrains
- ③ Secteur non optimisé, densification par opportunisme ou planification volontariste en opération multisite et mobilisant les partenaires (EPF, SemBreizh)



REPÉRAGE DES ENJEUX



LE PLAN-GUIDE



Repérage par types d'actions

① Aménagement d'espaces publics

Actions sectorisées

- ①.1 Place du bar-tabac
- ①.2 La place de la boulangerie
- ①.3 Le jardin de la mairie et la traverse de la rue Charles de Gaulle
- ①.4 Le carrefour rue du bel orient/ rue du val
- ①.5 Le rond-point et l'entrée du centre bourg
- ①.6 Impasse de la Jaunais
- ①.7 Réseaux de venelles du centre bourg
- ①.7a Embellissement des venelles existantes et de la rue du clos du pile
- ①.7b Prolongation et aménagement des venelles autour de la rue des écoles
- ①.8 La rue du Challenge
- ①.9 La rue des Lilas
- ①.10 Le tour du centre bourg
- ①.11 Le parc horizon
- ①.12 Les lisières forestières
- ①.13 Les lisières bocagères
- ①.14 Chemin de traverse
- ①.15 Le parc de la touche

Actions thématiques

- ①.16 Les chemins de campagne
- ①.17 Vers une gestion durable des espaces verts
- ①.18 Charte d'aménagement des voies de transition
- ①.19 Charte de désimperméabilisation des espaces publics des lotissements
- ①.20 Planter 46000 arbres et créer un bourg nourricier
- ①.21 Signalétique et lisibilité des équipements et du réseau des chemins

Repérage par types d'actions

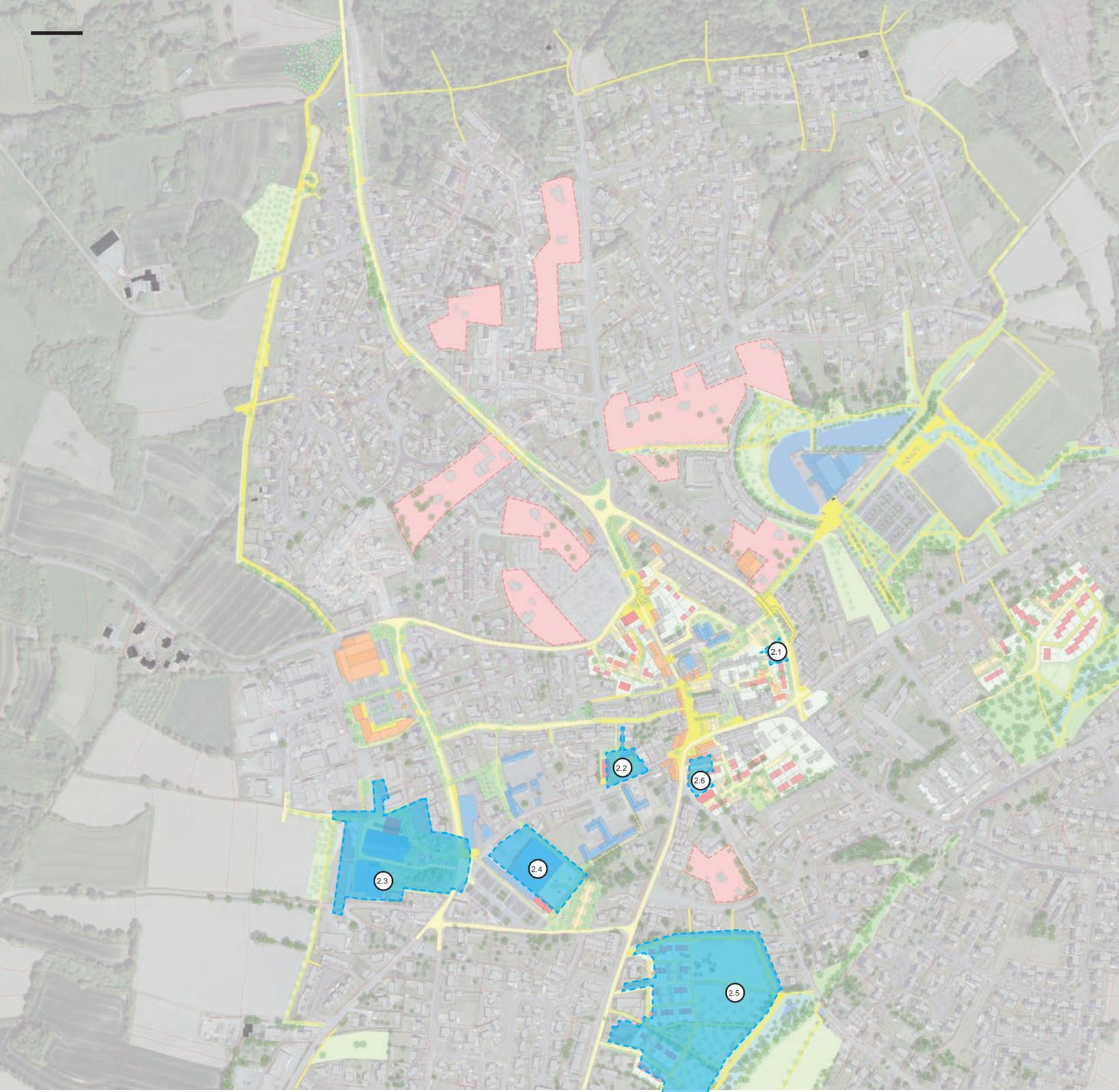
② Équipements, commerces, services

Actions sectorisées

- ②.1 La maison de santé
- ②.2 Le devenir de l'école maternelle privée
- ②.3 La réhabilitation du plateau sportif
- ②.4 L'extension de l'école publique
- ②.5 Le parc agricole de la Maladrie
- ②.6 Le déplacement de la boulangerie

Actions thématiques

- ②.7 Déterminer un périmètre de centralité commerciale
- ②.8 Charte d'aménagement des enseignes/terrasses
- ②.9 Une place équipée pour le marché
- ②.10 Une offre de stationnement adaptée aux commerces
- ②.11 Des actions participatives et éphémères



Repérage par types d'actions

③ Habitat

Actions sectorisées

Recyclage foncier

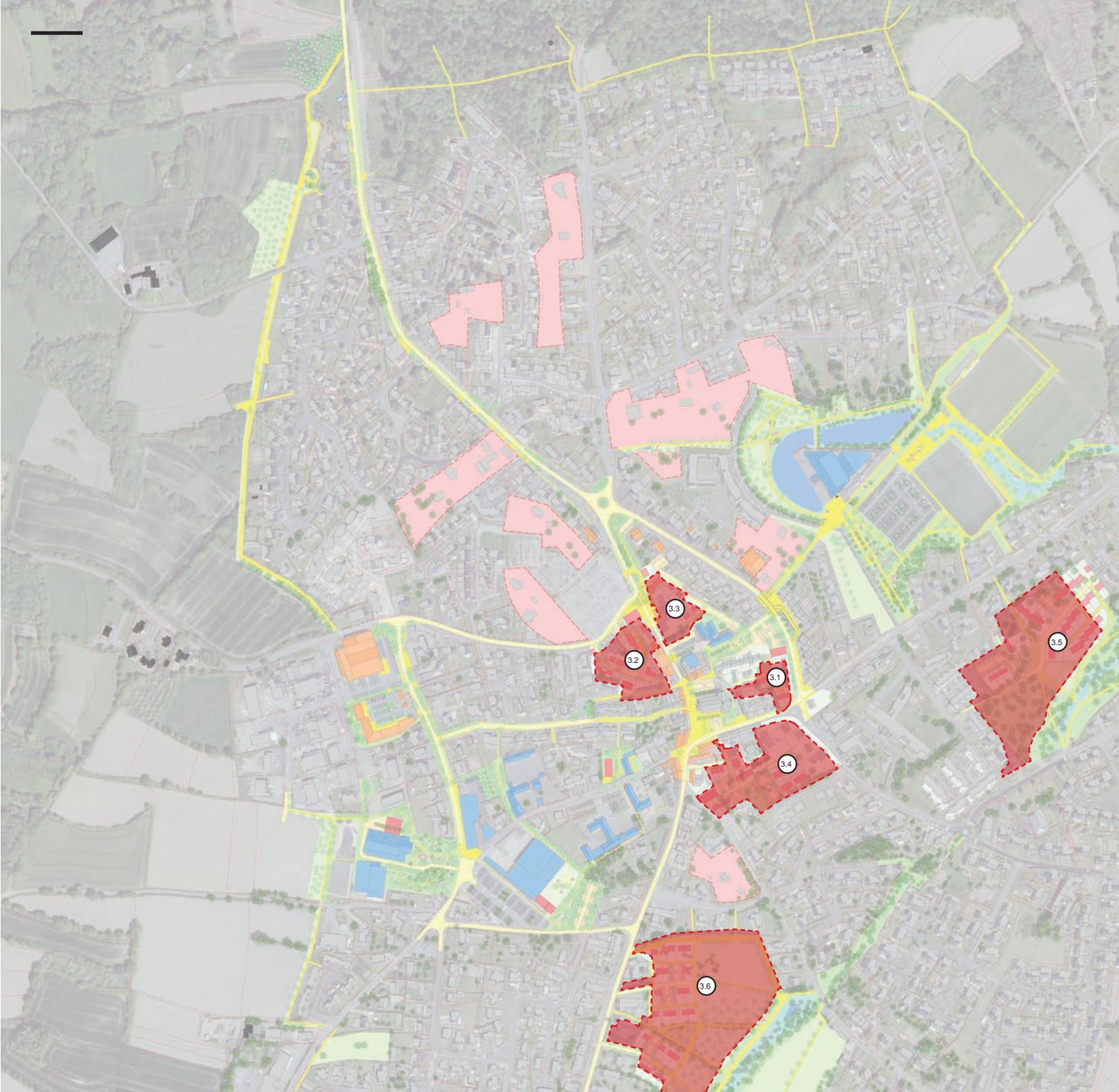
- ③.1 Les jardins du bourg
- ③.2 L'îlot entre cimetière et venelles
- ③.3 L'îlot entre maison Galaise et mairie
- ③.4 L'îlot de la boucherie

Aménagement sur la zone naturelle

- ③.5 Le secteur du Val
- ③.6 Le secteur de la Maladrie

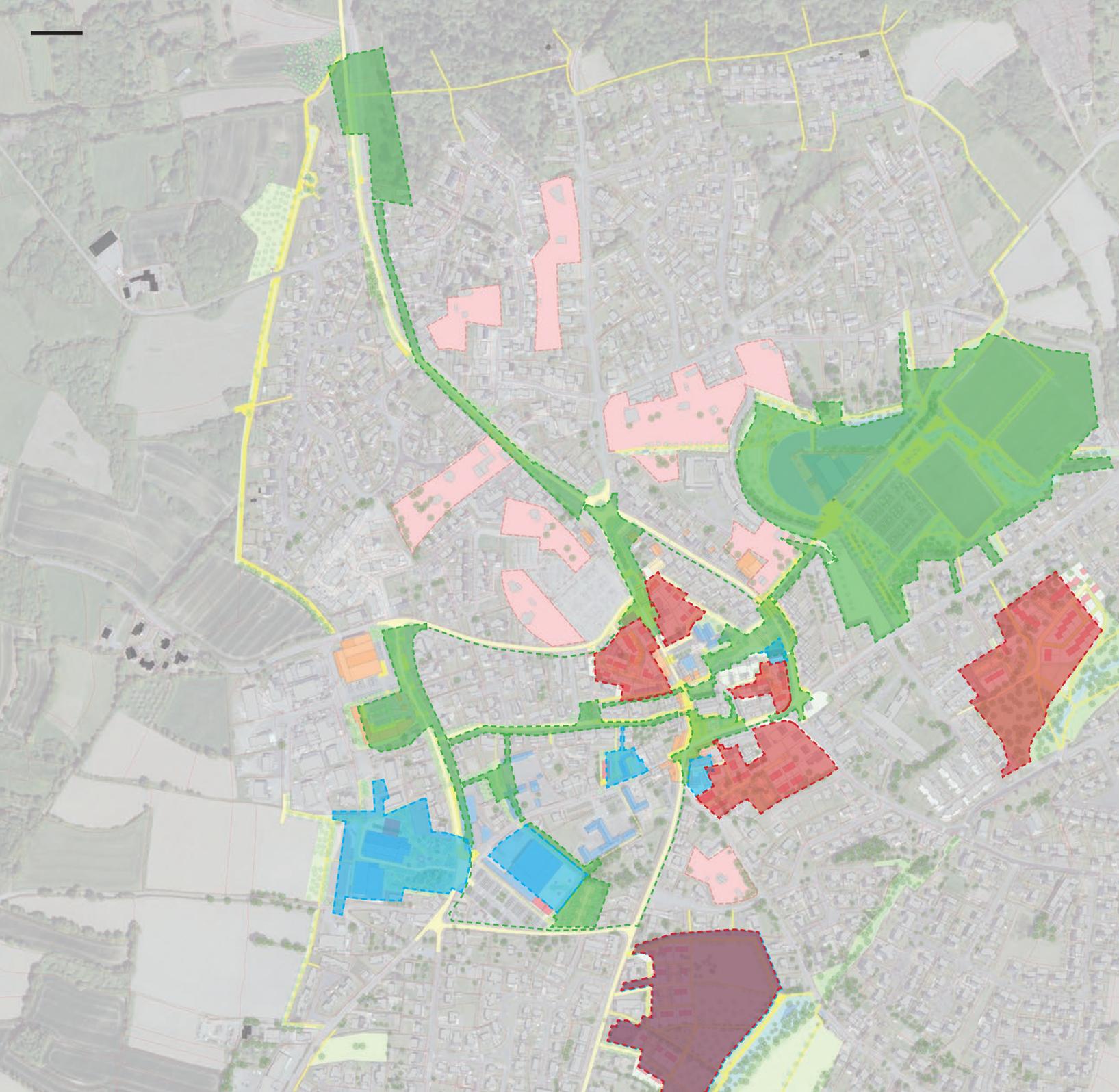
Actions thématiques

- ③.7 Veille foncière parcelles "non optimisées"



Repérage des types d'actions

1. Aménagements espaces publics
2. Équipements, commerces, services
3. Habitat



1. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Repérage par types d'actions

① Aménagement d'espaces publics

Actions sectorisées

- ①.1 Place du bar-tabac
- ①.2 La place de la boulangerie
- ①.3 Le jardin de la mairie et la traverse de la rue Charles de Gaulle
- ①.4 Le carrefour rue du bel orient/ rue du val
- ①.5 Le rond-point et l'entrée du centre bourg
- ①.6 Impasse de la Jaunais
- ①.7 Réseaux de venelles du centre bourg
- ①.7a Embellissement des venelles existantes et de la rue du Clos du Pile
- ①.7b Prolongation et aménagement des venelles autour de la rue des écoles
- ①.8 La rue du Challenge
- ①.9 La rue des Lilas
- ①.10 Le tour du centre bourg
- ①.11 Le parc horizon
- ①.12 Les lisières forestières
- ①.13 Les lisières bocagères
- ①.14 Chemin de traverse
- ①.15 Le parc de la touche

Actions thématiques

- ①.16 Les chemins de campagne
- ①.17 Vers une gestion durable des espaces verts
- ①.18 Charte d'aménagement des voies de transition
- ①.19 Charte de désimperméabilisation des espaces publics des lotissements
- ①.20 Planter 46000 arbres et créer un bourg nourricier
- ①.21 Signalétique et lisibilité des équipements et du réseau des chemins

ACTION 1.1

LA PLACE DU BAR-TABAC

Action 1.1

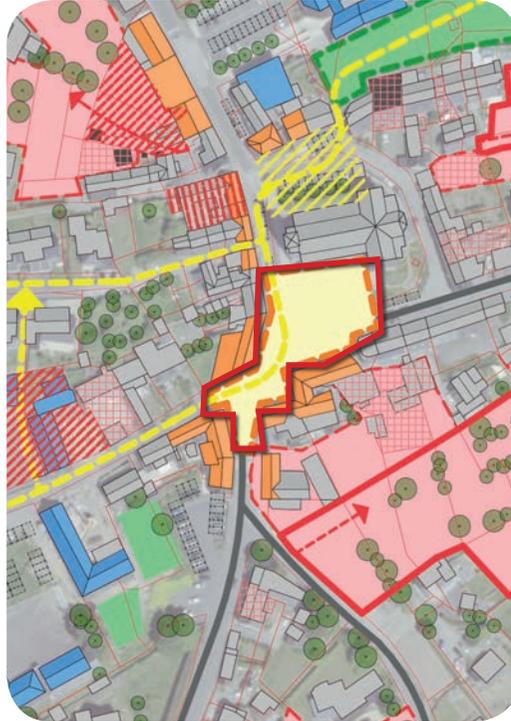
La place du bar-tabac

Les constats :

- Un espace d'intensité urbaine, accroché aux flux, qui fonctionne comme le principal ingrédient de centralité du bourg

Les objectifs :

- Transformer le carrefour en «place de village» par un travail fin d'intégration de la circulation dans une conception paysagère d'ensemble
- Rendre possible, par l'aménagement de l'espace public, l'installation d'évènements de type «marché hebdomadaire» ou autre



En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies de la place du bar-tabac.

Action 1.1

La place du bar-tabac

Scénario :

- 1 Estomper la trace routière pour accentuer l'effet de place et ainsi faire comprendre à l'automobiliste qu'il circule dans le coeur de bourg et qu'il doit ralentir.
- 2 Réduire le parking au sud de l'Église pour élargir la plateforme et libérer un espace convivial plus vaste entre les commerces et l'Église
- 3 Réconfigurer le parking en nef perpendiculaire à la chaussée pour retrouver un stock de stationnements au plus proche des commerces.
- 4 Végétaliser la place en accentuant la nouvelle géométrie, avec un alignement d'arbres offrant de l'ombre.
- 5 Repenser le jardin en contrefort de l'Église comme un lieu paysager contemplatif, planter des espèces endémiques qui ne nécessitent pas trop d'entretien.
- 6 Aménager une promenade sécurisée et arborée permettant de rejoindre depuis le carrefour rue du val/rue de l'Église, la nouvelle place



Action 1.1

La place du bar-tabac

1.1 La place du bar tabac

Pré-bilan

Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux d'aménagement		3225,5	120	387 060 €
Prestations intellectuelles - place				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
pourcentage du coût travaux	10%			38 706 €
TOTAL €HT				425 766 €



À gauche : préchiffrage.

À droite : Aménagement de la place de Meaux (77)
par l'agence Babylone; Aménagement à Courmonterral
(34) par Atelier Sites

ACTION 1.2

LA PLACE DE LA BOULANGERIE

Action 1.2

La place de la boulangerie

Les constats :

- Une place stationnée à la vocation peu affirmée, aujourd'hui très minérale, et qui n'est presque plus commerciale.
- Une très grande surface d'enrobé et des problématiques de stationnement qui entraînent des marquages au sol disgracieux

Les objectifs :

- Assumer la fonction principale de cette place : le stationnement
- Optimiser son fonctionnement pour accueillir d'avantage de végétal et mettre en valeur l'église.

Prérequis :

- Déplacement de la boulangerie dans un local l'accueillant avec son laboratoire, aujourd'hui dissocié du magasin.

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies de la place de la boulangerie.



Action 1.2

La place de la boulangerie

Scénario :

- ① Rationaliser l'ensemble du stationnement
- ② Dégager un vrai passage piéton aux droits des façades, depuis le passage de la mairie
- ③ Supprimer des places de stationnement de manière à introduire des bosquets plantés côté rue du centre
- ④ Dégager une épaisseur à planter au pied du mur de soutènement pour installer du végétal grimpant
- ⑤ Encourager la plantation des pieds de façade de logements avec l'aménagement d'une bande à planter

1.2 La place de la boulangerie

Pré-bilan

Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux d'aménagement		762	80	36 490 €
Prestations intellectuelles - place				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
pourcentage du coût travaux	10%			3 649 €
TOTAL €HT				40 139 €



ACTION 1.3
LE JARDIN DE LA MAIRIE
ET LA TRAVERSE DE LA
RUE CHARLES DE GAULLE

Action 1.3

Le jardin de la mairie et la traverse de la rue Charles de Gaulle

Les constats :

- Un espace fondamental pour le fonctionnement du système bourg et pour sa mise en valeur paysagère, mais aujourd'hui très mal qualifiée
- Un espace assez beau, mais en retrait et en cul-de-sac par rapport à l'effet de centralité

Les objectifs :

- Un aménagement stratégique qui affirme la volonté politique de mettre un oeuvre un plan guide urbain et paysager à l'échelle de la commune, un premier exemple démonstrateur en plein centre-bourg
- Entre le centre-bourg et l'espace Horizon, un potentiel jardin public pour Plédran



En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeu.

En haut à droite : schéma de fonctionnement actuel des espaces arrières à la mairie

À droite et en bas : photographies de l'arrière de la mairie.



Action 1.3

Focus : un fonctionnement au service des usages

Les invariants de l'aménagement

- Tous les accès existants aux parcelles privées et aux équipements, piétons et véhicules, doivent être préservés
- Les éléments du contexte géographique (talus) et végétal (arbres) doivent être préservés

Préciser la vocation de chaque secteur :

- Entre le centre-bourg et l'espace Horizon, un potentiel jardin public pour Plédran.
- Le rangement assumé des différentes fonctions que l'on souhaite trouver permettra de les optimiser et de supprimer les conflits d'usage.
- Le stationnement doit être pensé en impasse pour supprimer les effets de boucle existants et réduire la circulation.
- La place du piéton et des mobilités douces doit être pensée pour retrouver une fluidité des parcours.



Action 1.3

Le jardin de la mairie et la traverse de la rue Charles de Gaulle

Scénario :

- ① Transformer les voies d'accès qui tournent autour de la mairie en impasse et desservir depuis la rue du centre les propriétés au nord de la mairie et desservir depuis la rue du général de Gaulle les propriétés au sud de la mairie
- ② Supprimer l'accès depuis la rue de l'Église et du parking au sud de la mairie
- ③ Aménager un jardin densément planté sur ses bords pour préserver la confidentialité des accès privés.
- ④ Un espace central aménagé en square : la programmation de ses aménagements pourra être réalisée dans le cadre d'atelier de concertation avec habitants et élèves de l'école.
- ⑤ Rationalisation du parking en l'orientant vers la future maison de santé
- ⑥ Création d'un plateau piéton sur rue Charles de Gaulle
- ⑦ Planter généreusement des arbres soulignant l'axe centre-bourg>horizon pour renforcer la connexion



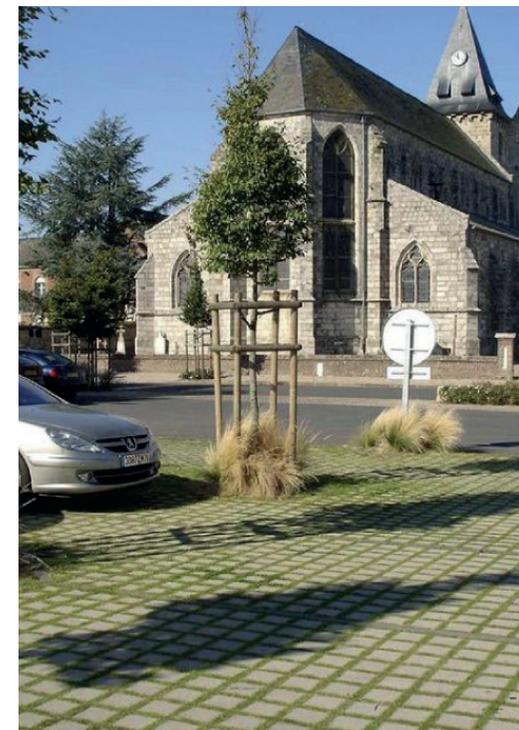
Action 1.3

Le jardin de la mairie et la traverse de la rue Charles de Gaulle

1.3 Le jardin de la mairie et r. Ch D G

Pré-bilan

Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux jardin		2946	80	235 680 €
Travaux parking		1322	110	145 365 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
pourcentage du coût travaux		10%		38 105 €
TOTAL €HT				419 150 €



À gauche : Préchiffrage.

En haut à gauche : aménagement à Orvault (44)

En haut à droite : aménagement espace central en cœur de village, Obras architectes et urbanistes, Odenas (69)

En bas à gauche : aménagement d'un jardin de bourg aux Cabannes (89) par Atelier Gama.

En bas à droite : aménagement Island, cf guide aménagement CAUE 89

ACTION 1.4
LE CARREFOUR RUE DU
BEL ORIENT / RUE DU VAL

Action 1.4

Le carrefour rue du bel orient et de la rue du Val

Les constats :

- Un carrefour peu fluide et peu sécurisant pour les usagers arrivants de l'Est
- Le parcours du piéton y est complexe et peu sécurisant
- Un talus qui souffre d'une mauvaise réputation
- Marquer l'entrée dans le centre-bourg, le domaine des mobilités actives où la place du piéton est au premier plan.

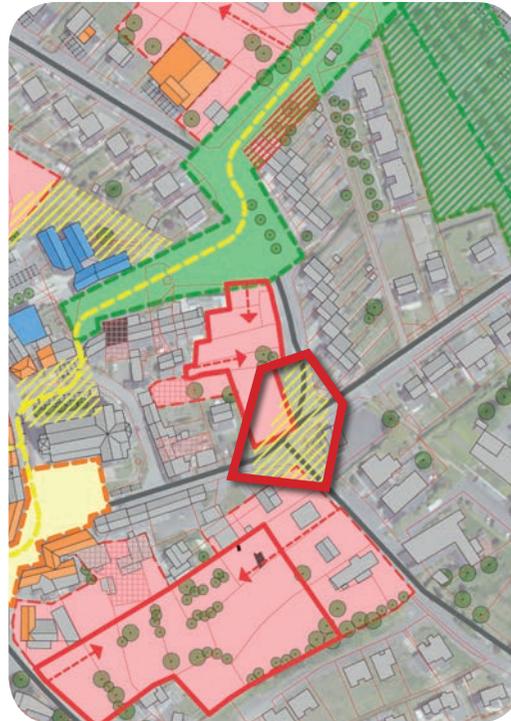
Les objectifs :

- Aménager et apaiser le carrefour rue du Val et rue du bel Orient et permettre un meilleur partage de la voirie
- Sécuriser et simplifier le parcours piéton.
- Mettre en valeur le talus et la silhouette historique du bourg

En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeux.

En haut à droite : schéma figurant les emprises des scénarios proposés et leur implication sur le foncier avoisinant

À droite et en bas : photographies du carrefour.



Action 1.4

Le carrefour rue du bel orient et de la rue du Val

Scénario 1 :

- ① Modification du carrefour à deux branchements sur une voie principale pour un carrefour à croisement équilibré
- ② Rachat du parvis ouest du terrain de la maison paroissiale et réaménagement de ses accès
- ③ Redressement de la rue du bel Orient vers le nord
- ④ Calcul des girations les plus optimales sur les quatre voies pour donner plus de place au piéton
- ⑤ Suppression du trottoir ouest pour retrouver un accotement végétalisé soulignant le talus
- ⑥ Repenser le talus comme un élément du paysage, support de biodiversité à l'entrée du centre bourg, un emplacement potentiel pour sensibiliser les habitants aux espèces endémiques et à la gestion différenciée
- ⑦ Mise en place d'une chaussée à voie centrale banalisée



Action 1.4

Le carrefour rue du bel orient et de la rue du Val

Scénario 2 :

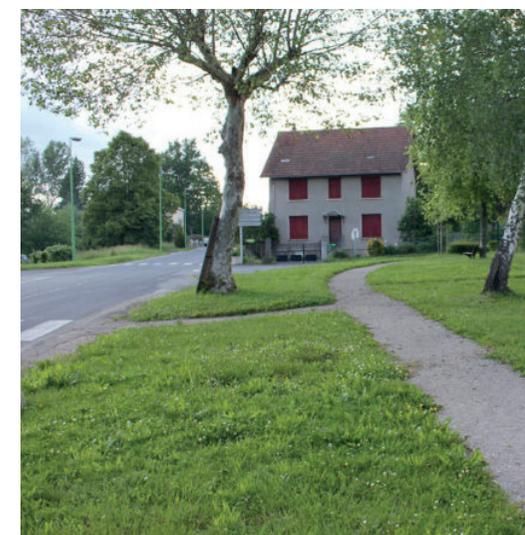
- ① Modification des bords du carrefour pour limiter l'emprise routière et laisser plus de place aux piétons
- ② Redressement de la rue du bel Orient pour un branchement perpendiculaire à la D27
- ③ Redressement de la rue du Val pour un branchement perpendiculaire à la D27
- ④ Calcul des girations les plus optimales sur les quatre voies pour donner plus de place au piéton
- ⑤ Mise en place d'une chaussée à voie centrale banalisée
- ⑥ Suppression du trottoir ouest pour retrouver un accotement végétalisé soulignant le talus
- ⑦ Repenser le talus comme un élément du paysage, support de biodiversité à l'entrée du centre bourg, un emplacement potentiel pour sensibiliser les habitants aux espèces endémiques et à la gestion différenciée



Action 1.4

Le carrefour rue du bel orient et de la rue du Val

1.4 Le carrefour Bel orient/Val				
Pré-bilan				
Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux				
Travaux sur espaces publics		1439	150	215 850 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux		10%		21 585 €
TOTAL €HT				237 435 €



ACTION 1.5
LE ROND-POINT ET
L'ENTRÉE DU
CENTRE BOURG

Action 1.5

Le rond-point et l'entrée du centre bourg

Les constats :

- Une situation intéressante avec une perspective sur le clocher
- Une double voie de circulation qui brouille le parcours piéton
- Une profusion de signalétique et un programme assez peu adapté à un paysage d'entrée de centre-bourg

Les objectifs :

- Marquer l'entrée dans le centre-bourg, le domaine des mobilités actives où la place du piéton est au premier plan.
- Apaiser la circulation et diminuer la présence de l'automobile.
- Prendre soin de la perspective sur l'Église en laissant une place majoritaire aux piétons et au végétal
- Maintenir une veille sur le foncier stratégique du garage



En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeux.

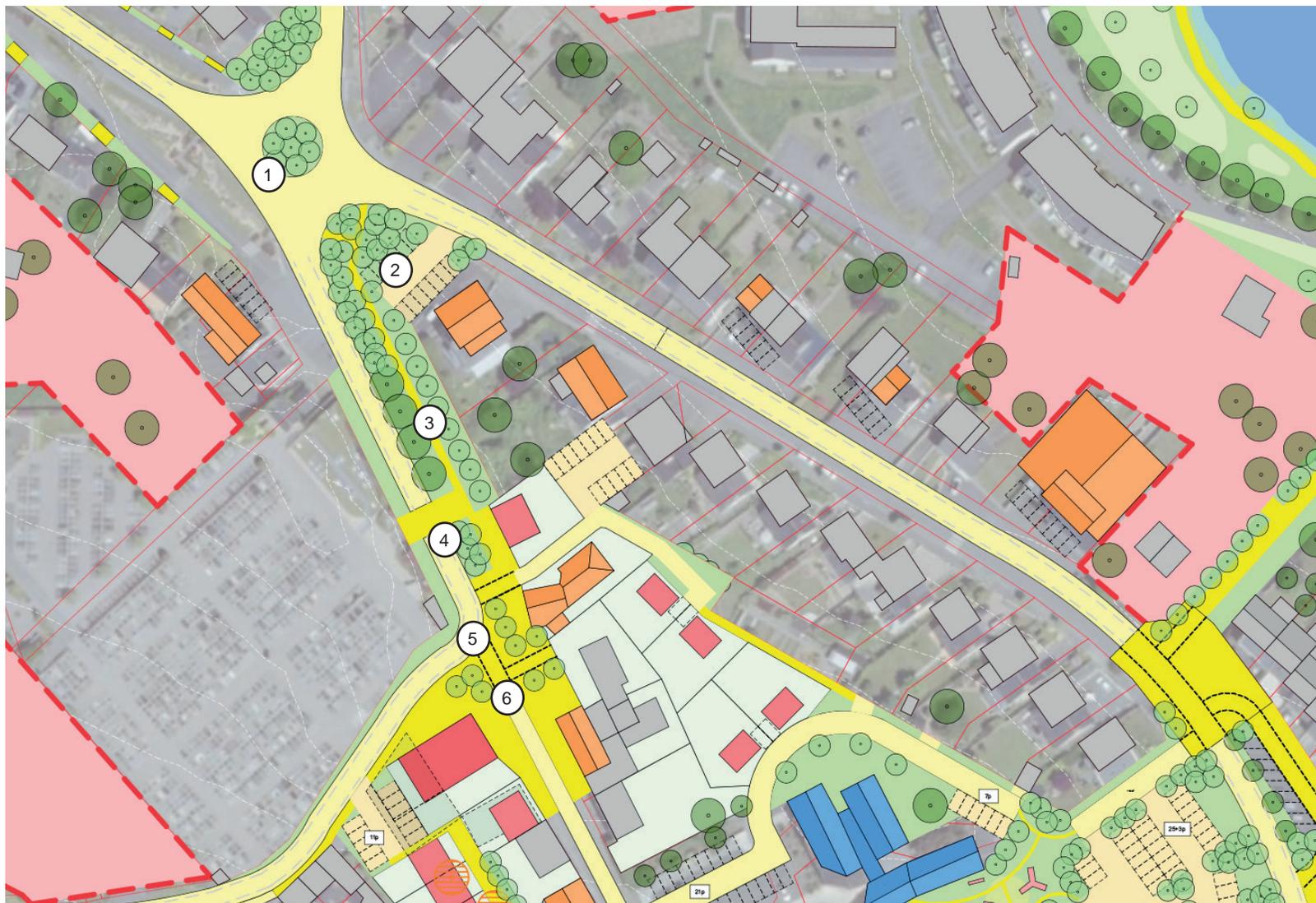
À droite et en bas : photographies du site.

Action 1.5

Le rond-point et l'entrée du centre bourg

Scénario :

- 1 Plantation dense du rond-point et de l'accotement sud avec des arbres pour accompagner la séquence d'entrée vers le centre-bourg d'une présence forte du végétal
- 2 Végétalisation du parking et création d'une signalisation comme halte de covoiturage
- 3 Reprise du profil de voirie pour supprimer la double voie et aménager une large allée piétonne entre un mail d'arbres densément planté
- 4 Mise en scène de l'entrée du cimetière avec une traversée piétonne large et sécurisée.
- 5 Création d'un plateau piéton au début de la rue du centre pour encourager le dévoiement du trafic de transit vers la rue Saint-Nicolas
- 6 Encadrement de la rue du centre par des arbres pour en resserrer l'accès et embellir l'espace public.



Action 1.5

Le rond-point et l'entrée du centre bourg

1.5 Le rond-point et l'entrée du centre-bourg				
Pré-bilan				
Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux				
	Travaux sur espaces publics	2912	110	320 320 €
Prestations intellectuelles				
	Géomètre, architecte, ingénieurs			
	Frais de maîtrise d'ouvrage			
	pourcentage du coût travaux	10%		32 032 €
TOTAL €HT				352 352 €



En haut à droite : Entrée de Dommartin-la-Chaussée(54), chemin piéton accompagné d'arbres

En bas au milieu: Schéma CAUE89

En bas à droite : Signalisation d'une halte covoiturage sur un parking dédié, référencé dans un réseau départemental, à Crossac (44)



ACTION 1.6

L'IMPASSE DE LA JAUNNAIS

Action 1.6

L'impasse de la Jaunais

Les constats :

- Une allée stratégique pour relier véritable le centre-bourg à l'espace horizon, mais qui souffre d'un aménagement standard
- Des propriétés avoisinantes en mutations dont il faut maîtriser la transformation:
 - » vente récente,
 - » dépôt de certificats d'urbanisme

Les objectifs :

- Clarifier la connexion piétonne entre le centre-bourg et l'espace Horizon
- Connecter des paysages en diffusant un aménagement singulier
- Transformer l'impasse de la Jaunais en véritable voie partagée

Prérequis :

- Rachat de bandes de terrain pour élargir l'emprise de l'allée et la perspective.

En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 1.6

L'impasse de la Jaunais

Scénario :

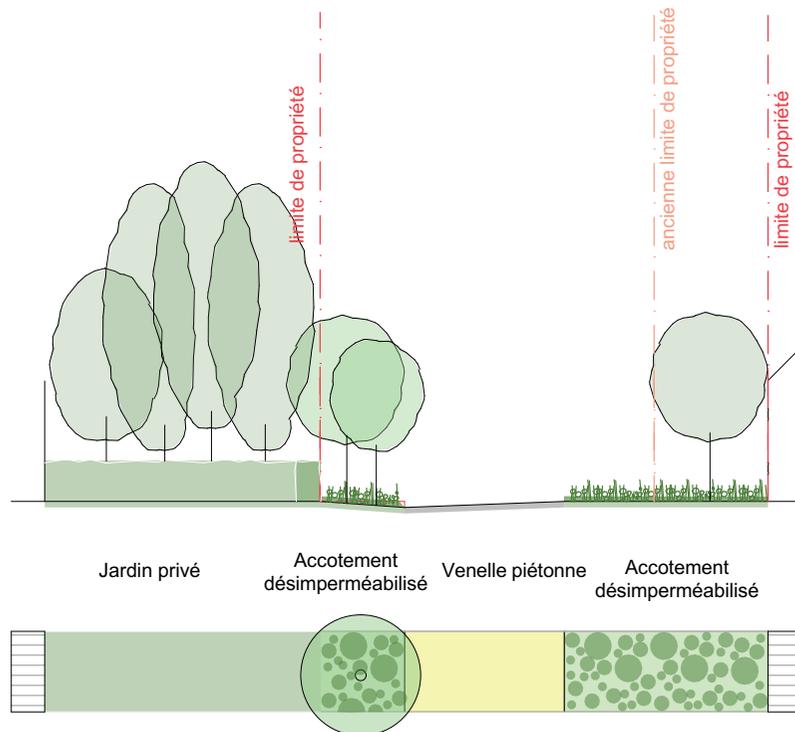
- 1 Piétonniser l'impasse de la Jaunais en autorisant seulement le passage en voiture des riverains.
- 2 Réduire l'emprise de la trace routière et les girations au minimum réglementaire
- 3 Prévoir un emplacement réservé sur une partie de la parcelle 0260 pour élargir l'emprise de l'accotement végétalisé
- 4 Déplacer la clôture pour élargir la perspective
- 5 Planter un alignement d'arbre à l'ouest pour renforcer l'importance visuelle de la connexion entre le centre et Horizon
- 6 Poursuivre l'aménagement de la voie sur le plateau piéton rue Charles de Gaulle pour une plus grande visibilité
- 7 Soigner les talus à l'ouverture de la voie sur l'espace horizon, les repenser comme un élément du paysage, support de biodiversité à l'entrée du centre bourg, un emplacement potentiel pour sensibiliser les habitants aux espèces endémiques et à la gestion différenciée



Action 1.6

L'impasse de la Jaunais

1.6 Impasse de la jaunais				
Pré-bilan				
Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux				
Travaux sur espaces publics		843	90	75 870 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux		10%		7 587 €
TOTAL €HT				83 457 €



ACTION 1.7 RÉSEAU DE VENELLES DE CENTRE BOURG

Action 1.7.A

Embellissement des venelles existantes et de la rue du Clos du Pile

Les constats :

- Un réseau de venelles qui souffre d'un manque d'entretien
- Une rue résidentielle comme une vaste nappe d'enrobée, bordées de clôtures disparates laissant peu la faune et la flore se diffuser.

Les objectifs :

- Améliorer la qualité de l'espace public par la désimperméabilisation des sols
- Transformation des profils de voirie pour une voirie partagée à la circulation apaisée
- Inclure les habitants dans la programmation végétale et les inciter à une gestion de type «rue voisine»



En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeu.

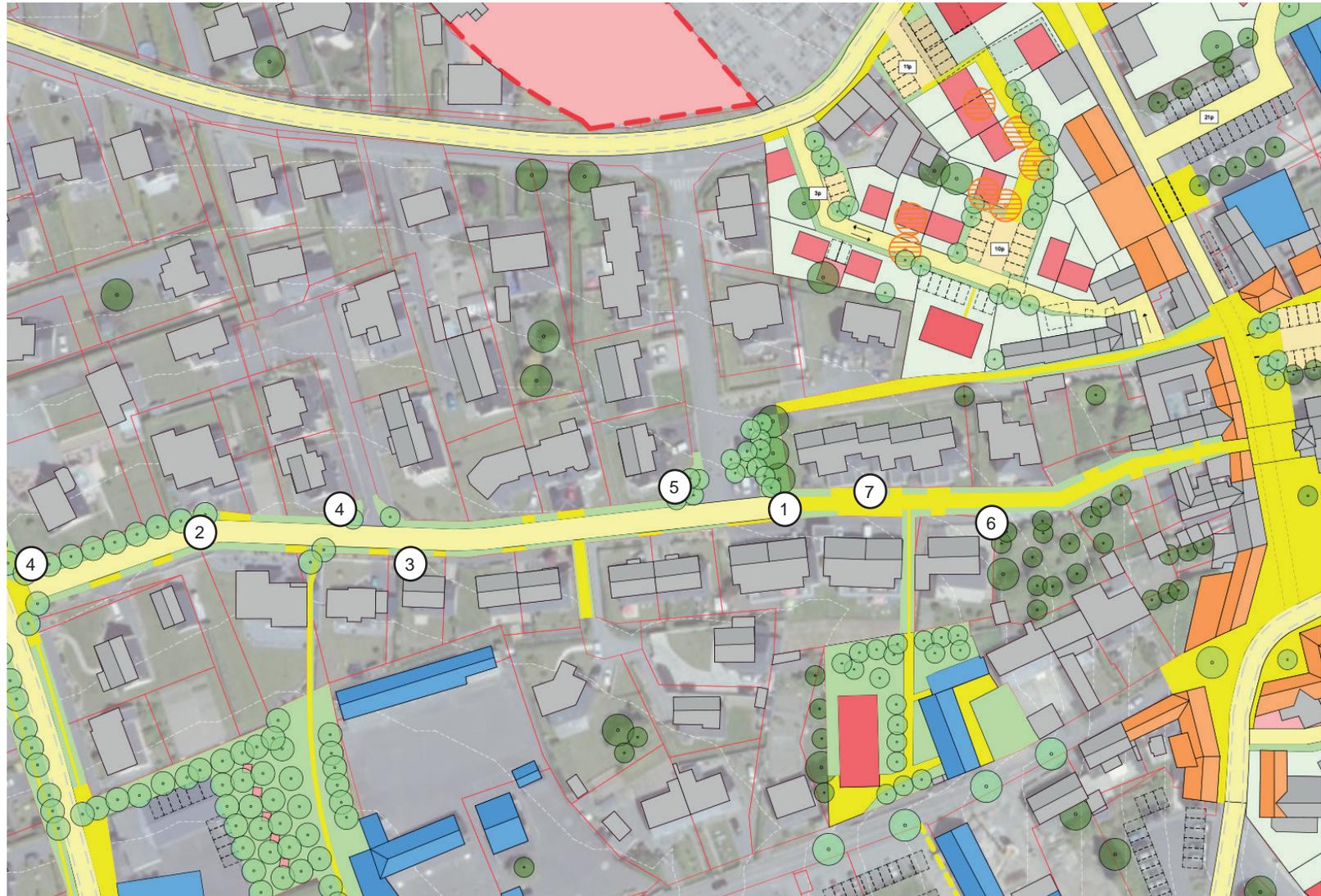
À droite et en bas : photographies du site.

Action 1.7.A

Embellissement des venelles existantes et de la rue du Clos du Pile

Scénario :

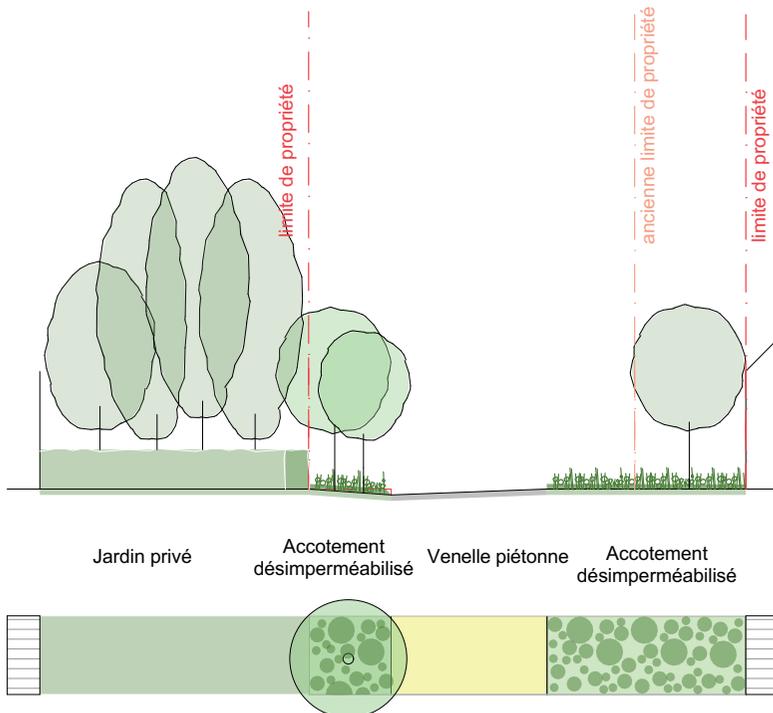
- 1 Étendre le principe de fonctionnement et de circulation des venelles à la rue du Clos du pile
- 2 Diminuer l'emprise de la trace routière au minimum réglementaire (ici 5,5m pour un double sens) et végétaliser l'ensemble des surfaces libérées
- 3 Aménager les accès aux parcelles avec un matériau piéton plutôt que routier (du stabilisé plutôt que de l'enrobé)
- 4 Planter des arbres aux carrefours avec une autre voie ou une venelle
- 5 Programmer les plantations en concertation et encourager une modification des clôtures pour permettre à la faune et la flore de se diffuser
- 6 Structurer des pieds de façades plantés le long des venelles
- 7 Reprises de la structure des sols des venelles



Action 1.7.A

Embellissement des venelles existantes et de la rue du Clos du Pile

1.7a Embellissement venelles + clos pile				
Pré-bilan				
Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux				
Travaux sur espaces publics		1742	70	121 940 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux		10%		12 194 €
TOTAL €HT				134 134 €



Action 1.7.B

Prolongation et aménagement des venelles autour de la rue des écoles

Les constats :

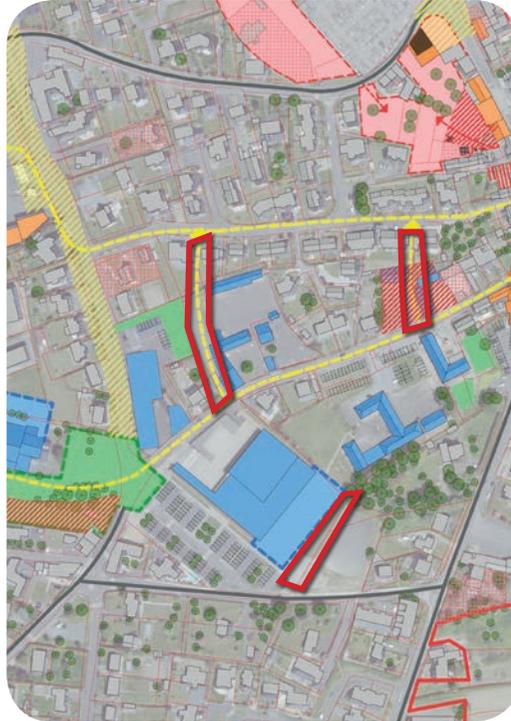
- Un réseau de venelle qui souffre de lisibilité et d'aridité
- Des terrains libres ou en mutation entre la rue des écoles et la rue du Clos du Pile, stratégiques pour ouvrir des venelles.

Les objectifs :

- Améliorer la qualité de l'espace public par la désimperméabilisation des sols
- Augmenter le maillage des connexions et ouvrir la rue des écoles sur ses épaisseurs et favoriser les circulations piétonnes
- Planter un maximum pour signaler les épaisseurs de nature à proximité de la rue des écoles assez aride
- Embellir les venelles pour qu'elles soient support de convivialité et de biodiversité

En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.

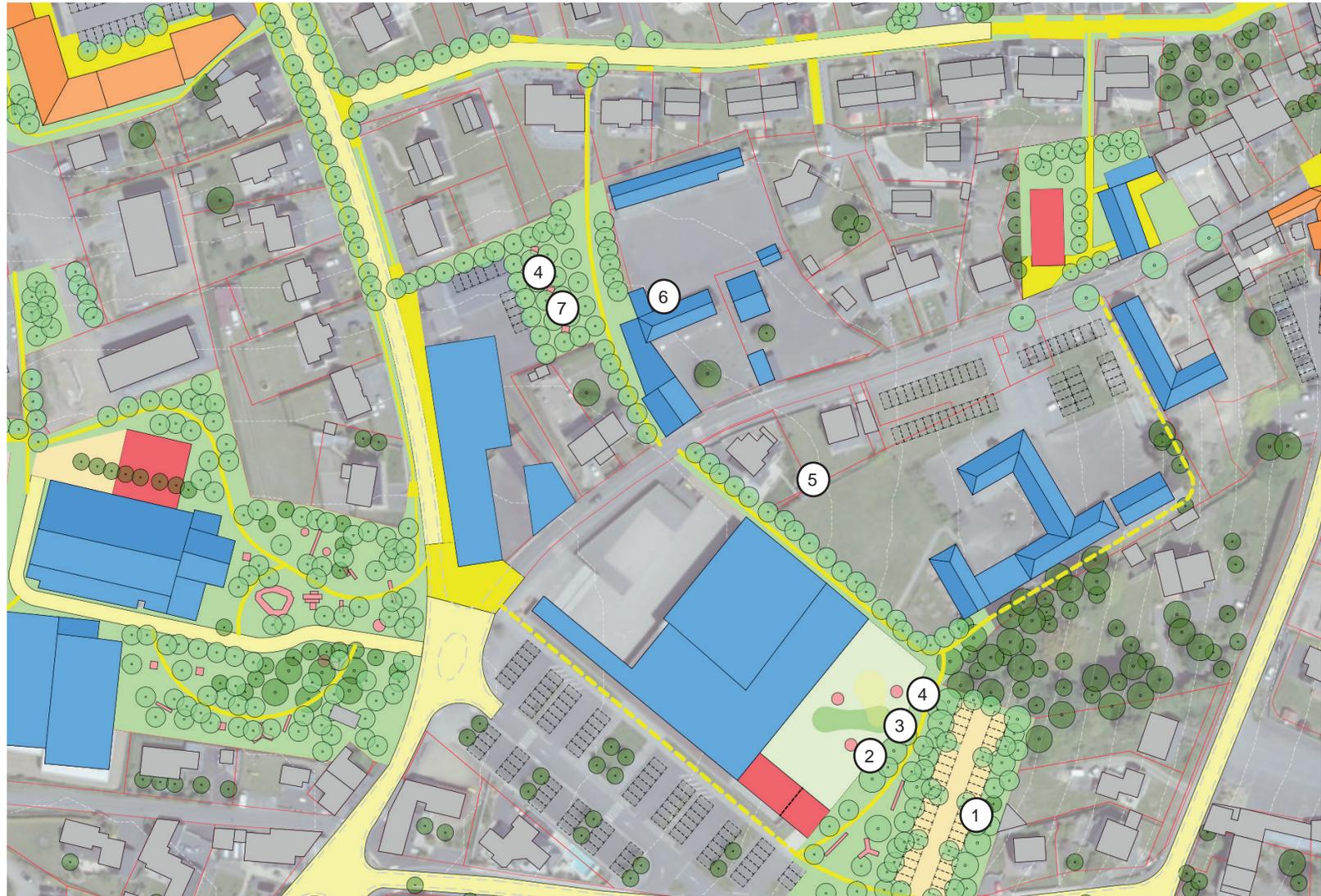


Action 1.7.B

Prolongation et aménagement des venelles autour de la rue des écoles

Scénario :

- 1 Aménagement d'un parking permanent sur le terrain de l'ancien mille clubs
- 2 Aménagement d'une épaisseur de promenade entre le parking l'école publique en continuité des venelles existantes à l'arrière des espaces d'accueil de loisir
- 3 Épaisseur de promenade pour une programmation d'agrès et de mobilier à faire en concertation
- 4 Exposer un patrimoine végétal endémique à porter pédagogique et à proximité immédiate des écoles.
- 5 Renforcer la visibilité de la venelle longeant l'école par un alignement d'arbres
- 6 Prolongation de la venelle à l'arrière de la cuisine centrale pour connecter la rue des écoles à la rue du clos du pile
- 7 Plantation d'un verger à l'arrière de la cuisine et revégétalisation de la surface en enrobée



Action 1.7.B

Prolongation et aménagement des venelles autour de la rue des écoles

1.7b Prolongation et aménagement des venelles autour de la rue des écoles

Pré-bilan

Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux				
Travaux sur espaces publics		5781	70	404 670 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux		10%		40 467 €
			TOTAL €HT	445 137 €



ACTION 1.8

LA RUE DU CHALLENGE

Action 1.8

La rue du Challenge

Les constats :

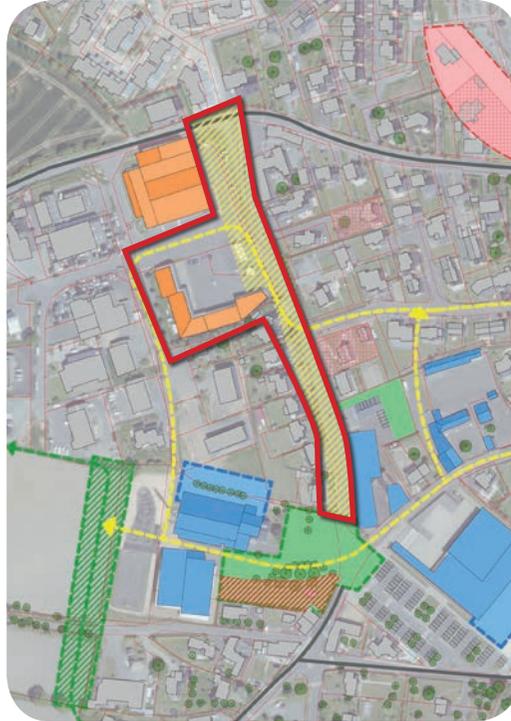
- Une volonté municipale de réaménager prochainement cette rue
- Un aménagement qui ne permet pas d'identifier les accès et fonctionnement des différentes séquences
- La place du piéton et des mobilités douces est peu sécurisée

Les objectifs :

- Modification du profil de voirie pour que chaque usager trouve sa place
- Préférer un aménagement valorisant l'identité du bourg : passer d'un langage périurbain à un langage plus champêtre
- Hiérarchiser les accès et organiser les enseignes pour mieux définir les séquences de la rue
- Réaliser un projet support à la réalisation d'une charte de réaménagement des voies de transition

En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.

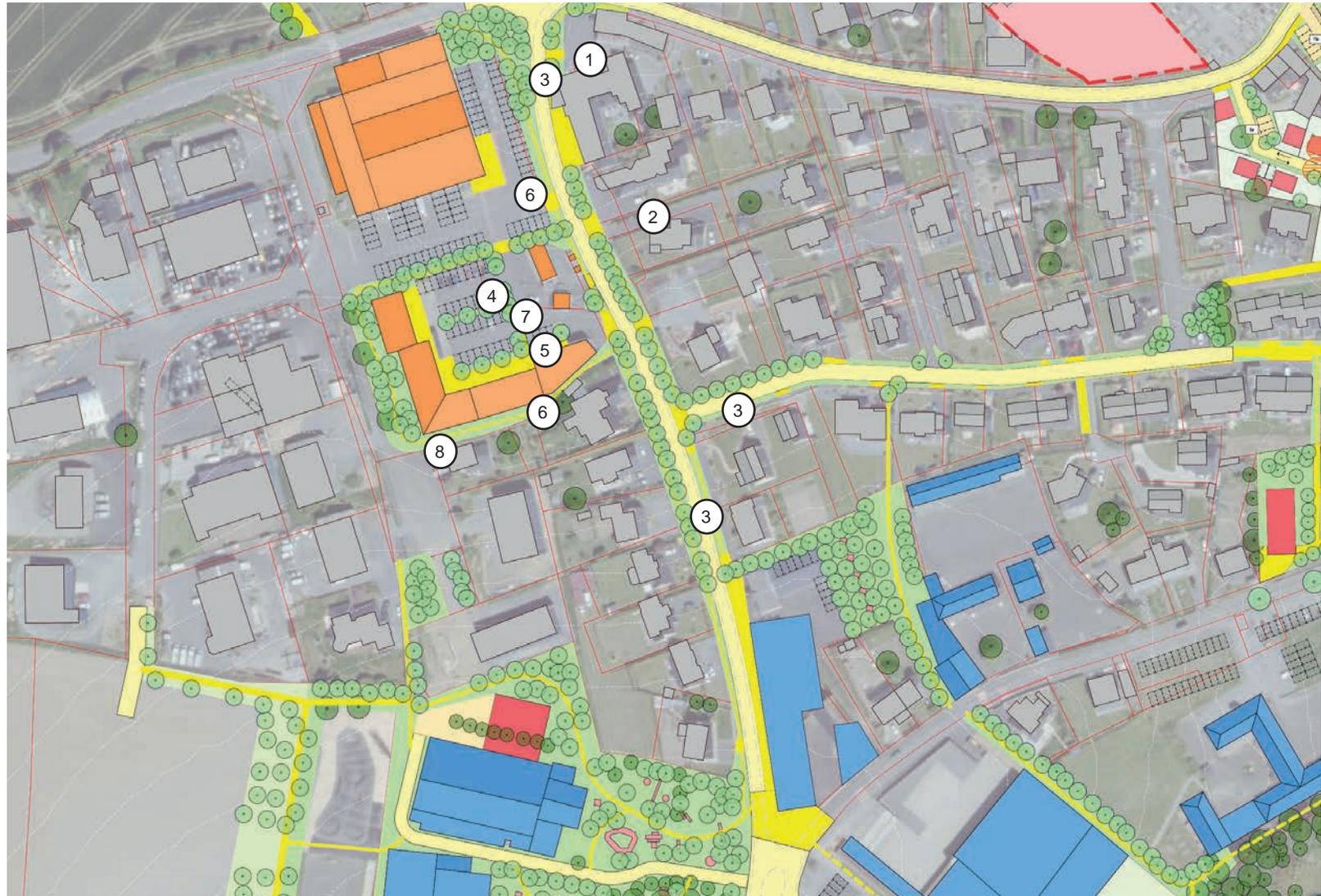


Action 1.8

La rue du Challenge

Scénario :

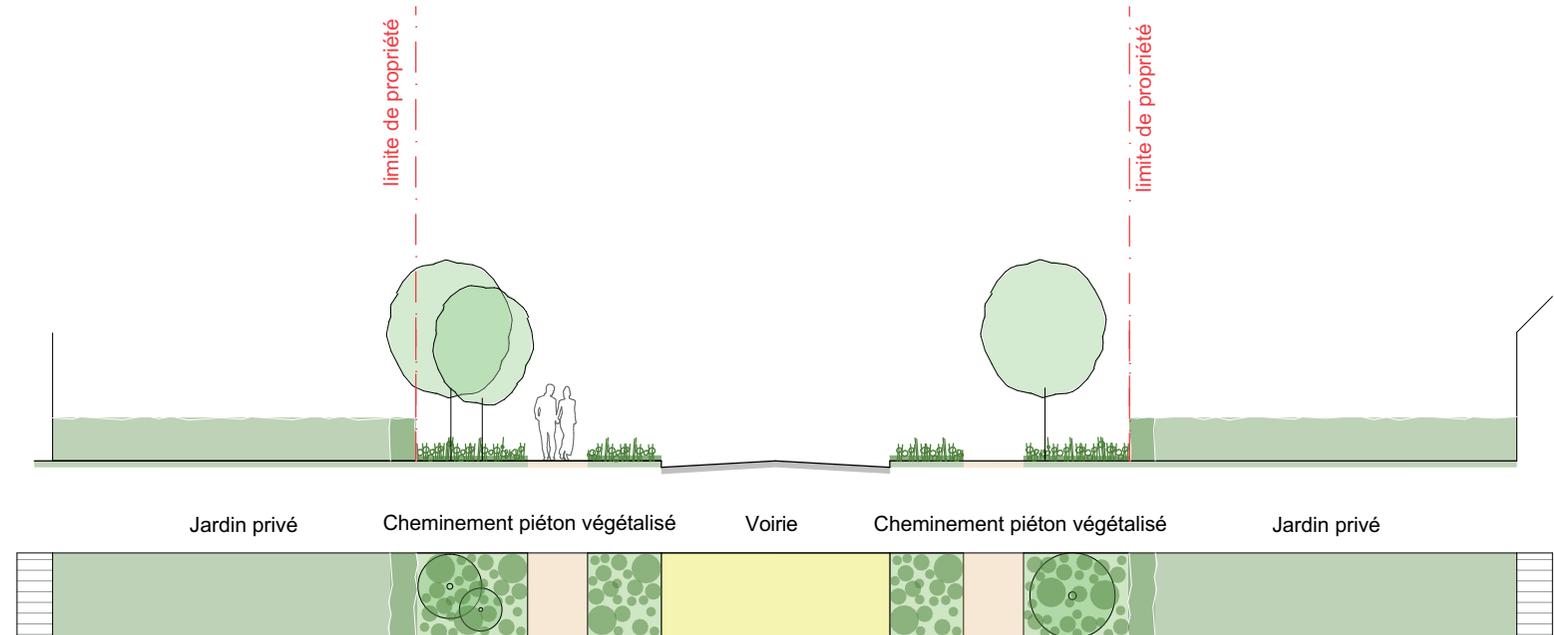
- ① Réfection de la chaussée en prévoyant un marquage au sol de part et d'autre de la voie pour sécuriser les mobilités douces.
- ② Désimperméabiliser les trottoirs en remplaçant l'enrobé par un chemin piéton en stabilisé bordé de parterres plantés.
- ③ Planter des alignements d'arbres aux carrefours avec d'autres voies et des chemins piétons pour mettre en valeur l'épaisseur de la rue
- ④ Créer une traversée piétonne sécurisée
- ⑤ En partenariat avec les différents gestionnaires commerciaux, rationaliser les parkings pour traiter ces bords
- ⑥ Aménager de véritables parvis au droit des vitrines commerçantes
- ⑦ Végétaliser le parking en s'appuyant sur la traversée piétonne
- ⑧ Végétaliser les arrières et poursuivre le cheminement piéton pour rejoindre le parc sportif



Action 1.8

La rue du Challenge

1.8 Rue du Challenge				
Pré-bilan				
Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux				
Travaux sur la voirie		5716	90	514 440 €
Travaux sur la zone de commerce		3634	40	145 360 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux	10%			65 980 €
TOTAL €HT				725 780 €



ACTION 1.9

LA RUE DES LILAS

Action 1.9

La rue des lilas

Les constats :

- Un aménagement qui ne permet pas d'identifier les différentes séquences et de réduire la vitesse à l'approche du centre-bourg
- La place du piéton et des mobilités douces est peu sécurisée

Les objectifs :

- Modification du profil de voirie pour que chaque usager trouve sa place
- Préférer un aménagement valorisant l'identité du bourg : passer d'un langage périurbain à un langage plus champêtre
- Hiérarchiser les accès pour mieux définir les séquences de la rue
- Réaliser un projet support à la réalisation d'une charte de réaménagement des voies de transition

En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 1.9

La rue des lilas

Scénario :

- ① Mise en place d'un marquage de type chaussé à voie centrale banalisée pour sécuriser les mobilités douces.
- ② Désimperméabiliser les trottoirs en remplaçant l'enrobé par un chemin piéton en stabilisé bordé de parterres plantés.
- ③ Planter généreusement les accotements larges et les différents carrefours



Action 1.9

La rue des lilas

1.9 Rue des Lilas				
Pré-bilan				
Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux				
	Travaux sur espaces publics	4166	90	374 940 €
Prestations intellectuelles				
	Géomètre, architecte, ingénieurs			
	Frais de maîtrise d'ouvrage			
	pourcentage du coût travaux	10%		37 494 €
TOTAL €HT				412 434 €



À gauche : préchiffrage

À droite : Aménagement du bourg par Laure
Planchais, Trémereuc (22);
Aménagement d'un cheminement piéton par Zenobia

ACTION 1.10

LE TOUR DU CENTRE BOURG

Action 1.10

Le tour du centre bourg

Les constats :

- Le tracé de la traverse de bourg n'est que peu hiérarchisé, un flux de transit nord-sud par la rue du centre est encore perceptible.
- La boucle de circulation retenue autour du centre-bourg constituée de voies de transition à l'identité routière laissant peu de place aux mobilités douces

Les objectifs :

- Rendre lisible la traverse de bourg : mettre en valeur la traverse du bourg et son nouveau schéma de circulation autour du centre-bourg
- Garantir un meilleur partage de la voirie entre les usagers et assurer leur sécurité
- Limiter la circulation par la rue du centre et la rue des écoles à la seule desserte locale

En haut à gauche : la situation sur le plan d'enjeux.

À droite : schéma de circulation de la traverse de bourg

En bas : Photographie des voies autour du centre bourg, au caractère routier prédominant

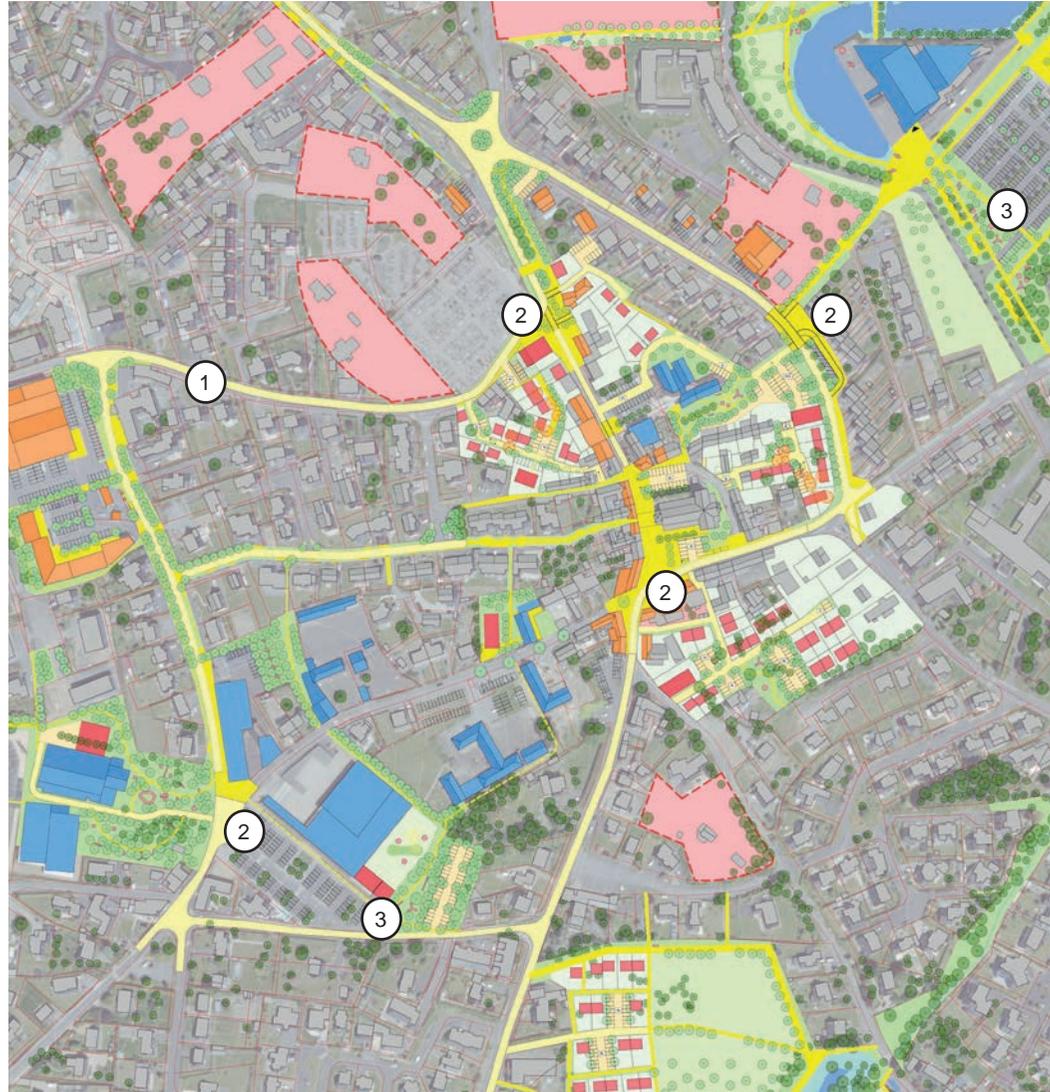


Action 1.10

Le tour du centre bourg

Scénario :

- ① Mise en place d'une chaussée à voie centrale banalisée sur l'ensemble des voies de transition formant le tour du bourg
- ② Aménagement de traverses piétonnes type plateau piéton aux lieux de croisements de flux
- ③ Mise en place d'une signalétique harmonisée pour mieux orienter vers les parkings à grandes capacités et vers les différentes polarités



ACTION 1.11 LE PARC HORIZON

ACTION 1.12

LES LISIÈRES FORESTIÈRES

ACTION 1.13 LES LISIÈRES BOCAGÈRES

ACTION 1.14

CHEMIN DE TRAVERSE

ACTION 1.15

LE PARC DE LA TOUCHE

ACTION 1.16

LES CHEMINS DE CAMPAGNE

ACTION 1.17
VERS UNE GESTION DURABLE
DES ESPACES VERTS

ACTION 1.18
CHARTRE D'AMÉNAGEMENT
DES VOIES DE TRANSITIONS

Action 1.18

Charte d'aménagement des voies de transition

Les principes retenus:

- Identifier l'ensemble des voies de transition du bourg, comprises entre les entrées de bourg et le périmètre centre-bourg
- Donner à lire l'épaisseur de la voie, marquer les événements, en fonction du contexte, du nivellement, du paysage
- Vers un vocabulaire d'aménagement rural, frugal et champêtre, permettant de réduire la vitesse, sécuriser les mobilités douces et donner une identité à l'ensemble du bourg.

Prérequis :

- Consultation pour la réalisation d'une charte d'aménagement comme un guide pour le réaménagement des voies de Plédran
- L'aménagement prochain de la rue du Challenge est une opportunité pour tester des dispositifs d'aménagements et des processus de conception en concertation.



—

ACTION 1.19
CHARTRE DE DÉSIMPERMÉABILISATION DES
ESPACES PUBLICS DES LOTISSEMENTS

Action 1.19

Charte de désimperméabilisation des espaces publics des lotissements

Les principes retenus:

- L'ancienneté de certains lotissements et la vétusté de leurs aménagements peuvent nécessiter des travaux, l'occasion de mener un projet de désimperméabilisation des sols
- Préférer un aménagement valorisant l'identité du bourg : passer d'un langage périurbain à un langage plus champêtre
- Retrouver des surfaces d'infiltration sur les espaces publics
- Diffuser le végétal entre jardins et espaces publics

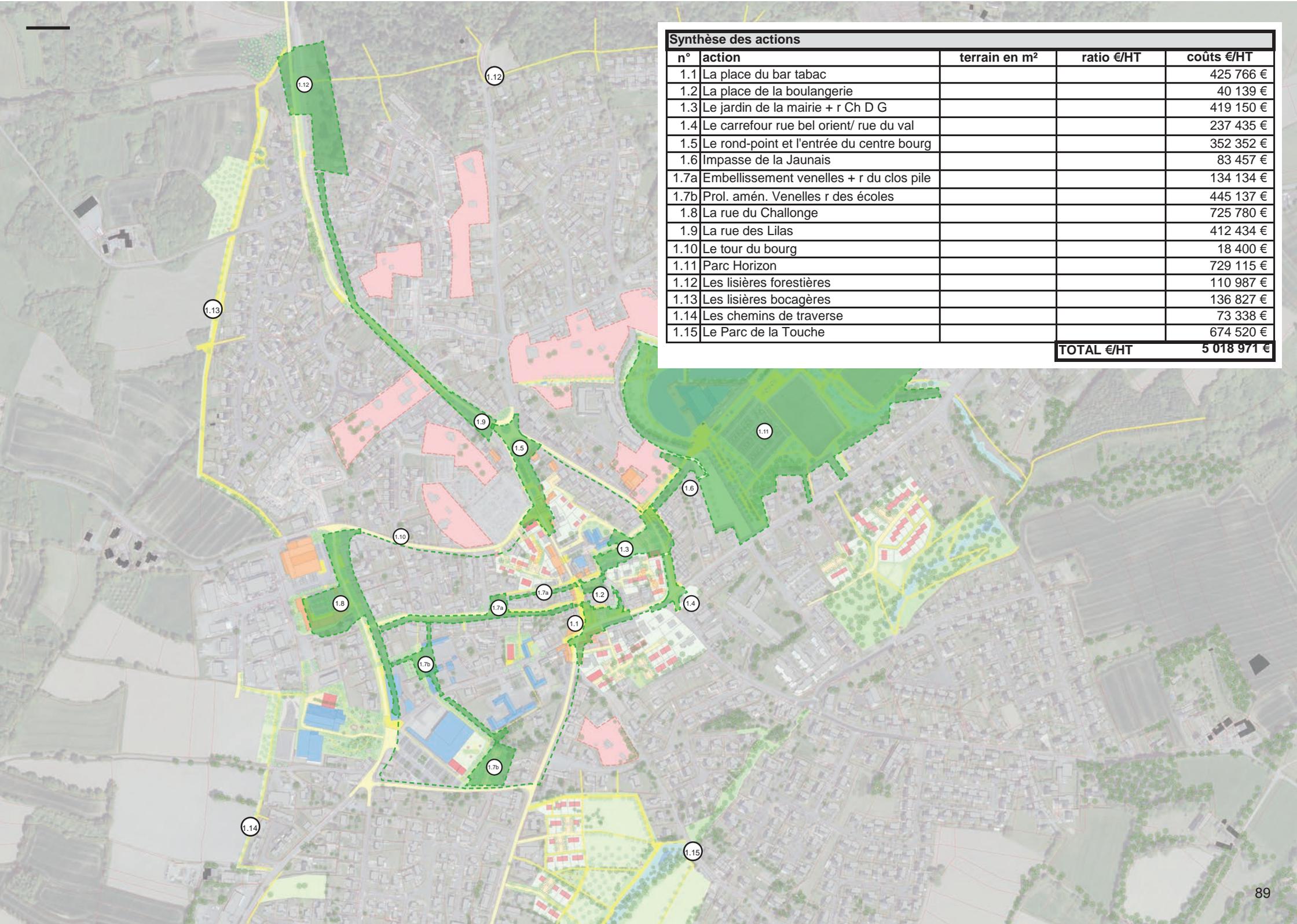
Prérequis :

- Repérer les différents lotissements susceptibles d'être intéressés par la démarche
- Réalisation d'une charte sous la forme d'un guide d'aide pour consulter un maître d'oeuvre, sélectionner des végétaux et matériaux en cohérence avec les milieux et les aménagements du bourg



ACTION 1.20
PLANTER 46 000 ARBRES ET
CONSTITUER UN BOURG NOURRICIER

ACTION 1.21
SIGNALÉTIQUE ET LISIBILITÉ
DES ÉQUIPEMENTS ET DU
RÉSEAU DES CHEMINS



Synthèse des actions

n°	action	terrain en m²	ratio €/HT	coûts €/HT
1.1	La place du bar tabac			425 766 €
1.2	La place de la boulangerie			40 139 €
1.3	Le jardin de la mairie + r Ch D G			419 150 €
1.4	Le carrefour rue bel orient/ rue du val			237 435 €
1.5	Le rond-point et l'entrée du centre bourg			352 352 €
1.6	Impasse de la Jaunais			83 457 €
1.7a	Embellissement venelles + r du clos pile			134 134 €
1.7b	Prol. amén. Venelles r des écoles			445 137 €
1.8	La rue du Challenge			725 780 €
1.9	La rue des Lilas			412 434 €
1.10	Le tour du bourg			18 400 €
1.11	Parc Horizon			729 115 €
1.12	Les lisières forestières			110 987 €
1.13	Les lisières bocagères			136 827 €
1.14	Les chemins de traverse			73 338 €
1.15	Le Parc de la Touche			674 520 €
TOTAL €/HT				5 018 971 €

2. ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, SERVICES

Repérage par types d'actions

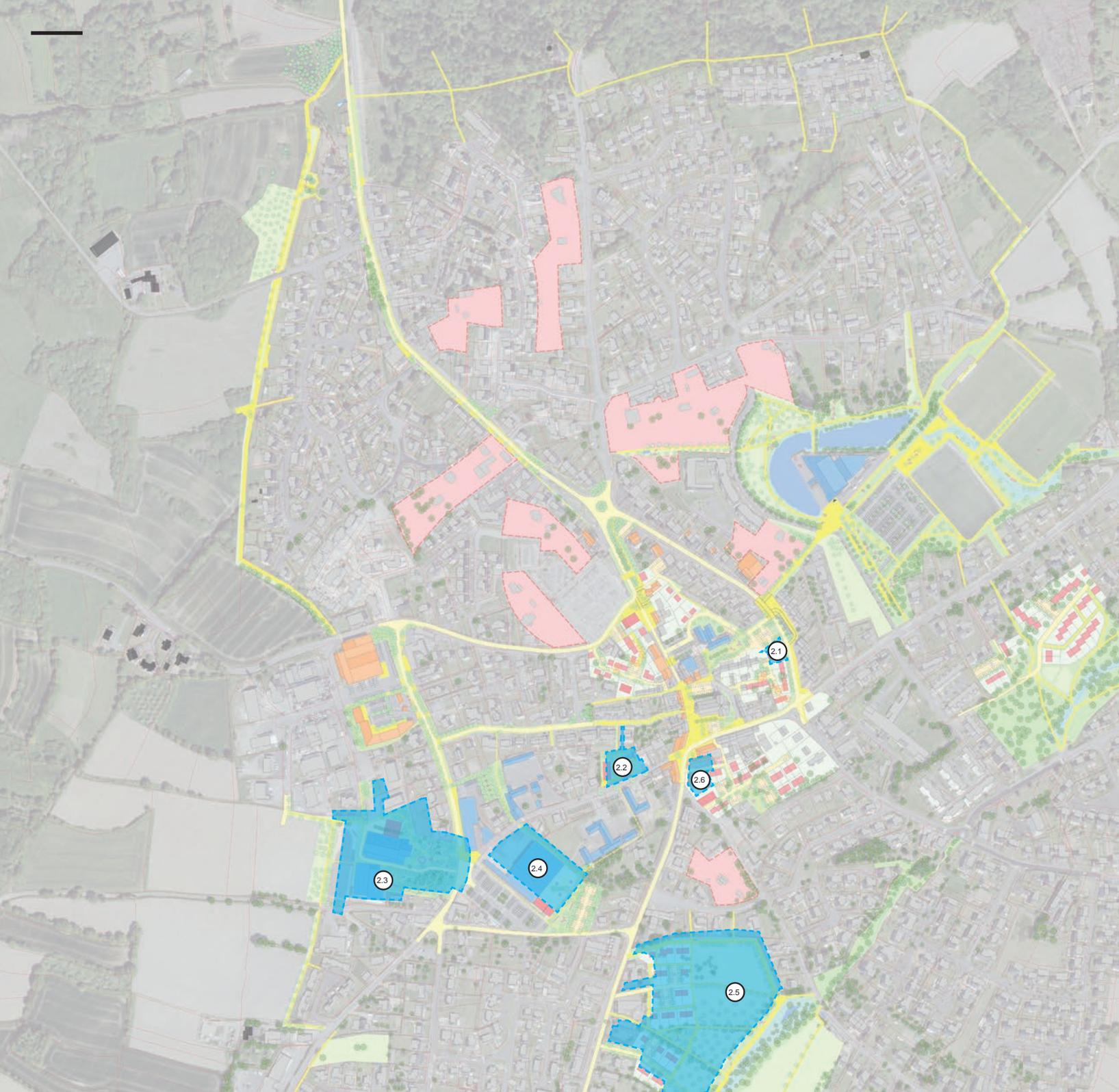
② Équipements, commerces, services

Actions sectorisées

- ②.1 La maison de santé
- ②.2 Le devenir de l'école maternelle privée
- ②.3 La réhabilitation du plateau sportif
- ②.4 L'extension de l'école publique
- ②.5 Le parc agricole de la Maladrie
- ②.6 Le déplacement de la boulangerie

Actions thématiques

- ②.7 Déterminer un périmètre de centralité commerciale
- ②.8 Charte d'aménagement des enseignes/terrasses
- ②.9 Une place équipée pour le marché
- ②.10 Une offre de stationnement adaptée aux commerces
- ②.11 Des actions participatives et éphémères



ACTION 2.1

LA MAISON DE SANTÉ

Action 2.1

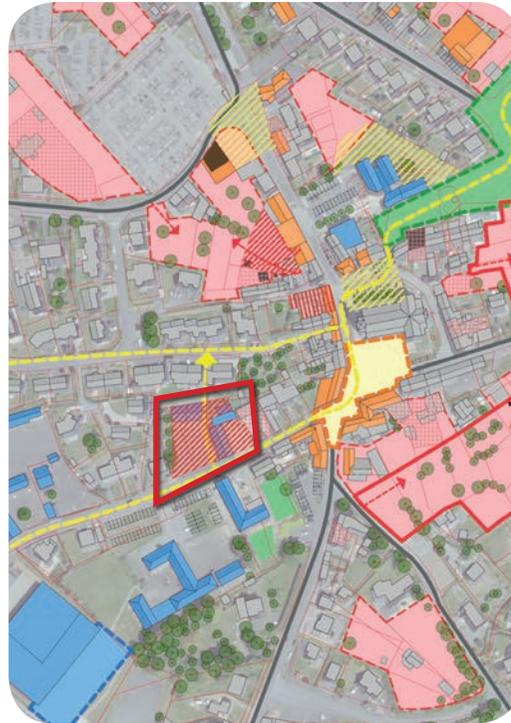
La maison de santé

Les constats :

- Étudier la meilleure opportunité pour l'implantation d'une maison de santé et un accueil petite enfance à Plédran
- Recycler le bâti existant de la rue des écoles, libéré à moyen terme

Les objectifs :

- L'étude de faisabilité menée par le CAUE vise à réhabiliter le bâtiment de l'école maternelle privée, elle organise les programmes de part et d'autre de la parcelle permettant d'ouvrir au milieu un passage vers une prolongation potentielle sur la rue du Clos du Pile
- Un calendrier comprenant la vente et le déménagement de l'école permet une livraison seulement début 2025



En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 2.1

La maison de santé

Scénario :

Le document de faisabilité fourni par le CAUE prévoit :

- 1 de convertir les anciens bâtiments de l'école en MAM (220m²)
- 2 de construire un nouveau bâtiment pour y installer la maison de santé (260m²)
- 3 que l'accès à ces équipements par la rue des écoles se fasse sous un préau
- 4 un stationnement mutualisé avec la salle des associations.
- 5 connecter le site à la venelle de l'horloge



Action 2.1

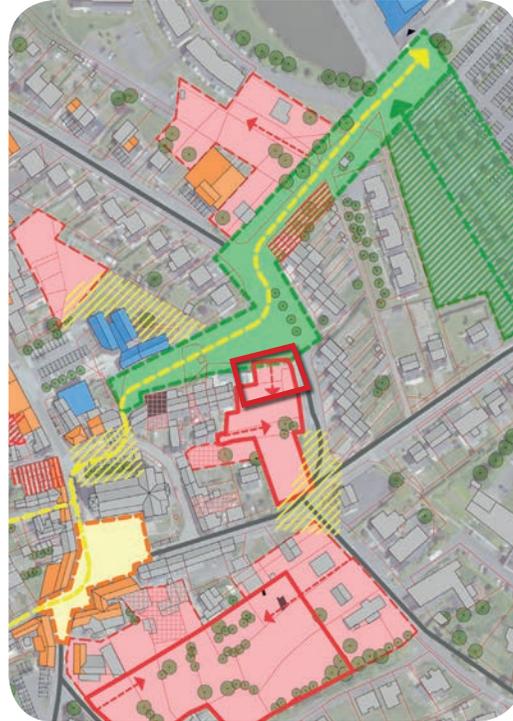
La maison de santé

Les constats :

- Étudier la meilleure opportunité pour l'implantation d'une maison de santé et un accueil petite enfance à Plédran
- Valoriser la silhouette villageoise avec l'implanter de la maison de santé sur un site vierge

Les objectifs :

- La maîtrise foncière du terrain permet d'envisager un démarrage des études très rapidement
- Implanter la maison de santé sur l'îlot de la mairie est l'opportunité de restructurer les espaces arrière à la mairie sur lesquels un nouvel équipement s'adresse.



En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 2.1

La maison de santé

Scénario :

- ① Construire un bâtiment perpendiculaire à la rue Charles de Gaulle, dans la continuité du bâti existant, pour fermer l'espace du jardin de la mairie.
- ② Programmer une maison de santé au RDC du bâtiment, une MAM au R+1 et deux logements sous les combles
- ③ Aménager un parking et une voie d'accès direct au bâtiment pour les véhicules d'urgences

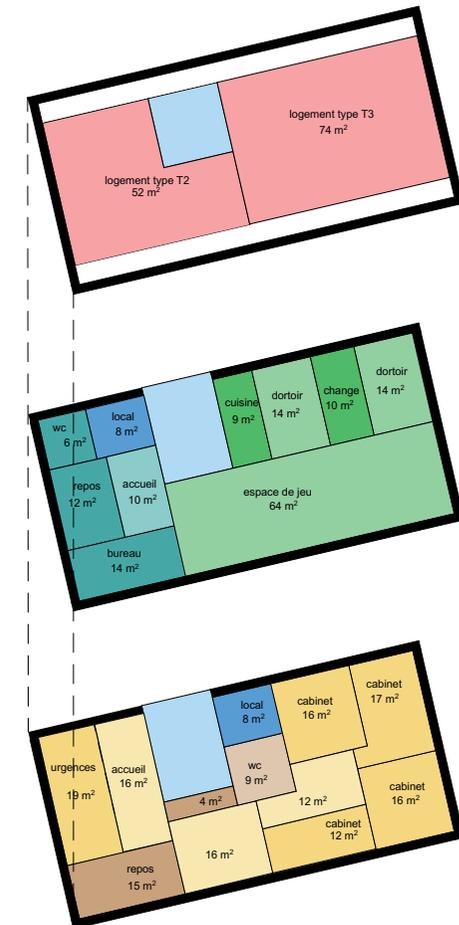
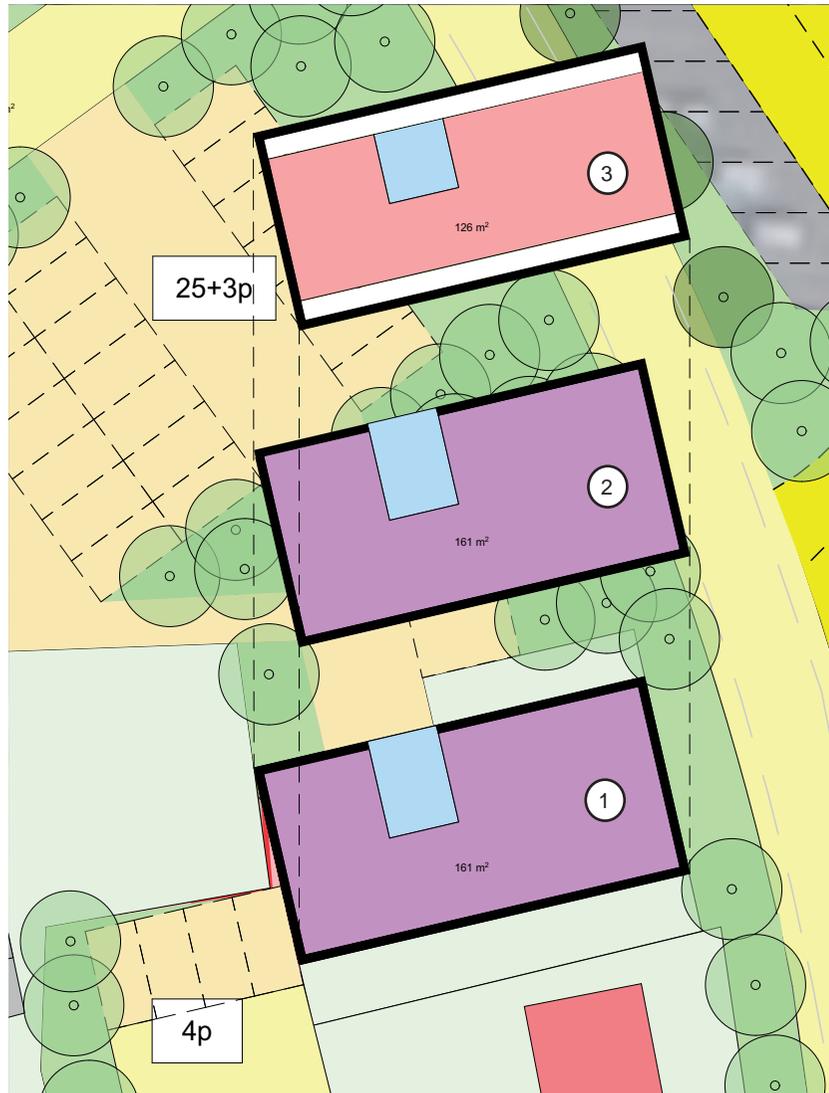


Action 2.1

La maison de santé

Programmation :

- ① Un plateau à RDC pour l'installation d'une maison de santé avec un espace urgence et 4 cabinets médicaux
- ② Un plateau à R+1 pour l'installation d'un accueil pour les petits enfants de type : maison des assistantes maternelles ou microcrèche, d'une capacité de 12 lits.
- ③ Un plateau au niveau des combles pour deux logements



Extension	Niveau	Type	SDP
Maison de santé	RDC	Urgences et 3 cabinets	161 m ²
MAM	R+1	12 lits	161 m ²
Logements	Combles	T2 + T3	128,8 m ²
Distribution		dont ascenseur	44,8 m ²
			495,6 m²

Action 2.1

La maison de santé

Pré-bilan

Dépenses				€HT
Acquisitions foncières				
Portage municipal				- €
Travaux				882 460 €
Provisions pour aléas		10% construction		88 246 €
Autres dépenses				
Taxe d'aménagement				
Honoraires techniques constructions				
Assurance, GFA, imprévus et divers				
Honoraires MOA et AMO				
Frais financiers sur 12 mois				
pourcentage du coût travaux	25%			242 677 €
TOTAL €HT				1 213 383 €

Recettes				€HT
	surface	€/m2		
Logements collectifs en LLS (en CF)	128,8 m²	40 €		5 152 €
TOTAL CA avant charges				5 152 €
Frais de commercialisation		4,0%	-	206 €
Communication, publicité		1,0%	-	52 €
Marge escomptée		0,0%	-	- €
TOTAL recettes nettes				4 894 €

Pré-bilan

Pré-bilan		€HT
TOTAL €HT		- 1 208 488 €

Eléments pouvant faire varier le bilan :

* le positionnement et la typologie bâtie des logements locatifs sociaux

Chiffrage

programme	quantité	m²/U	ratio €/m²	coûts €/HT
bâtiment	451	m²	1 900 €	856 520 €
ascenseur	1	U	20 000 €	20 000 €
jardin	86	m²	40 €	3 440 €
Bornage +	1	U	2 500 €	2 500 €
TOTAL €/HT				882 460 €

valeur 2022

ACTION 2.2 LE DEVENIR DE L'ÉCOLE MATERNELLE

Action 2.2

Le devenir de l'école maternelle

Les constats :

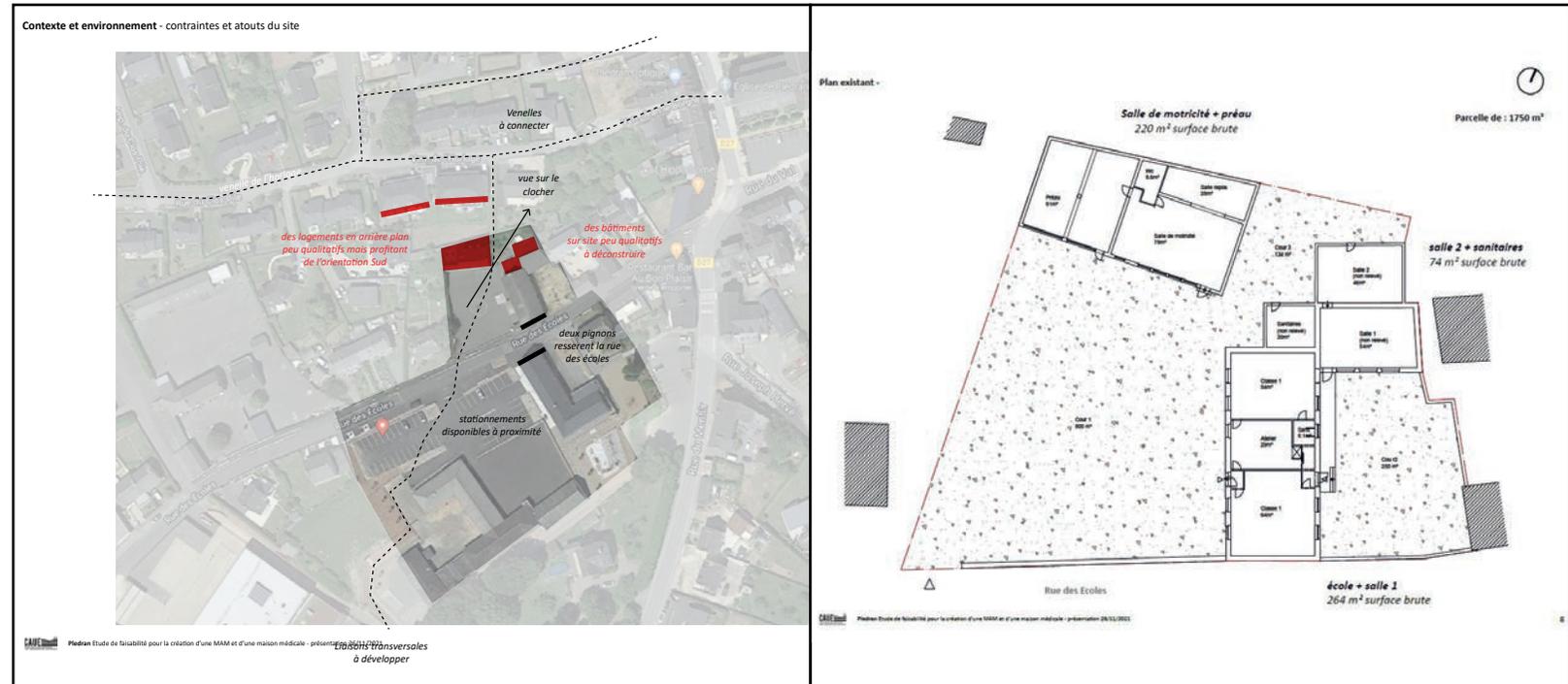
- Un terrain en mutation au coeur de la rue des écoles
- Une part du bâti en mauvais état et imbriqué dont la déconstruction dégagerait de nouvelles constructibilités
- Surfaces disponibles répertoriées dans le cadre de la faisabilité réalisée par le CAUE pour y implanter la maison de santé et une crèche

Les objectifs :

- S'emparer du foncier pour maîtriser son devenir
- Ouvrir une venelle piétonne connectant la rue des écoles à la rue du clos du pile
- Envisager une programmation mixte par la division du terrain en deux par le tracé de la venelle

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



ACTION 2.3

LA RÉHABILITATION DU PLATEAU SPORTIF

Action 2.3

La réhabilitation du plateau sportif

Les constats :

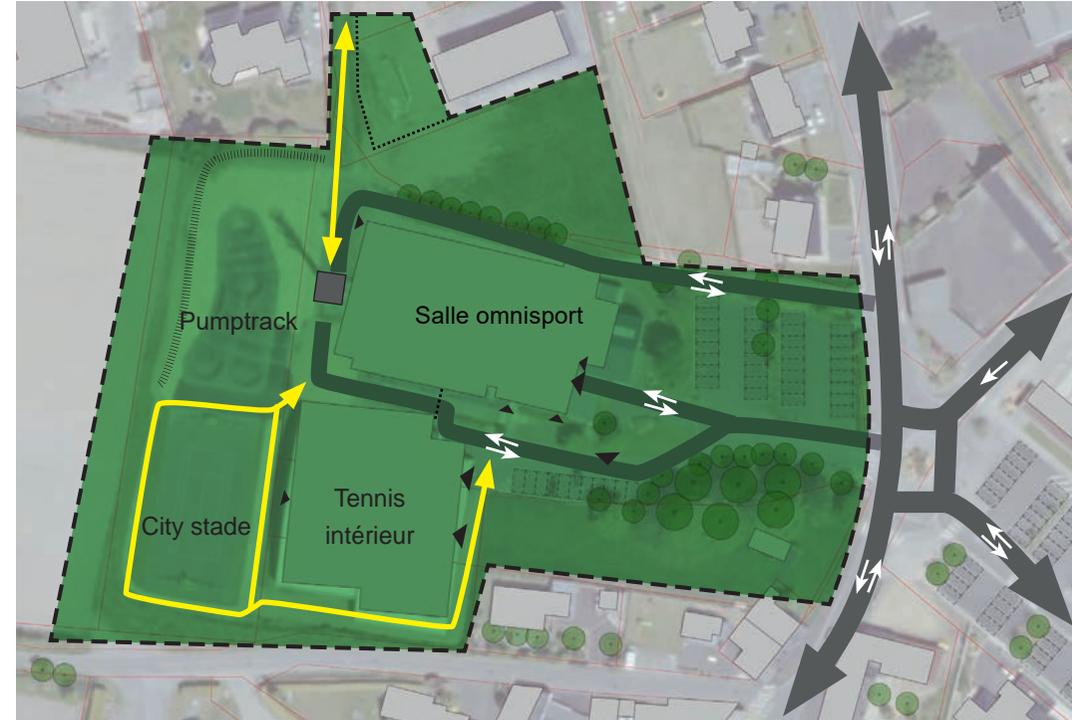
- La réhabilitation de la salle omnisport est une opportunité pour la refonte des espaces extérieurs
- Une forte présence de la voiture par le positionnement des parkings et voies d'accès
- Une somme d'arrière techniques pour des bâtiments de loisirs

Les objectifs :

- Renforcer les polarités de loisirs et garantir une offre de loisir pour tous les âges
- Connecter la polarité au réseau de chemins et de venelle
- Véritable projet de programmation de végétalisation et d'embellissement des espaces extérieurs aujourd'hui configurés

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 2.3

La réhabilitation du plateau sportif

Scénario :

- 1 Réalisation d'une extension au gymnase comprenant 100m² de vestiaires et 270m² de nouveaux terrains.
- 2 Aménager une terrasse en stabilisé entre le gymnase, l'extension et le parkour.
- 3 Réfection de la chaussée menant à l'arrière des gymnases.
- 4 Désimperméabiliser au maximum le sol en créant un parc autour des gymnases. Planter des arbres et installer du mobilier pour parcours de santé.
- 5 Ouvrir un cheminement piéton arboré à l'arrière du complexe pour créer une zone tampon en vue de la future extension de la zone d'activités.



Action 2.3

La réhabilitation du plateau sportif

Scénario :

- ① Réfection de la chaussée menant à l'arrière des gymnases.
- ② Désimperméabiliser au maximum le sol en créant un parc autour des gymnases. Planter des arbres et installer du mobilier pour parcours de santé.
- ③ Ouvrir un cheminement piéton arboré à l'arrière du complexe pour créer une zone tampon en vue de la future extension de la zone d'activités.



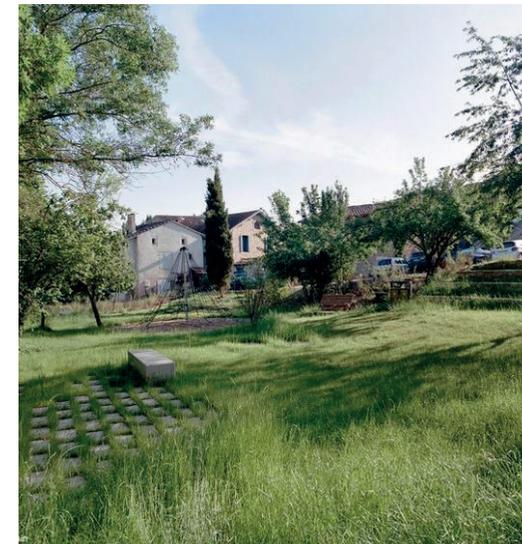
Action 2.3

La réhabilitation du plateau sportif

2.3 La réhabilitation du plateau sportif

Pré-bilan

Dépenses		m ²	ratio €/m ²	€HT
Travaux d'aménagements		9905	40 €	396 180 €
Travaux de l'extension		400	1 900 €	760 000 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
pourcentage du coût travaux	15%			173 427 €
TOTAL €HT				1 329 607 €



ACTION 2.4 L'EXTENSION DE L'ÉCOLE PUBLIQUE

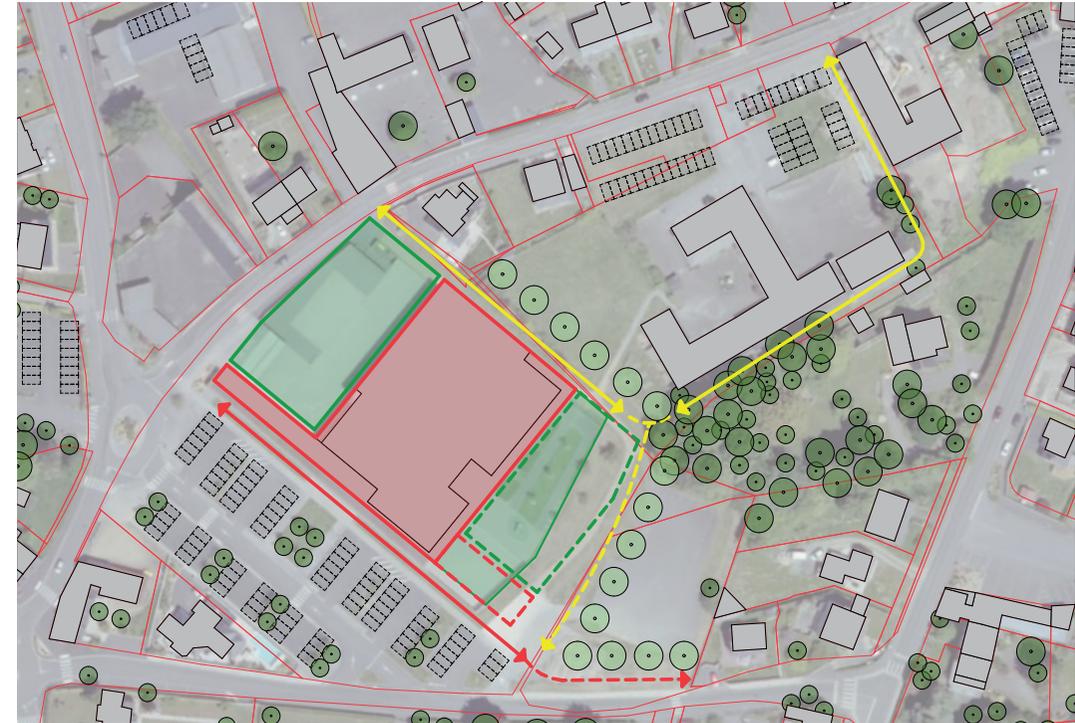
Action 2.4 : L'extension de l'école publique

Les constats :

- Un besoin d'augmenter la capacité d'accueil de l'école publique récemment construite
- Des venelles existantes à conserver et valoriser
- Une friche utilisée comme parking à proximité de l'école

Les objectifs :

- Concevoir un volume en continuité du bâtiment existant qui vient poursuivre la façade urbaine
- Aménager et construire la friche du mille clubs est une opportunité pour créer un véritable paysage urbain sur la traverse de bourg traverse de bourg en étoile.



En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

En haut à droite : schéma de principe d'extension de l'école et de sa cour

À droite et en bas : photographies du site.



Action 2.4

L'extension de l'école publique

Scénario :

- ① Réalisation d'une extension sur le bâtiment de l'école publique comprenant deux nouvelles salles de classe de 50m² chacune, d'un espace de stockage et d'un préau.
- ② Agrandissement de la cours d'école



Action 2.4 : L'extension de l'école publique

2.4 L'extention de l'école publique				
Pré-bilan				
Dépenses (hors cheminement)				€HT
Travaux extention				412 480 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
pourcentage du coût travaux	15%			61 872 €
TOTAL €HT				474 352 €

Chiffrage				
programme	SDP	quantité	ratio €/m ²	coûts €/HT
Extention école	175	m ²	1 900 €	332 500 €
Préau	119	m ²	470 €	55 930 €
Extention cour d'école	481	m ²	50 €	24 050 €
TOTAL €/HT				412 480 €

valeur 2022



ACTION 2.5 LE PARC AGRICOLE DE LA MALADRIE

Action 2.5

Le parc agricole de la Maladrie

Les constats :

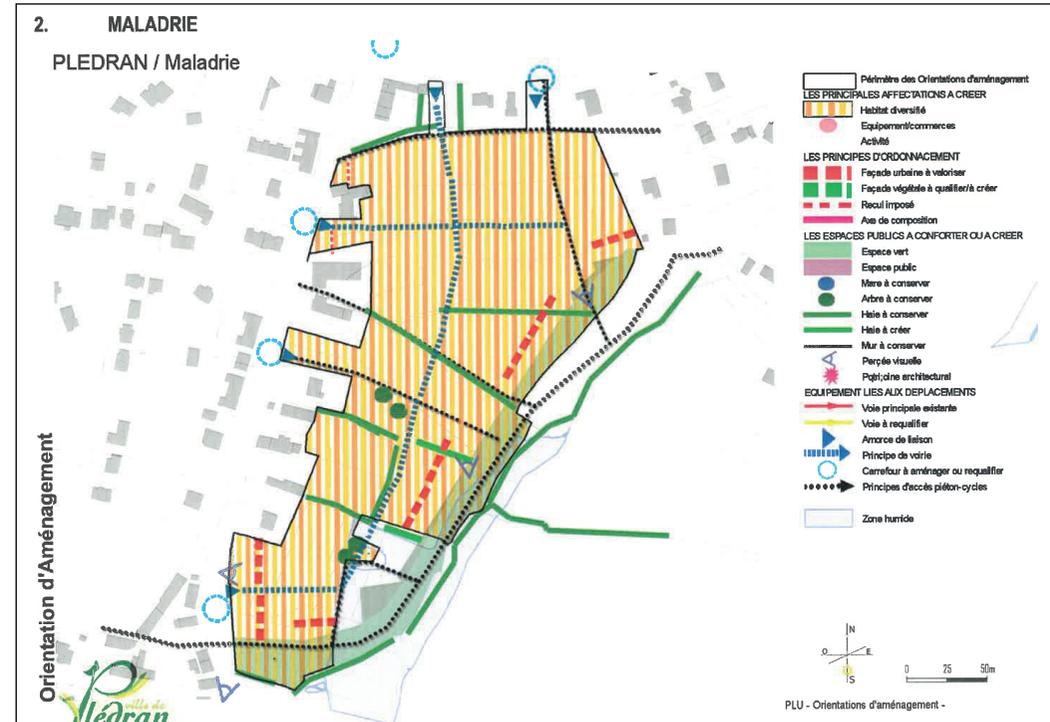
- Une vaste emprise de terrain agricole et naturel en contre-haut du patrimoine hydraulique
- Une véritable respiration champêtre au coeur du bourg
- Des objectifs de densification du PLUH en contraste avec les densités alentour et limitant la protection de la zone naturelle (objectif affiché de 100 logements)

Les objectifs :

- Conservation des ouvertures paysagères et préservation d'un milieu naturel au coeur de bourg
- Préserver le caractère agricole du terrain
- Démonstration d'un territoire productif

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 2.5

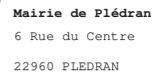
Le parc agricole de la Maladrie

Scénario

- ① Préserver une épaisseur de parc le long de la touche
- ② Aménagement d'un réseau de chemin soulignant les perspectives entre les bâtiments existants, future allée d'un champ cultivé
- ③ Réserve de constructibilité pour terminer la frange bâtie
- ④ Opportunité de développement de l'activité agricole au de la de la touche



Action 2.5 : Le parc agricole de la Maladrie

GAB D'ARMOR		MAB 22							
2 Av du chalutier sans pitié BP 332 22190 PLERIN Téléphone : 02 96 74 75 65 E-mail: gab22@agrobio-bretagne.org Siret : 39800895300018 APE : 9411Z		2 Av du chalutier sans pitié 22190 PLERIN Téléphone : 02 96 74 75 65 Fax : E-mail: mab22@agrobio-bretagne.org Siret : 52818603400013 RC : APE: 9499Z N° Intracom :							
									
Références Diag Mairie Plédran		Références Accompagnement Osez la Bio sur votre commune							
Devis N° 202000019		Devis N° 202200035							
Date 08/09/2020		Date 14/02/2022							
Représentant		Représentant							
Mode de règlement CHEQUE BANCAIRE		Mode de règlement							
Devise EUROS		Devise EUROS							
Référence	Désignation	Qte	P.U. HT	P.U. Net	Montant HT				
0006	Diagnostic de faisabilité Diagnostic de faisabilité d'un projet d'installation en maraîchage biologique sur la commune de Plédran. Evaluation du potentiel agronomique et préconisation des techniques du travail du sol à envisager Evaluation du potentiel global et recommandation des aménagements à prévoir Proposition d'un calendrier d'action préparatoires à l'installation d'un maraîcher sur le site : Aspects techniques en vue du diagnostic établis Aspects liés au parcours à l'installation, aux aides disponibles, aux dispositifs d'accompagnement déployables... Synthèse et compte rendu du diagnostic	1.25	600.00	600.00	750.00				
0006	Osez la bio sur votre commune	1.00	1300.00	1300.00	1300.00				
0006	AXE 1 Etude de conversion des terres à l'Agriculture Biologique	1.00	1207.00	1207.00	1207.00				
0006	AXE 2 Aide à la sélection d'une forme d'activité agricole	1.00	980.00	980.00	980.00				
0006	AXE 3 Caractérisation des infrastructures nécessaires à l'activité agricole	1.00	3588.00	3588.00	3588.00				
0006	AXE 4 Recrutement du porteur de projet	1.00	6035.00	6035.00	6035.00				
0006	AXE 5 Appui au porteur de projet retenu Les axes 2 à 5 seront réalisés si l'axe 1 conclut à la faisabilité agronomique d'une activité de maraîchage	1.00	2210.00	2210.00	2210.00				
0006	AXE 6 Suivi du projet	1.00	2210.00	2210.00	2210.00				
0006	Prise en charge par l'Agence de l'Eau sous réserve de la validation finale par ce financeur cette aide est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des axes Chaque axe fera l'objet de son règlement à l'issue de la remise du livrable "rapport de conclusions"	-1.00	4620.00	4620.00	-4620.00				
Taux TVA 20.00		Montant HT 750.00		Port & Embal.		Montant TVA 150.00		Total HT 750.00	
						Total TVA 150.00		Total HT 10700.00	
						Total TTC 900.00		Total HT en EUROS 10700.00	
Bon pour accord		Net à payer en EUROS 900.00		Bon pour accord		Bon pour accord		Bon pour accord	

Pas d'exemple pour paiement anticipé, passé la date d'échéance, tout paiement différé entraîne l'application d'une pénalité de 3 fois le taux d'intérêt légal.
(Lettre 2008-776 du 04/08/2008) ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros (Décret 2012-1115 du 02/10/2012).

ACTION 2.6 : LE DÉPLACEMENT DE LA BOULANGERIE

Action 2.6

Le déplacement de la boulangerie

Les constats :

- Aujourd'hui, la boulangerie est positionnée sur une place qui n'est presque plus commerciale. L'intensité commerciale se trouvant au niveau du carrefour du bar-tabac

Les objectifs :

- Scruter avec attention le foncier autour du carrefour du bar-tabac, et notamment les cellules commerciales (pour y déplacer la boulangerie, par exemple).
- Opportunité de valoriser/optimiser le bâti ancien
- Trouver une nouvelle programmation pour les bâtiments actuels de la boulangerie

Prérequis :

- Trouver un nouvel emplacement pour la boulangerie avec son laboratoire

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 2.6

Le déplacement de la boulangerie

Scénario :

- ① Effectuer une veille foncière sur les bâtiments entourant le carrefour du bar-tabac pour y installer la boulangerie et son laboratoire
- ② L'ancien emplacement de la boulangerie pourra être réaffecté en logement



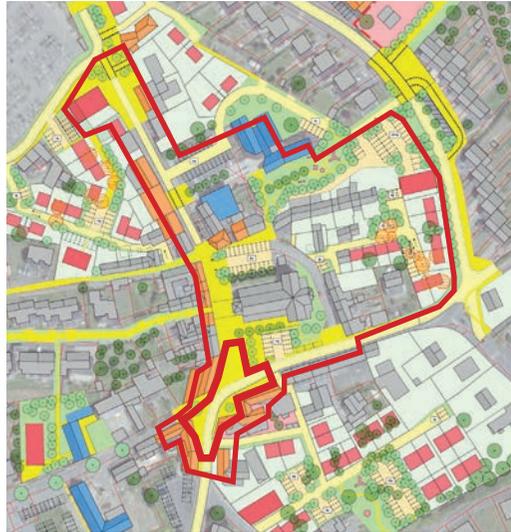
ACTION 2.7 DÉTERMINER UN PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ

Action 2.7

Déterminer un périmètre de centralité

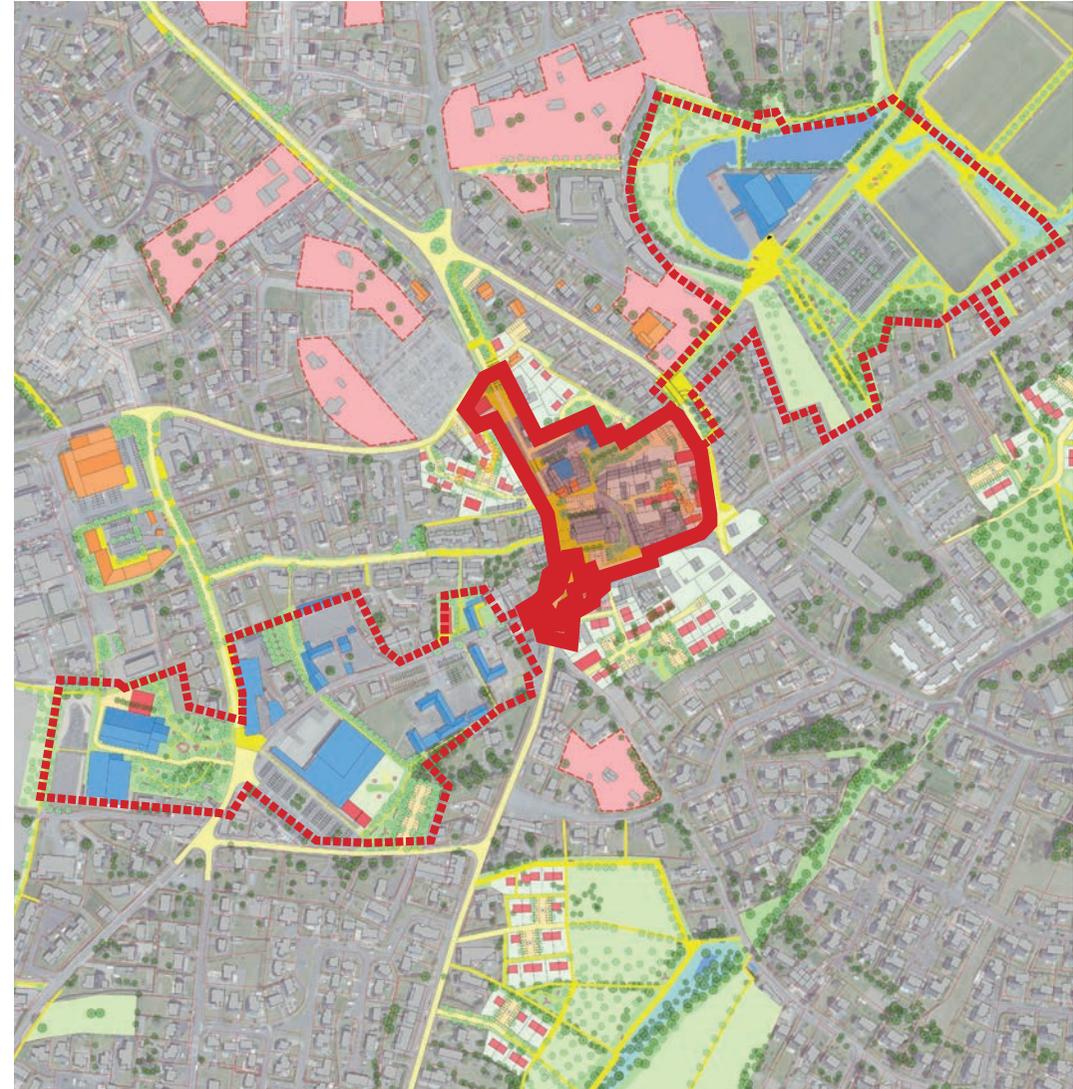
Les principes :

- Inscription au sein du PLUi d'un **volet réglementaire spécifiant des obligations d'implantations du commerce sur le territoire**
- tout commerce quelle que soit sa surface pourra s'implanter dans le périmètre de centralité. Néanmoins, ces périmètres de centralités seront définis comme les **seuls espaces d'implantation du commerce de surface de vente inférieure à 300 m² de surface de plancher.**
- L'objectif est ici d'éviter la périphérisation du commerce de proximité



La mise en oeuvre :

- **Définir un périmètre de centralité** autour de la place du bar-tabac, de la rue du centre, de la rue du val au niveau de la boucherie et du centre Challenge pour y protéger le commerce existant et permettre l'installation de nouveaux commerces éventuels
- **Définir un périmètre de centralité étendue aux équipements** pour éviter leur dispersion



ACTION 2.8
CHARTRE D'AMÉNAGEMENT DES
ENSEIGNES/ TERRASSES

Action 2.8

Charte d'aménagement des enseignes/ terrasses

Les principes :

- L'accompagnement des commerçants à la rénovation et modernisation de leur façade et vitrine commerciale est **stratégique si l'on veut donner envie de venir consommer en centres-bourgs** et surtout y attirer les nouveaux habitants.
- Ce coaching individualisé allant à la rencontre du commerçant vise à **inciter à la rénovation des façades commerciales**.

La mise en oeuvre :

- Sélection d'un designer/architecte ayant des compétences en matière de rénovation de façades commerciales.
- **Rédaction d'un court guide des bonnes pratiques** s'appuyant sur les typologies du bâti local, les palettes de couleur, les typologies de matériaux et formes d'enseignes, drapeaux à privilégier...
- Sensibilisation et prise de rendez-vous du designer avec les commerçants pour rencontrer ceux intéressés par la démarche.
- Accompagnement personnalisé des commerçants par le designer avec visuels avant/après, plan de financement et suivi de projet.
- Accompagnement systématique des nouveaux commerçants qui s'installent en centre-bourg.



ACTION 2.9 UNE PLACE ÉQUIPÉE POUR LE MARCHÉ

Action 2.9

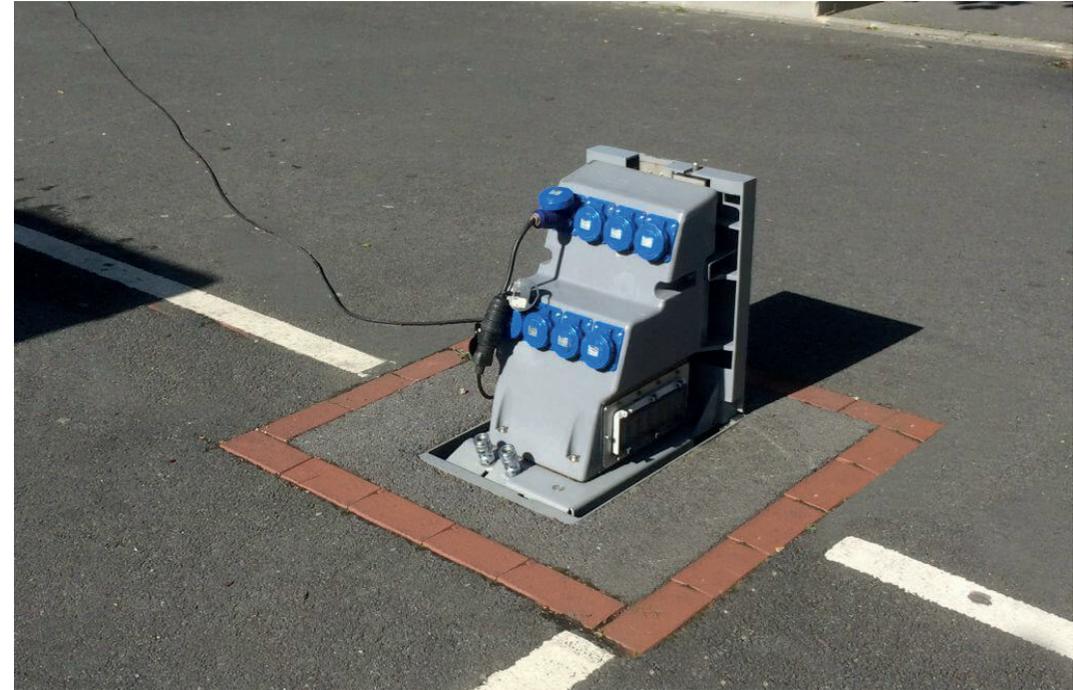
Une place équipée pour le marché

Les principes :

- Prévoir et intégrer l'organisation d'un marché hebdomadaire dans le potentiel aménagement d'une nouvelle place de Plédran.
- Il faut tenir compte des besoins techniques des exposants actuels et des exposants futurs

La mise en oeuvre:

- Penser le projet d'aménagement de manière à ce que le mobilier n'obstrue pas la capacité d'accueil de commerces ambulants
- Intégrer au projet d'aménagement d'une nouvelle place de village différents équipements nécessaires au bon fonctionnement d'un marché
 - » Installer des bornes de distribution d'électricité
 - » Installer un point d'alimentation et d'évacuation en eau
 - » Installer des sanitaires à proximité de la place



ACTION 2.10
UNE OFFRE DE STATIONNEMENT
ADAPTÉE AUX COMMERCES

Action 2.10

Une offre de stationnement adaptée aux commerces

Les principes retenus:

- L'enjeu est de déterminer un périmètre de stationnement en zone bleue pour faciliter la rotation du stationnement au plus proche des commerces et services
- Sa mise en place doit aller de pair avec un travail de signalisation des accès aux parkings d'entrée du centre bourg :
 - » le parking des écoles
 - » le parking de l'espace Horizon

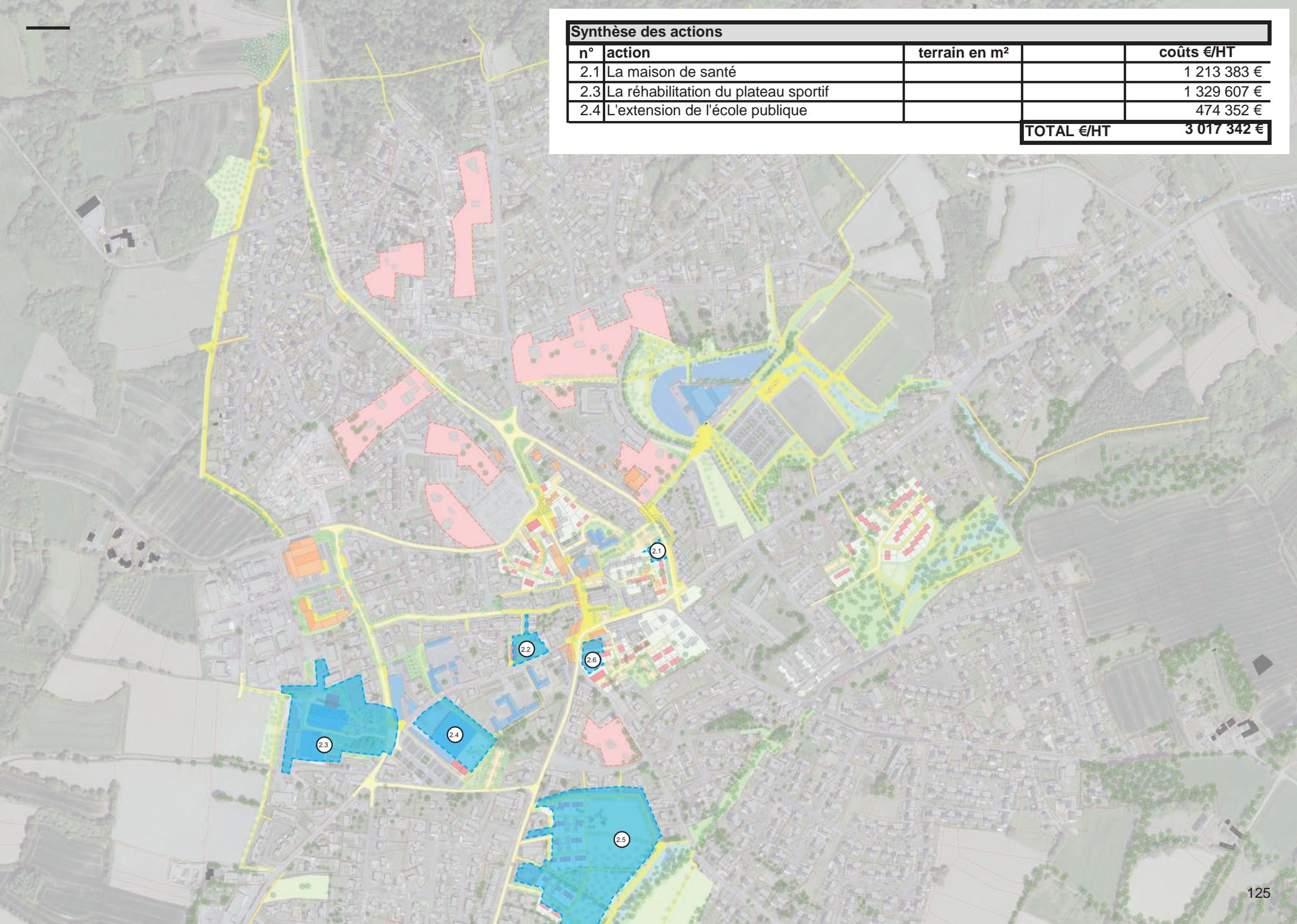
La mise en oeuvre :

- Le périmètre de la zone bleue doit être délimité en partenariat avec les commerçants et les services
- Le fonctionnement de la zone bleue et le temps d'arrêt doivent être déterminés localement en fonction des temps de consommation (par exemple 1h30min)
- Des exceptions au fonctionnement peuvent être accordées pour respecter le besoin des plus fragiles



Synthèse des actions

n°	action	terrain en m ²	coûts €/HT
2.1	La maison de santé		1 213 383 €
2.3	La réhabilitation du plateau sportif		1 329 607 €
2.4	L'extension de l'école publique		474 352 €
TOTAL €/HT			3 017 342 €



3. HABITAT

Repérage par types d'actions

③ Habitat

Actions sectorisées

Recyclage foncier

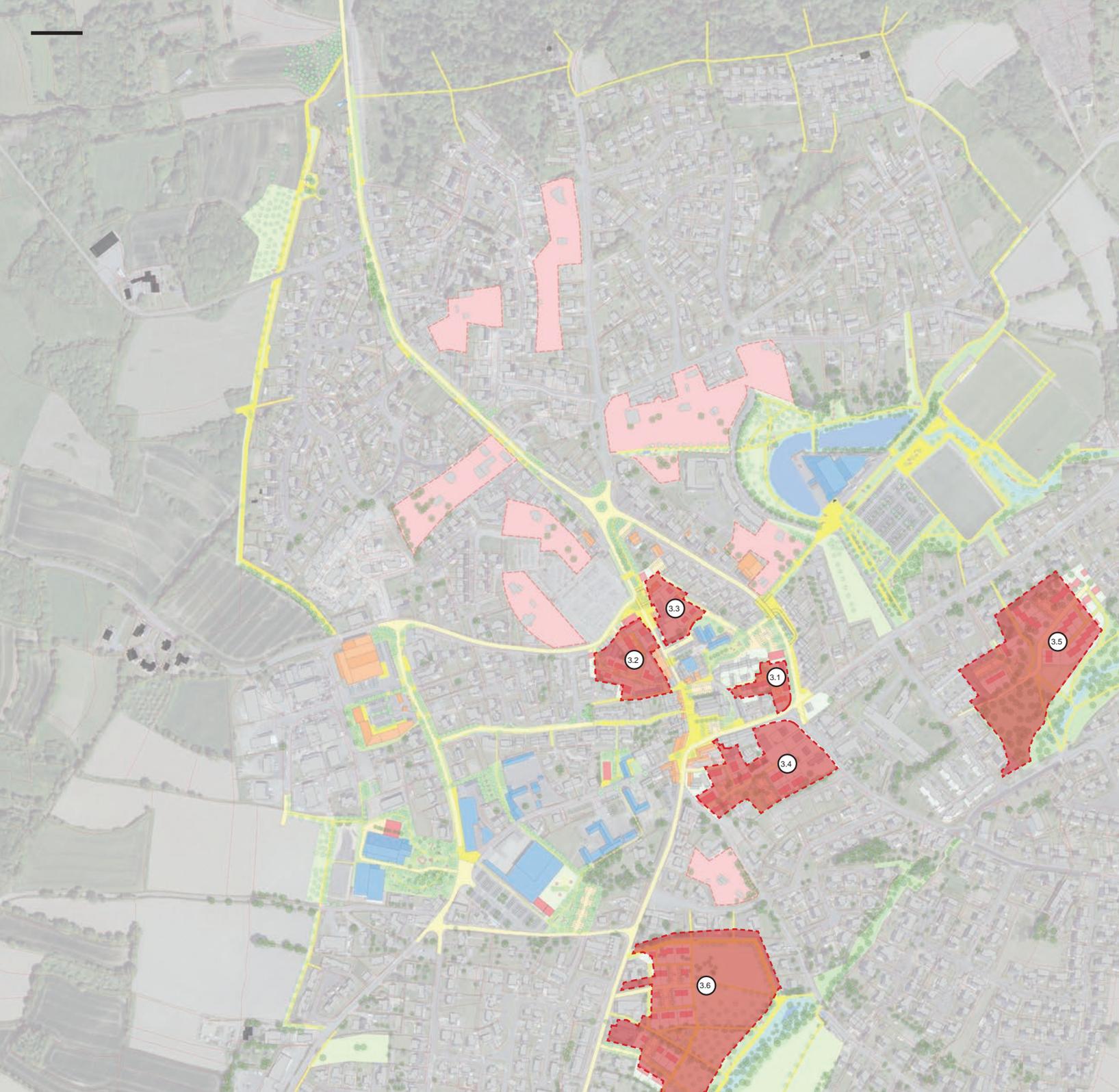
- ③.1 Les jardins du bourg
- ③.2 L'îlot entre cimetière et venelles
- ③.3 L'îlot entre maison Galaise et mairie
- ③.4 L'îlot de la boucherie

Aménagement sur la zone naturelle

- ③.5 Le secteur du Val
- ③.6 Le secteur de la Maladrie

Actions thématiques

- ③.7 Veille foncière parcelles "non optimisées"



ACTION 3.1 : LES JARDINS DU BOURG

Action 3.1 : Les jardins du bourg

Les constats :

- Des terrains libres de construction, au coeur du centre-bourg, achetés par la commune
- Un bel espace, mais dont l'aménagement en jardin public aura peu d'impact sur l'attractivité et la convivialité générale du bourg.

Les objectifs :

- Densifier les coeurs d'îlots afin d'éviter que l'urbanisation n'empiète de trop sur les terrains agricoles
- Installer du logement de façon qualitative en lien avec la morphologie de l'habitat ancien du bourg



En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 3.1

Les jardins du bourg

Scénario :

- ① Aménagement de voies partagées pour desservir la profondeur de l'îlot
- ② Aménagement de parkings regroupés et ainsi sortir la voiture de la parcelle, les habitants profitent ainsi pleinement de leur jardin
- ③ Aménagement végétalisé des parkings et créer un seuil paysager avec les avoisinant
- ④ Division des terrains cessibles en lots à bâtir dans le cadre d'un portage de type lotissement communal
- ⑤ 4 lots seront dédiés à la construction de logements sociaux selon les prescriptions du PLUH
- ⑥ Il est possible d'envisager un contrat de cession avec un promoteur pour construire plus dense



Action 3.1

Les jardins du bourg

3.1 Les jardins du bourg - lotissement communal

Programme

Nombre de lots à bâtir	6
Surface cessible lots à bâtir	1 027 m ²
Nombre de maisons en LLS	4
SDP totale LLS	282 m ²

Total nombre de logements	10	<i>parcelles de 100 - 200m²</i>
Surface site	2 487 m²	<i>40% LLS</i>
Densité (hors parc)	40 lgt/Ha	<i>hors terrain maison de santé</i>

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	56%	1 403 m²
Espace public (yc stationnement privé)	44%	1 084 m²

3.1 Les jardins du bourg - collectifs

Programmes

Nombre de lots à bâtir	4
Surface cessible lots à bâtir	376 m ²
Nombre de logements en LLS	5
SDP totale LLS	430 m ²
Nombre de logements collectifs	3
SDP totale	258 m ²

Total nombre de logements	12	<i>parcelles de 100 - 200m²</i>
Surface site	2 487 m²	<i>40% LLS</i>
Densité (hors parc)	48 lgt/Ha	<i>hors terrain maison de santé</i>

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	54%	1 334 m²
Espace public (yc stationnement privé)	46%	1 153 m²



ACTION 3.2

L'ÎLOT ENTRE LE CIMETIÈRE ET LES VENELLES

Action 3.2

L'îlot entre le cimetière et les venelles

Les constats :

- Plusieurs terrains enclavés à l'arrière de la rue du centre
- Plusieurs mutations récentes témoignent de l'intérêt du privé pour le secteur:
 - » Rachats récents
 - » Demande de permis de construire déposée
- Un terrain est de propriété communale, un potentiel levier pour accompagner la densification du secteur



Les objectifs :

- Densifier les coeurs d'îlots afin d'éviter que l'urbanisation n'empiète de trop sur les terrains agricoles
- Incitation à l'optimisation foncière par l'encadrement du foncier
- Installer du logement de façon qualitative en lien avec la morphologie de l'habitat ancien du bourg

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 3.2

L'îlot entre le cimetière et les venelles

Scénario :

- 1 Aménagement d'une voie partagée traversant l'îlot
- 2 Aménagement d'un parking groupé pour qu'à chaque habitant profite pleinement de son jardin
- 3 Aménagement végétalisé pour conserver le caractère champêtre du terrain d'origine et maximiser les surfaces d'infiltration
- 4 Création d'une venelle piétonne
- 5 Construction d'un petit bâtiment de logements collectif s'en donnant sur la venelle et la voie de l'îlot
- 6 Division en lots à bâtir
- 7 Opportunité d'offrir des jardins aux propriétés bordant la rue du centre et la venelle



Action 3.2

L'îlot entre le cimetière et les venelles

3.2 L'îlot entre cimetière et venelles

Programmes

Nombre de lots à bâtir	10
Surface cessible lots à bâtir	1 807 m ²
Nombre de maisons en LLS	4
SDP totale LLS	586 m ²

Total nombre de logements	14	<i>parcelles de 120 - 270 m²</i>
Surface site	3 980 m ²	
Densité (hors parc)	35 lgt/Ha	

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	60%	2 393 m²
Espace public	40%	1 587 m²

3.2 L'îlot entre cimetière et venelles - collectifs

Programmes

Nombre de lots à bâtir	6
Surface cessible lots à bâtir	1 028 m ²
Nombre de maisons en LLS	6
SDP totale LLS	522 m ²
Nombre de logements collectif	4
SDP totale	290 m ²

Total nombre de logements	16	<i>parcelles de 120 - 220 m²</i>
Surface site	3 980 m ²	
Densité (hors parc)	40 lgt/Ha	

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	60%	2 402 m²
Espace public	40%	1 578 m²



3.3 L'ÎLOT ENTRE LA MAISON GALAISE ET LA MAIRIE

Action 3.3

L'îlot entre la maison Galaise et la mairie

Les constats :

- Un coeur d'îlot à la géométrie contraignante où se multiplient les accès et droits de passage
- Une position stratégique au coeur du centre-bourg et entre différents équipements

Les objectifs :

- Densifier les coeurs d'îlots afin d'éviter que l'urbanisation n'empiète de trop sur les terrains agricoles
- Incitation à l'optimisation foncière par l'encadrement du foncier
- Installer du logement de façon qualitative en lien avec la morphologie de l'habitat ancien du bourg



En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.

Action 3.3 : L'îlot entre la maison Galaise et la mairie

Scénarios

- 1 Procéder à une redivision parcellaire afin de densifier l'îlot. Et effectuer des travaux de bornage et branchement
- 2 Création d'une voirie carrossable et un parking commun.
- 3 Soigner l'espace public du coeur d'îlot notamment par la plantation de végétaux pour le rendre plus convivial.
- 4 Relier cet espace avec le jardin de la mairie par une petite venelle piétonne



Action 3.3 : L'îlot entre la maison Galaise et la mairie

3.3 L'îlot entre maison galaise et mairie

Programmes

Nombre de lots à bâtir	5
Surface cessible lots à bâtir	1 460 m ²

Total nombre de logements	5	<i>parcelles de 235 - 325 m²</i>
Surface site	2 217 m ²	
Densité (hors parc)	23 Igt/Ha	

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	66%	1 460 m ²
Espace public (yc stationnement privé)	34%	757 m ²

3.3 L'îlot entre maison galaise et mairie - collectifs

Programmes

Nombre de lots à bâtir	4
Surface cessible lots à bâtir	719 m ²
Nombre de logements collectif	9
SDP totale	757 m ²

Total nombre de logements	13	<i>parcelles de 130-280 m²</i>
Surface site	2 217 m ²	
Densité (hors parc)	59 Igt/Ha	

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	32%	719 m ²
Espace public (yc stationnement privé)	68%	1 498 m ²



3.4 L'ÎLOT DE LA BOUCHERIE

Action 3.4

L'îlot de la boucherie

Les constats :

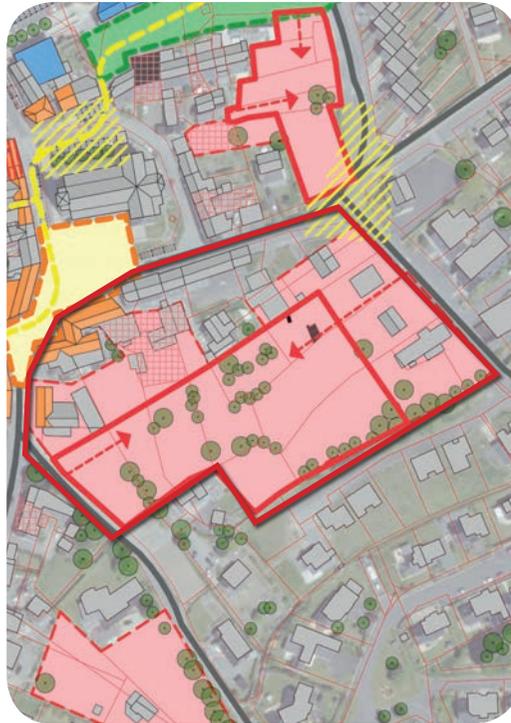
- Une vaste emprise foncière libre de construction sur un terrain approximativement plat à l'arrière de locaux techniques
- Une multitude de propriétaires et de droits de passage
- Un fort potentiel pour la densification au plus proche du centre bourg et pour restructurer les arrières du bâti du centre bourg

Les objectifs :

- Densifier les coeurs d'îlots afin d'éviter que l'urbanisation n'empiète de trop sur les terrains agricoles
- Incitation à l'optimisation foncière par l'encadrement du foncier
- Installer du logement de façon qualitative en lien avec la morphologie de l'habitat ancien du bourg

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 3.4 : L'îlot de la boucherie

Scénarios

- ① Inciter le privé à la division parcellaire
- ② Création de voiries carrossable traversant l'îlot
- ③ Création de parkings arborés communs pour les habitants
- ④ Favoriser des parcelles en lanières et des implantations en mitoyenneté pour des raisons d'économie d'isolation thermique et d'optimisation des parcelles
- ⑤ Soigner l'espace public du cœur d'îlot notamment par la création d'un petit jardin collectif pour le rendre plus convivial.



Action 3.4

L'îlot de la boucherie

3.4 L'îlot de la boucherie

Programmes

Nombre de lots à bâtir	21	<i>parcelles de 120 - 235 m²</i>
Surface cessible lots à bâtir	3 132 m ²	
Nombre de logements collectif	7	
SDP totale Lcollectif	486 m ²	

Total nombre de logements	28	
Surface site	7 424 m ²	
Densité (hors parc)	38 Igt/Ha	<i>25% LLS</i>

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	49%	3 618 m²
Espace public (yc stationnement privé)	51%	3 806 m²

3.4 L'îlot de la boucherie - collectifs

Programmes

Nombre de lots à bâtir	13	<i>parcelles de 120 - 235 m²</i>
Surface cessible lots à bâtir	2 297 m ²	
Nombre de logements collectif	22	
SDP totale Lcollectif	1 721 m ²	

Total nombre de logements	35	
Surface site	7 424 m ²	
Densité (hors parc)	47 Igt/Ha	<i>25% LLS</i>

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	55%	4 076 m²
Espace public (yc stationnement privé)	45%	3 348 m²



3.5 LE SECTEUR DU VAL

Action 3.5 : Le secteur du val

Les constats :

- Une vaste emprise foncière maîtrisée par la commune
- Un patrimoine naturel exceptionnel
- Des objectifs de densification du PLUH en contraste avec les densités alentour et limitant la protection de la zone naturelle (objectif affiché de 62 logements)

Les objectifs :

- Construire les franges d'un espace naturel qualitatif en installant en amont les invariants de protection du milieu et non des quantitatifs de production de logements
- Aménager un parc habité plutôt qu'un quartier planté

En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



3. VAL PLEDRAN / Val



Action 3.5 : Le secteur du val

Scénarios

- ① Alléger une urbanisation au plus proche du bâti existant pour préserver une zone naturelle. Et effectuer des travaux de bornage et branchement
- ② Création de voirie carrossable et de parkings communs pour les habitants.
- ③ Favoriser des parcelles en lanières et des implantations en mitoyenneté pour des raisons d'économie d'isolation thermique et d'optimisation des parcelles
- ④ Soigner l'espace public notamment par la création d'un petit jardin collectif pour le rendre plus convivial.



Action 3.5

Le secteur du val

Programmes

Nombre de lots à bâtir	22
Surface cessible lots à bâtir	6 859 m2
Nombre de maisons en LLS	7
SDP totale LLS	845 m2

Total nombre de logements	29	<i>parcelles de 230 - 535 m²</i>
Surface site	14 206 m2	
Densité (hors parc)	20 lgt/Ha	

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	61%	8 675 m2
Espace public (yc stationnement privé)	39%	5 531 m2



3.6 LE SECTEUR DE LA MALADRIE

Action 3.6 : Le secteur de la Maladrie

Les constats:

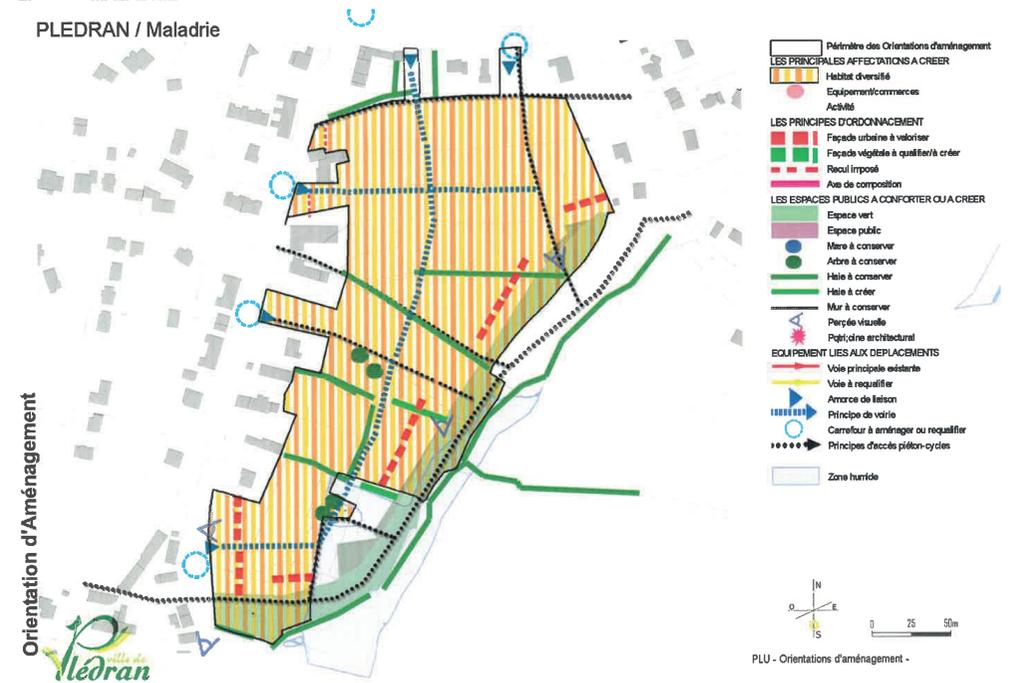
- Une vaste emprise de terrain agricole et naturel en contre-haut du patrimoine hydraulique
- Une véritable respiration champêtre au coeur du bourg
- Des objectifs de densification du PLUH en contraste avec les densités alentour et limitant la protection de la zone naturelle (objectif affiché de 100 logements)

Les objectifs :

- Conservation des ouvertures paysagères et préservation d'un milieu naturel au coeur de bourg
- Préserver le caractère agricole du terrain



2. MALADRIE
PLEDRAN / Maladrie



En haut à gauche : la situation de la place sur le plan d'enjeux.

À droite et en bas : photographies du site.



Action 3.6 : Le secteur de la Maladrie

Scénarios

- ① Privilégier une urbanisation au plus proche du bâti existant pour préserver une zone naturelle. Et effectuer des travaux de bornage et branchement
- ② Création de voiries carrossables et de parkings communs en sol perméable pour les habitants.
- ③ Travailler un réseau de venelles piétonnes pour accéder facilement au centre-bourg.
- ④ Favoriser des implantations en mitoyenneté pour des raisons d'économies d'isolation thermique et au nord des parcelles pour avoir un jardin au sud
- ⑤ Soigner l'espace public notamment par la création d'un petit jardin collectif pour le rendre plus convivial.



Action 3.6

Le secteur de la Maladrie

Programmes

Nombre de lots à bâtir	25
Surface cessible lots à bâtir	6 409 m ²
Nombre de maisons en LLS	7
SDP totale LLS	677 m ²

Total nombre de logements	32	<i>parcelles de 200- 420 m²</i>
Surface site	13 957 m²	
Densité (hors parc)	23 lgt/Ha	<i>21% log social oap</i>

Rapport espaces cessibles / publics	Ratio	Surface
Espaces cessibles	57%	8 000 m²
Espace public (yc stationnement privé)	43%	5 957 m²



3.7

VEILLE FONCIÈRE DES PARCELLES "NON OPTIMISÉE"

Action 3.7

Veille foncière parcelles "non optimisées"

Les principes :

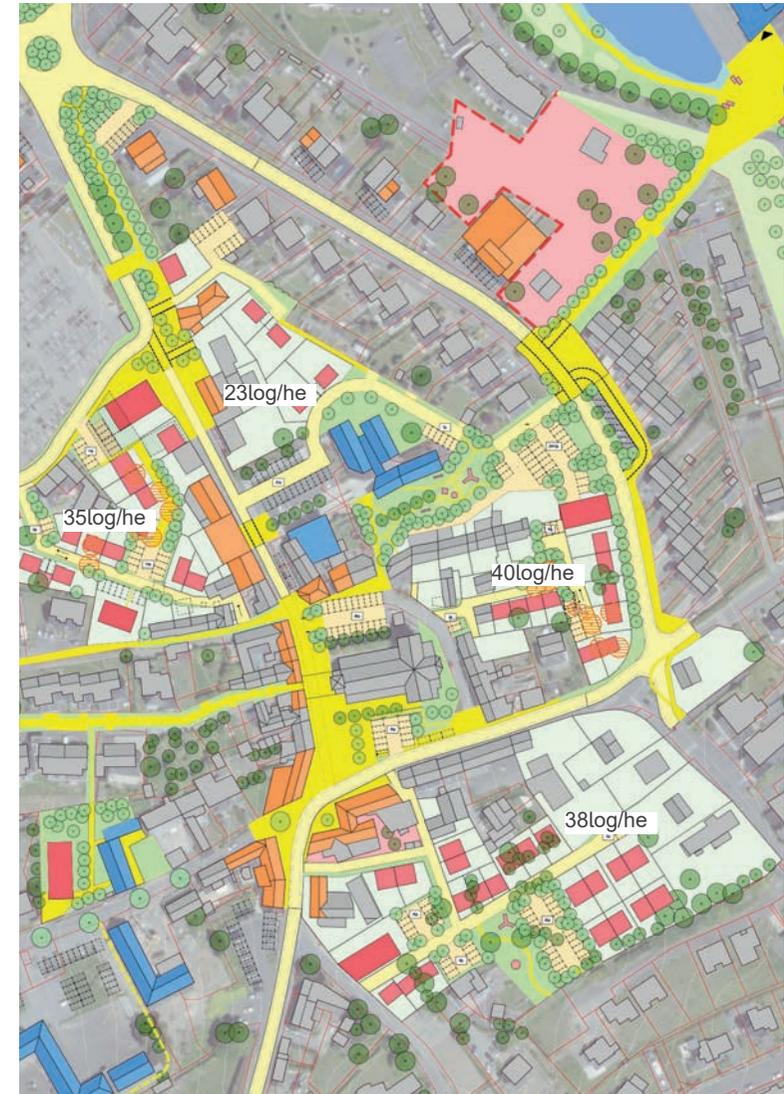
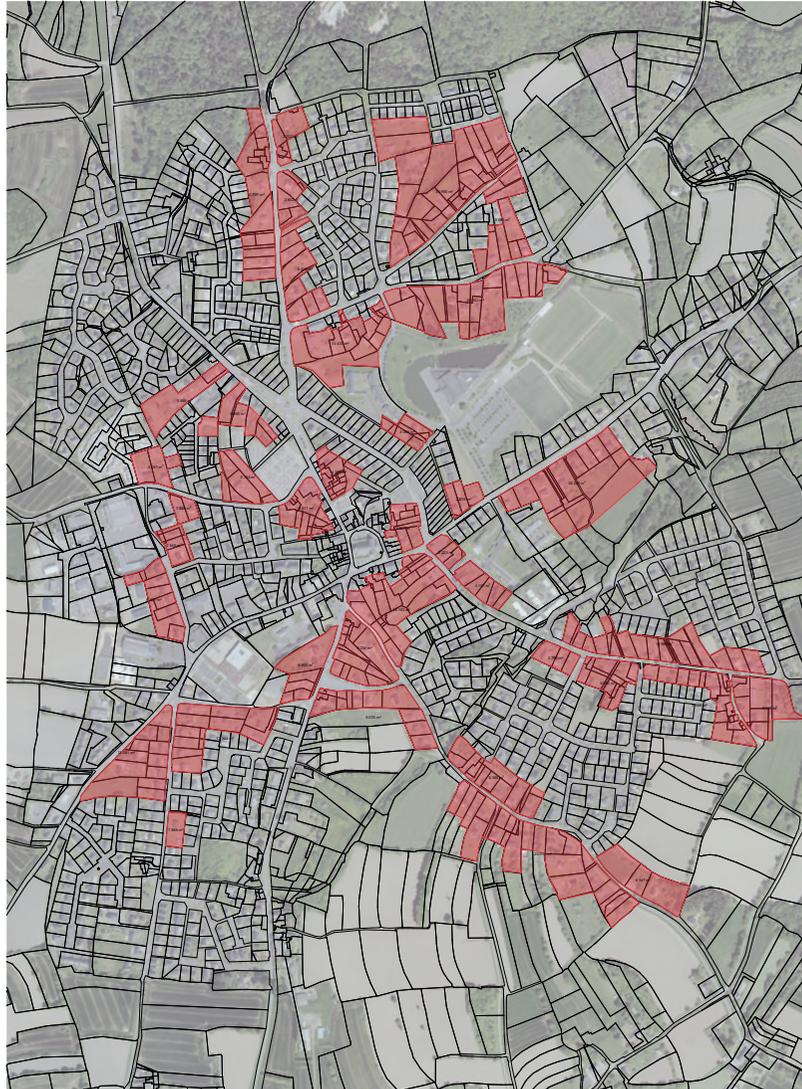
- Optimiser et rationaliser les terrains au plus proche du bourg et ne pas empiéter sur les terrains agricoles.
- Inciter à la densification par l'encadrement du privé et la démonstration du potentiel constructible

La mise en oeuvre :

- Veille foncière active sur les parcelles identifiées comme non optimisées
- Communication autour du potentiel constructible de terrains non optimisés
- Encadrement à la densification pour maintenir une cohérence à l'échelle du bourg et avec les objectifs du plan guide
- Commission de réflexion sur la densité souhaitée et la densité souhaitable
- Réalisation d'un projet exemplaire

À gauche : Repérage des parcelles non optimisées, potentiel à densifier, un stock de 35 hectares.

À droite : Report des projets de densification dessinés au plan guide et de leur densité, suffisante ?



Action 3.7

Focus : quelle densité ?

Synthèse densité -

n°	action	Surface site	Densité log/he	Nb de log créés
3.1	Les jardins du bourg	2487	40	10
3.2	L'îlot entre cimetière et venelles	3980	35	14
3.3	L'îlot entre maison galaise et mairie	2217	23	5
3.4	L'îlot de la boucherie	7424	38	28
3.5	Le secteur du val	14206	20	29
3.6	Le secteur de la maladie	13957	23	32
TOTAL				118

Action 3.7

Focus : quelle densité ?

Synthèse densité +				
n°	action	Surface site	Densité log/he	Nb de log crees
3.1	Les jardins du bourg	2487	48	12
3.2	L'îlot entre cimetière et venelles	3980	40	16
3.3	L'îlot entre maison galaise et mairie	2217	59	13
3.4	L'îlot de la boucherie	7424	47	35
3.5	Le secteur du val	14206	20	29
3.6	Le secteur de la maladie	13957	23	32
TOTAL				137

UN PLAN GUIDE À PRIORISER



LA PROCHAINE ÉTAPE

Un calendrier à discuter

Les temps forts

Restitution principes
aménagement

Lundi 20 décembre

Restitution scénarios
aménagement

vendredi 25 février

Restitution plan guide
finalisé

fin mars ?

Réunion publique de
présentation de l'étude

début avril ?

Retours du conseil
deux semaines après

Les temps masqués

Mise en forme
du livrable

du 20/12/21
au 25/02/22

Mise en forme
du livrable

du 25/02/22
au xx/03/22

Préparation supports

du xx/03/22
au xx/04/22

MERCI