

Le SCoT sur le terrain !

COMPTRE RENDU
de la visite à
PLOUARZEL

10 juin 2022





Introduction

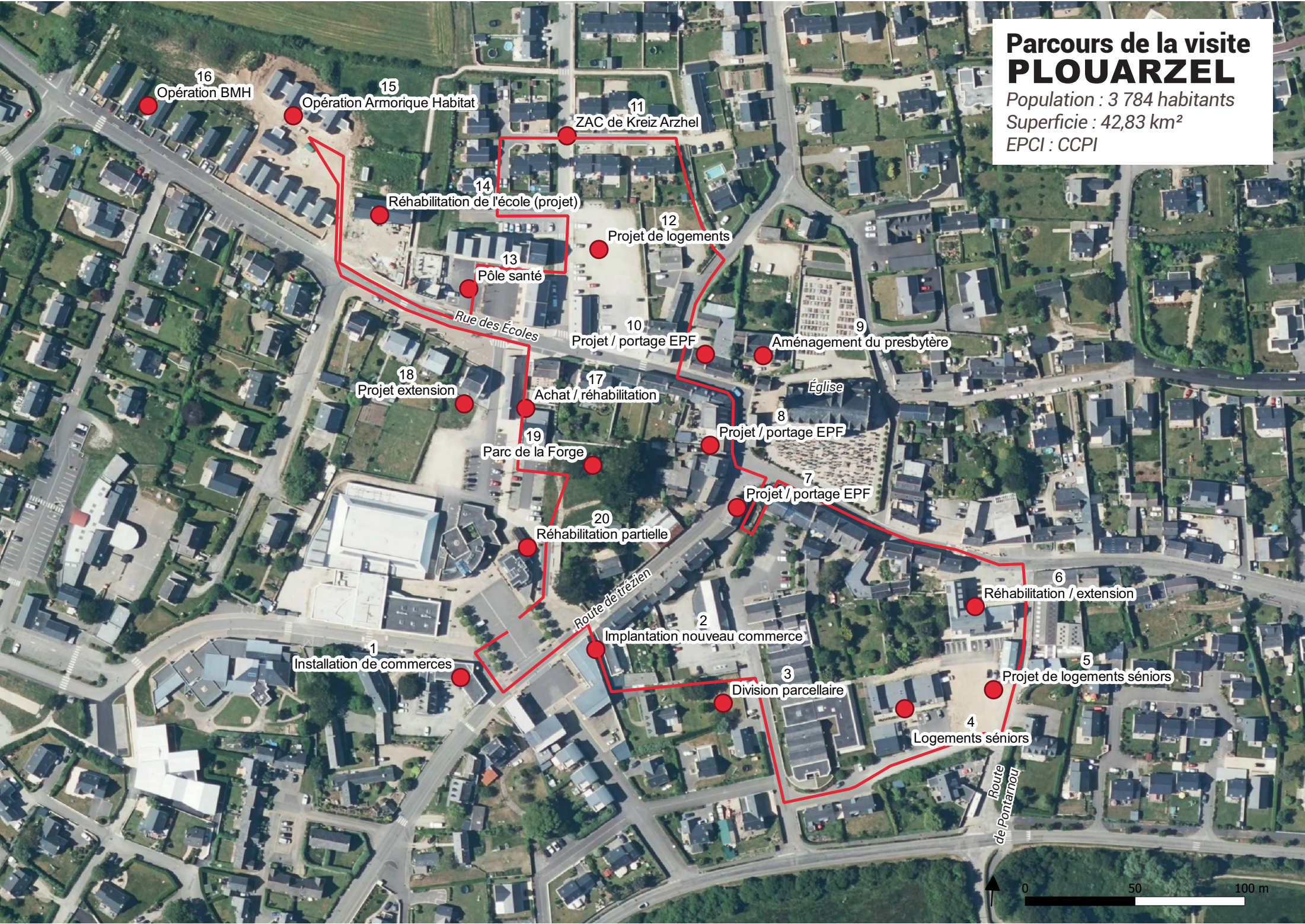
Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale (SCoT), des élus du Pays de Brest se sont retrouvés à Plouarzel, le 10 juin 2022, pour échanger autour des opérations de la commune.

Celle-ci a en effet, depuis les années 1980, engagé une réflexion globale sur sa centralité, donnant lieu à des opérations de renouvellement urbain, d'extensions urbaines denses et de dynamisation du commerce dont les résultats sont aujourd'hui visibles.

Les élus ont pu échanger au cours de cette visite sur les modalités pratiques à leur disposition afin de renforcer les centralités de leurs bourgs ou villes.

Cette visite était la première organisée par le Pays de Brest et l'Adeupa avec l'aide de la commune. Le présent document restitue les processus d'aménagement mis en œuvre par la commune afin de mener à bien les opérations et les échanges que ces présentations ont pu susciter.

Parcours de la visite
PLOUARZEL
Population : 3 784 habitants
Superficie : 42,83 km²
EPCI : CCPI



16
Opération BMH

15
Opération Armorique Habitat

11
ZAC de Kreiz Arzhel

14
Réhabilitation de l'école (projet)

12
Projet de logements

13
Pôle santé

10
Projet / portage EPF

9
Aménagement du presbytère

18
Projet extension

17
Achat / réhabilitation

Église

19
Parc de la Forge

8
Projet / portage EPF

7
Projet / portage EPF

20
Réhabilitation partielle

2
Implantation nouveau commerce

6
Réhabilitation / extension

1
Installation de commerces

3
Division parcellaire

5
Projet de logements séniors

4
Logements séniors

Route
de Pontarnou

0 50 100 m

Sommaire

Une vision d'ensemble	7
AAC «réinventer les villes et bourgs de Bretagne»	9
Les aménagements route de Trézien.....	11
Les aménagements rue des écoles	13
Les aménagements le long de la rue Pontarnou.....	15
Les aménagements autour de l'église	17
La ZAC de Kreiz Arzhel.....	19
Autres projets en cours (hors programme de la visite)	23

2009



2021



Une vision d'ensemble

La commune a élaboré son premier plan d'aménagement d'ensemble dans les années 1980. Celui-ci a été depuis remis à jour plusieurs fois afin de s'adapter au plus près des besoins de la commune, en matière de développement économique, d'habitat et de cadre de vie.

Autrefois organisé autour des deux voies qui le traverse, le bourg est aujourd'hui composé de plusieurs places autour desquelles les polarités se sont constituées. Des connexions ont été mises en œuvre entre ces différents espaces afin de faciliter les déplacements en modes doux au sein du bourg.

Deux grandes opérations ont permis de faire évoluer le bourg de Plouarzel : la requalification de sa centralité et la création d'une ZAC à proximité immédiate.

Aménagement et requalification du centre-bourg

Plusieurs études ont été réalisées pour l'aménagement du centre :

- une étude réalisée en 2007 par « cible et stratégie » portant sur le potentiel de développement économique de la commune ;
- une étude du collectif d'architecte par Guy Fauvet et A3 paysage en 2014 portant sur l'avenir du bourg ;
- 2017-2020 : un programme sans précédent de requalification du centre bourg pour Plouarzel, appuyé par l'étude «Plouarzel demain» avec A3 paysage, lancée en 2019.

ZAC de Kreiz Arzhel

En parallèle de l'aménagement et requalification du centre bourg, la Zac de Kreiz Arzhel a été créée en 2009. Pensée sur un terrain de 5 ha, elle est destinée à accueillir de l'habitat collectif, de l'individuel groupé et des lots libres en location, location-accession ou logement social, pour un total d'environ 100 logements à construire en une dizaine d'années.

L'appel à candidature "Réinventer les villes et bourgs de Bretagne"

En 2017, Plouarzel dépose sa candidature à l'appel à projet dont l'enjeu est, à travers cette démarche novatrice, de soutenir les projets des communes qui réinventent leur centre (ville ou bourg), pour les adapter aux changements de mode de vie de leurs habitants et renforcer leur attractivité.

La commune est retenue pour son projet dans la partie travaux pour laquelle les partenaires accompagnent les collectivités dans la réalisation des différentes opérations identifiées comme nécessaires à la redynamisation de leur centre. La programmation de ces opérations, réalisée sur quatre ans, comprend deux volets : un volet spatial (travaux, composition architecturale et urbaine) et un volet conduite du changement (animation, concertation, promotion du territoire, recherche de partenaires publics et privés).

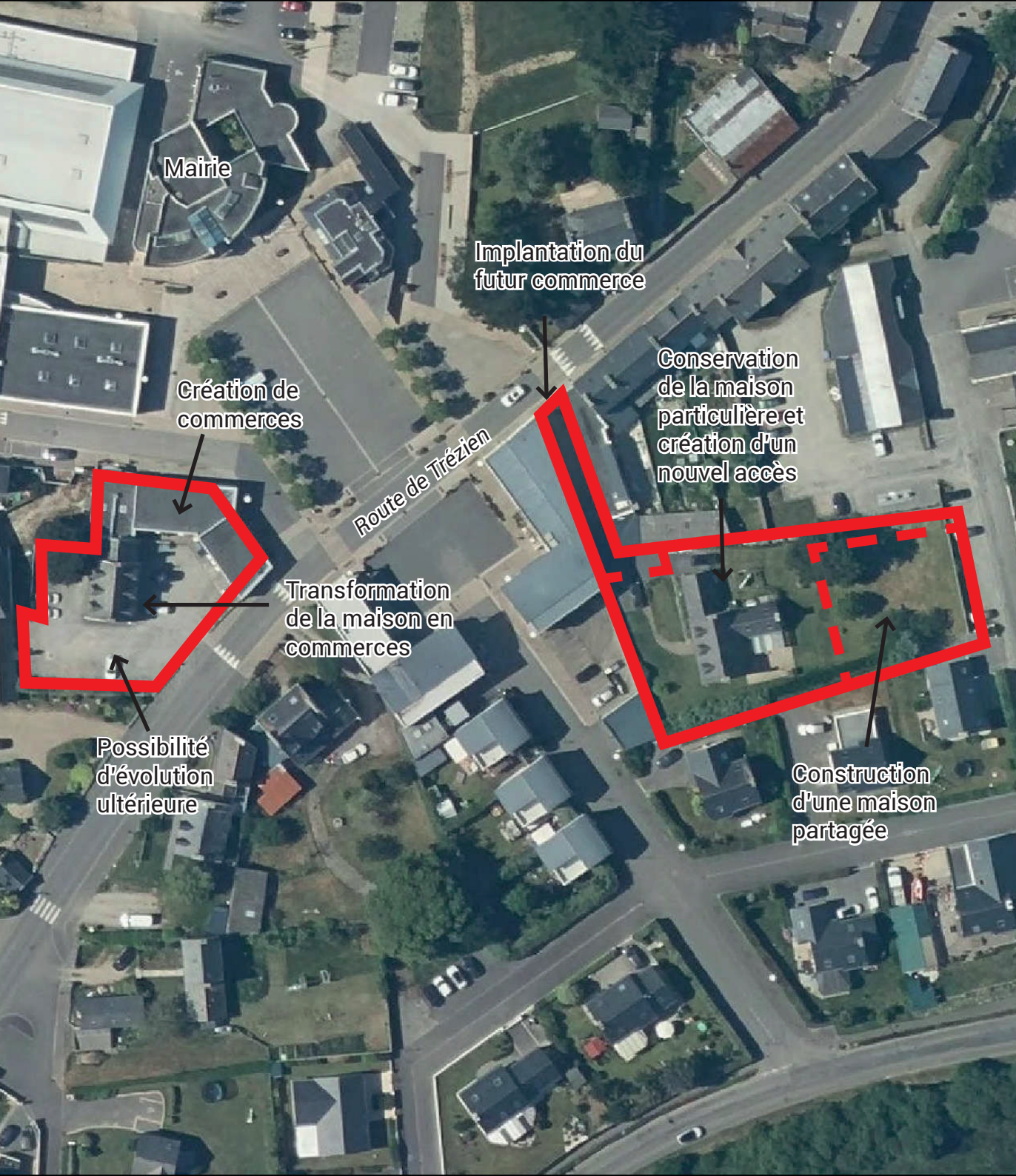
Le projet de candidature est rédigé de la manière suivante : restructuration du bourg en lien avec la requalification de friches urbaines. Ces friches seront réaménagées en maisons en accession à la propriété (école Saint-Charles), maisons locatives adaptées aux seniors (ancienne coopérative agricole) et bâtiment public destiné à l'accueil de bureaux, salle de réunion et d'exposition et office de tourisme (école des Saints-Anges), et en bâtiment mixte logements locatifs/commerces (ancienne coopérative). Un véritable parcours résidentiel est proposé sur le bourg avec la mobilisation de quatre bailleurs immobiliers.

Le projet a obtenu des financements pour réaliser les travaux avec une enveloppe de 500 000 € de la région Bretagne et de 245 000 € au titre de la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR).

Ces travaux sont également accompagnés par une nouvelle étude d'ensemble, lancée en 2019, «Plouarzel demain» avec le bureau d'études A3 paysage. Les attendus de ce travail sont de déterminer une politique et des objectifs en matière d'habitat durable et solidaire répondant aux besoins actuels et futurs de la population ; de comprendre et décrire la manière dont fonctionne le centre-bourg ainsi que la ZAC, la zone artisanale, les campings, le bourg de Trezien ; d'étudier et définir les besoins en matière de logements, commerces, services, équipements, zone de loisirs, déplacements, tout cela en associant les habitants à l'élaboration du projet d'aménagement.

Les derniers travaux qui ont résultés de ces études ont été rendus possibles par :

- des acquisitions foncières depuis 5 ans via l'EPF ;
- des préemptions raisonnées avec rétrocession du foncier non nécessaire aux projets de la commune ;
- des études en amont sur le potentiel de la commune en termes d'équipements, de services et de commerces.



Propriété rachetée par la commune



Maison existante transformée en locaux de services



Réalisation des commerces

Les aménagements autour de la place de la mairie, route de Trézien



Interstice dans lequel le nouveau commerce va s'implanter



Construction en cours de la maison partagée

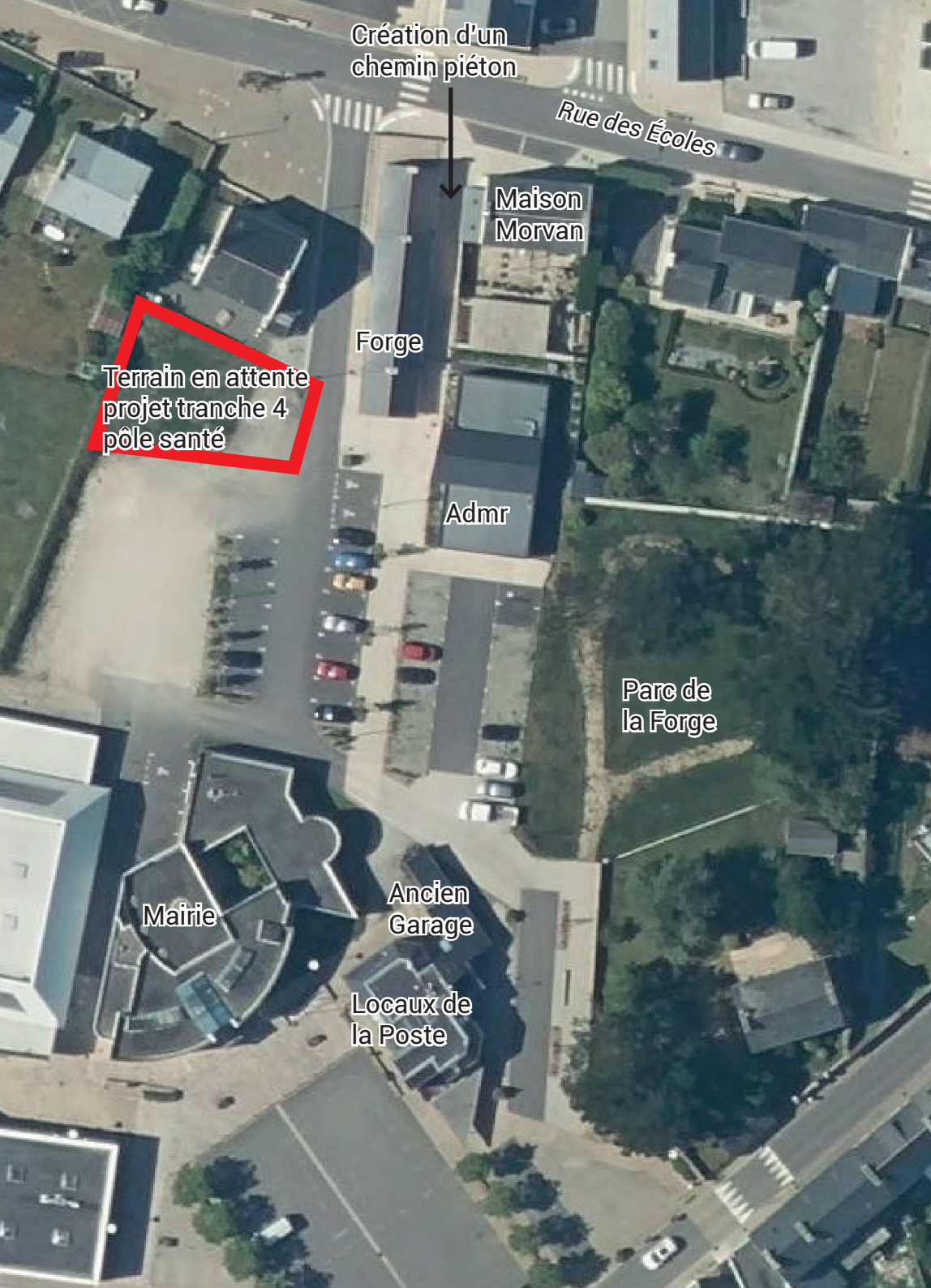
Entre 2011 et 2013 : Étude sur le potentiel commercial

La mairie a racheté une propriété en centre-bourg, à proximité de la place de la mairie. Cette propriété de près de 3 000 m² comportait une maison de style néobrettonne et donnait sur la place devant la mairie. Depuis le rachat, une nouvelle construction s'est implantée sur le terrain, en bordure de la place et a permis l'installation de plusieurs commerces (boucherie/charcuterie, primeur et restaurant). La maison existante a été transformée en bureaux accueillant une auto-école et un prothésiste dentaire. Il reste encore des possibilités d'aménagement sur cette parcelle, en fonction des opportunités de projet et dans l'optique du traitement de l'entrée de bourg.

2021 : Prémption du terrain Moullec

En 2021, la mairie a préempté un terrain à proximité de la place de la mairie qu'elle a redivisé en 3 lots, ce qui lui a permis :

- d'implanter un nouveau commerce sur la route de Trézien ;
- de conserver la maison particulière qui a gardé sa vocation de logement, en lui créant un nouvel accès par l'est ;
- de construire, côté place des halles, une résidence seniors (maison partagée) de 7 appartements (40 m²) avec un espace commun. En face, se trouve le foyer logement (MAPA), ce qui pourra permettre aux résidents qui le souhaitent de profiter de certains de ses services. Le projet est porté par la SCI Naïade.



Parc de la forge



Réaménagement des locaux de la poste

Les aménagements autour de la place de la mairie, rue des écoles



Création du chemin piéton

Les abords de la mairie ont été complètement revus depuis la création de la ZAC de Kreiz Arzhel. En effet, ce qui était auparavant un arrière de bâtiment, est devenu une connexion forte avec le nouveau quartier.

Plusieurs opportunités se sont présentées :

- en 2016, la maison Morvan est en vente. La commune s'en porte acquéreur. La parcelle est divisée, le hangar est démoli. La maison est ensuite revendue à un particulier, la partie du terrain divisé sert à implanter l'Admr et un chemin piéton est créé le long de l'ancienne forge réhabilitée en commerce ;
- à proximité, un projet d'installation d'un cabinet de kinésithérapie est en cours de réflexion (tranche 4 du pôle santé) ainsi que la création de 2 logements locatifs (opération privée) ;
- l'aménagement du parc de la forge a été réalisé et un projet d'une nouvelle liaison vers l'église est en cours de réflexion ;
- enfin, le réaménagement des locaux de la poste a permis l'installation d'un accueil postal communal et la maison France Services. Le garage attenant a été transformé en bureau, le long du nouveau chemin piéton.



Première partie des logements construits en lien avec la MAPA



Suite de l'opération portée par les Foyers de Rennes

Les aménagements le long de la rue Pontarnou



Placette rue de Saint Renan avant aménagement



Projet réalisé par Espacil

Une programmation et un développement urbain programmé sur le long terme

La commune a réalisé entre 2013 et 2014 une étude de développement urbain qui a permis dès 2013 l'achat par l'EPF de la maison Ségalen, située route de Saint Renan et la préemption du terrain en liaison avec le foyer logement (MAPA). Les subventions obtenues lors de l'appel à projet «dynamisme des bourgs ruraux» ont permis de commencer l'opération en 2018 sur la partie sud ouest du site par la construction de 7 maisons (T3 / T4) pour personnes âgées autonomes en lien avec la MAPA. Cette opération se poursuit avec 4 nouveaux logements sociaux. Les deux opérations sont portées par le même opérateur : les Foyers de Rennes.

Du côté de la route de Saint Renan, sur le site d'une ancienne coopérative agricole, l'opération Ti Segalen a vu le jour, portée par Espacil. Elle a permis de créer 9 nouveaux logements. Dans cette opération, une partie des bâtiments existants a été conservée et réhabilitée. Le rez-de-chaussée d'une partie des bâtiments est réservé aux activités. La placette le long de la route de Saint Renan va être réaménagée en 2023.

L'ensemble des projets a été pensé afin de ménager l'avenir avec la préservation d'un accès vers la MAPA et des terrains pouvant servir à son extension éventuelle.

Dans le même secteur, une réflexion est en cours sur la médiathèque, à l'étroit sur son site avec un déménagement possible dans un lieu à déterminer. Les locaux de la médiathèque actuelle pourraient être transformés en locaux associatifs.



Garage et maison donnant sur la place de la Halle



Arrière du restaurant en lien avec le parking proche du cimetière

Les aménagements autour de l'église



Maison en lien avec le parc de la Forge

Opération achevée : le presbytère

En 2015, le presbytère a été racheté par préemption de la commune. La partie au nord a été réaménagée en parking et a permis l'extension du cimetière.

En 2016, la commune a revendu le bâtiment du presbytère à un particulier qui l'a transformé en gîtes.

Un travail en cours avec l'EPF

La commune travaille aujourd'hui avec l'EPF au rachat de trois autres sites à proximité afin d'y développer plusieurs projets :

- une maison et un garage donnant sur la place de la Halle pour ouvrir le bâti sur cette place et y créer un nouveau commerce ;
- une maison rue des Écoles dans l'optique de retrouver une traversée piétonne vers le parc de la Forge ;
- le restaurant, rue des Écoles, afin d'imaginer un projet sur l'arrière, en lien avec l'arrière du presbytère.



Projet de logements connectés

Maisons en accession

Logements seniors

École Saints-Anges

Rue des écoles

Pôle santé et logements

Maisons mitoyennes en lots libres

Projet Aménatys

La ZAC de Kreiz Arzhel

Maître d'ouvrage : SAFI

Montant opération : 2 700 k€ HT

2009/2019

Urbaniste : Archipôle – Yannis le Quintrec – Sevaux et Associés

Dossier de réalisation – Alidade environnement

À l'ouest de la ZAC, une réflexion est en cours sur le réaménagement de l'école Saints-Anges et ses abords ; Armorique Habitat a réalisé 10 logements sociaux (T3) pour les séniors et un projet de 9 logements connectés, Ty-cocon (Crédit agricole / Aménatys-trécobat / Admr) est commencé, en continuité sur la parcelle à l'ouest ; enfin, 6 maisons en accession à la propriété du T3 au T5 ont été construites le long de la rue des écoles.

Une variété de typologies d'habitat :

Différentes typologies d'habitat ont été mises en œuvre au sein de la ZAC : habitat collectif, de l'individuel groupé et des lots libres en location, location-accession ou logement social, pour un total d'environ 100 logements à terme, soit une densité de 22 logements/ha.

La partie nord-est est constituée de maisons mitoyennes, sur des parcelles de 250 à 300 m² en moyenne. La mise en œuvre de la mitoyenneté a été rendue possible grâce à un cahier des charges et un règlement de lotissement.

En partie centrale, le long de la rue des écoles, un pôle santé a été créé avec des logements aux étages supérieurs. Dans un premier temps les locaux pour les professionnels de santé ont été loués par la commune afin de faciliter leur installation puis ensuite vendus dès que l'activité était bien implantée. Un projet de création de 12 appartements et de 300 m² est en cours à proximité, porté par Aménatys.



Vue aérienne du site en 2010



Maisons individuelles mitoyennes au nord-est de la ZAC



Projet Aménatys de 14 appartements et commerce en rez de chaussée



Pôle santé



Projet réhabilitation école Saints Anges



Réalisation des logements séniors



Projet maisons connectées



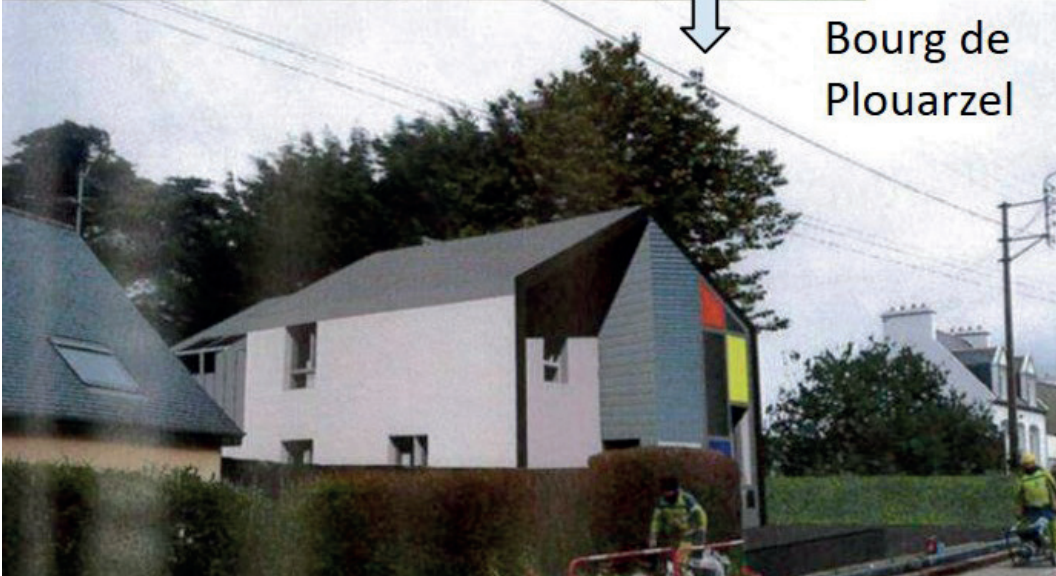
Maisons en accession

Autres projets en cours (hors programme de la visite)

Acquisition de deux maisons en état d'abandon



Bourg de Plouarzel



Bourg de Trézien

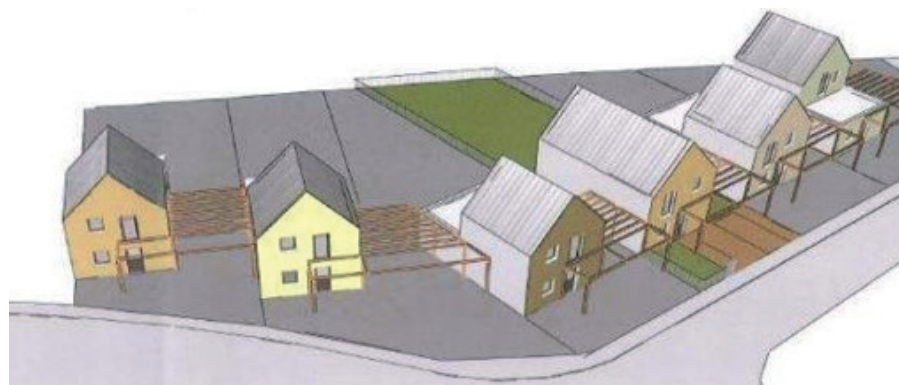


Projets pour les deux maisons abandonnées

Autre projet en cours

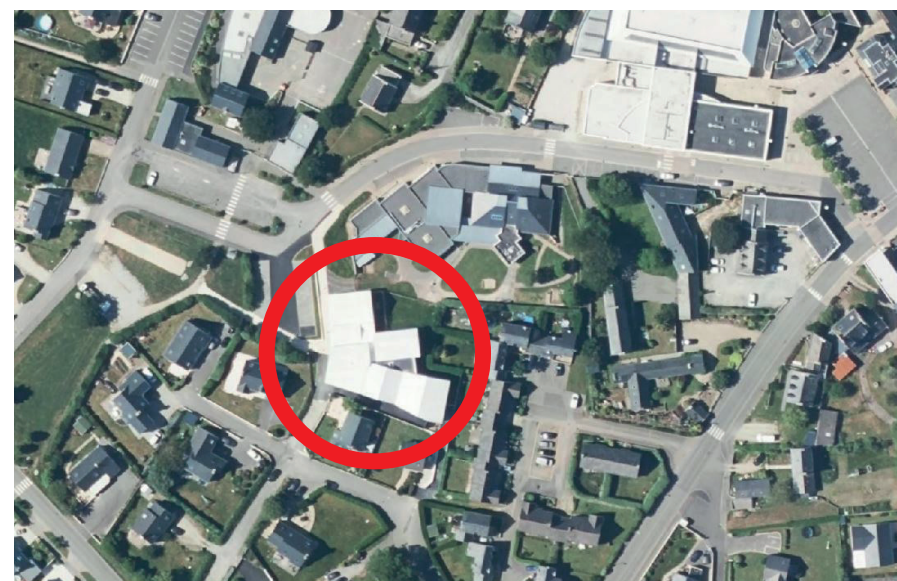
Transfert des services techniques : projet de création sur le site de 6 logements (BMH)

Réhabilitation des anciens locaux de l'entreprise Roussel dans la zone d'activité pour transfert des services techniques.



Autre réalisation : construction de la crèche (2020 - 2021)

Construction de la crèche l'île aux enfants et réhabilitation de la maison de l'enfance Ti ar Vugale.





PÔLE MÉTROPOLITAIN DU PAYS DE BREST
18 rue Jean Jaurès BP 61321, 29213 BREST CEDEX 1

www.pays-de-brest.fr



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18, rue Jean Jaurès, 29200 BREST | 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr