CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Étude de revitalisation du centre bourg

Commune de Plouezoc'h

27 mars 2018

Mise à jour 14 juin 2018

Sommaire

- Contexte et enjeux
- Etat des lieux
- Réflexion partagée
- Projet urbain d'ensemble
- Eléments de préprogramme
- Implantations possibles

Contexte et enjeux

Etat des lieux

Réflexion partagée

Projet urbain d'ensemble

Eléments de préprogramme

Implantations possibles

Contexte et enjeux

La commune de Plouezoc'h a engagé une réflexion sur la revitalisation de son centre bourg.

L'étude a permis d'établir un diagnostic croisé qui articule différents volets : sociologie, démographie, foncier, commerce, urbain, équipements, dans le but de construire une vision stratégique à moyen terme sur le développement du centre bourg.

Cette réflexion s'établit dans un démarche concertée, partagée avec les élus, l'ensemble des acteurs (commerçants, artisans…), habitants.

L'étude fait émerger des enjeux :

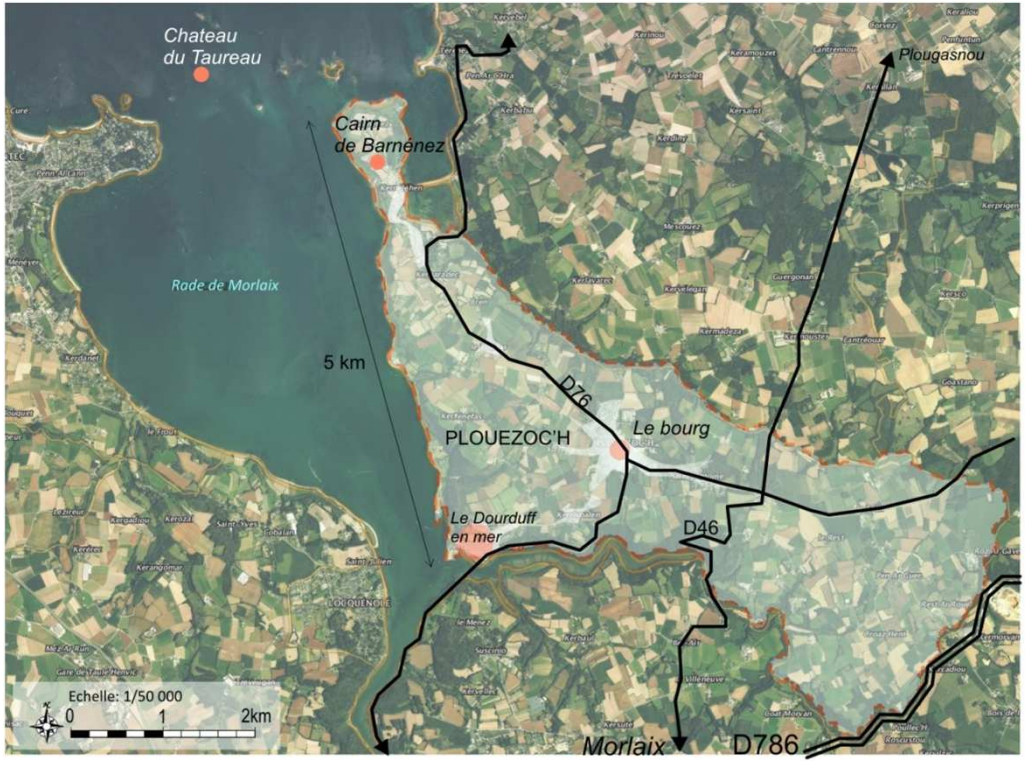
- Conforter les vocations commerciales, sportives, de services en cœur de bourg,
- Valoriser le patrimoine,
- Inviter les touristes à s'arrêter dans le centre bourg
- Transformer de la route en rue, favoriser la flânerie, les modes doux

Des besoins en équipement et aménagement :

- Création d'un pole de services en centre bourg,
- Renforcement du pole santé,
- Création d'espaces publics conviviaux et fédérateurs,
- Adaptation des locaux de la mairie

Plouezoch'

Plouezoc'h est une commune à la fois littorale et rurale du Finistère nord, située à environ 10km de Morlaix.
Elle fait partie de Morlaix Communauté.



Plouezoch'

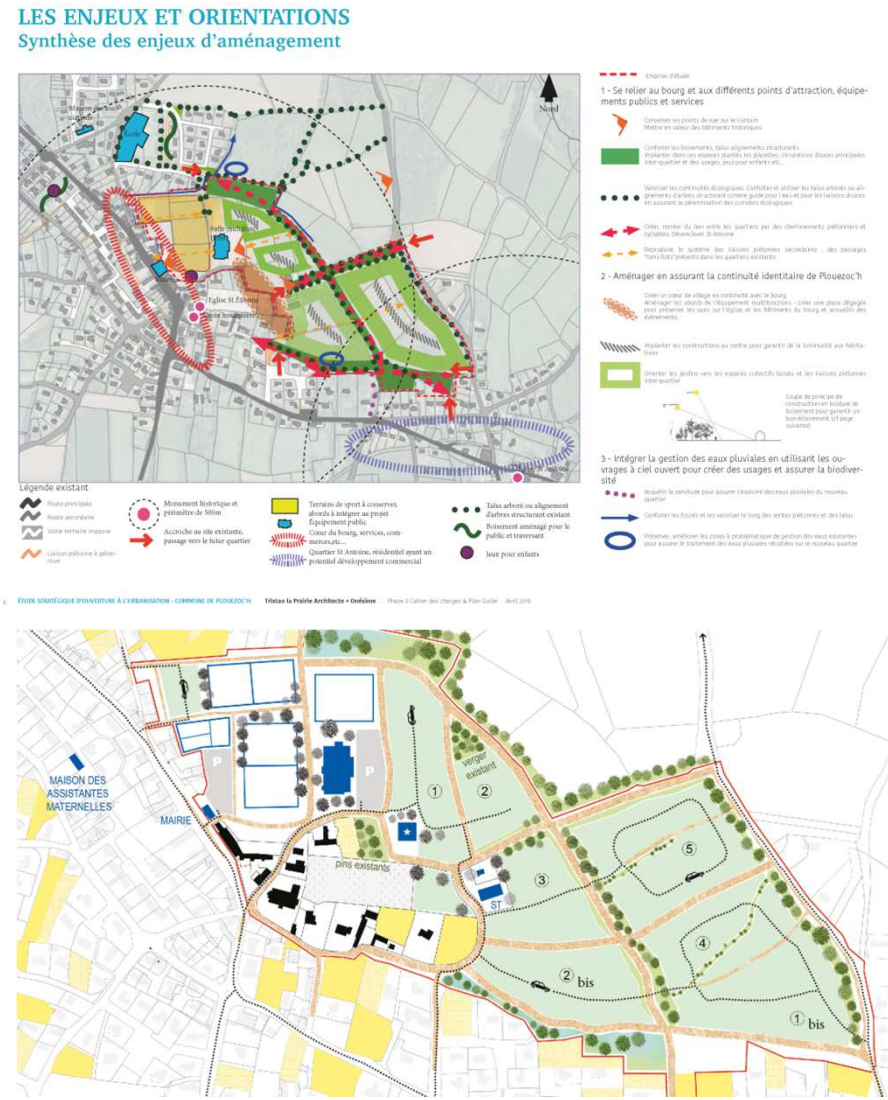
La commune compte environ 1 600 habitants.

La situation démographique de Plouezoc'h est stable depuis les années 90. L'ouverture à l'urbanisation avec la création d'un nouveau quartier (1ere phase 38 lots) entre le centre bourg et Saint-Antoine va apporter de nouveaux habitants.

La commune se distingue des autres communes littorales avec un profil :

- « plus familial » de sa population, plus de familles, moins de personnes seules, un profil qui renvoie au profil de « commune périurbaine » en lien avec la grande proximité de Morlaix
- peu de résidences secondaires
- une commune de propriétaires (une offre locative très peu développée)

Plouezoc'h est une commune où l'on vit toute l'année, où l'on reste.



Document : ÉTUDE STRATÉGIQUE D'OUVERTURE À L'URBANISATION - COMMUNE DE PLOUEZOC'H Tristan la Prairie Architecte + Onésime . Phase 3 Cahier des charges & Plan Guide . Avril 2015

Contexte et enjeux

Etat des lieux

Réflexion partagée

Projet urbain d'ensemble

Eléments de préprogramme du *Pôle Services*

Implantations possibles

Equipements, services, commerces

Une offre en services, commerces et équipements forte dans le centre bourg

CF Diagnostic de septembre 2017

1. Salle des associations
2. Ecole

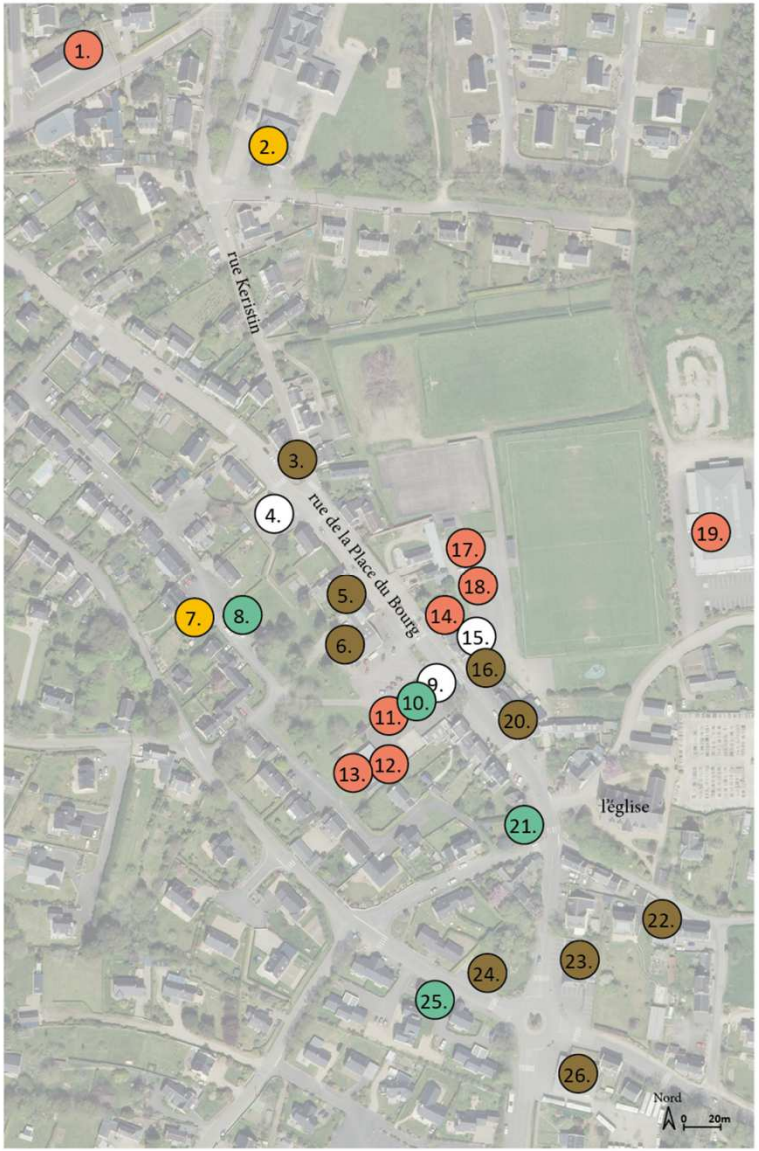
3. Bar Tabac
4. La poste
5. Crêperie
6. La forge
7. MAM
8. Cabinet médical
9. Point i
10. Cabinet infirmière
11. Salle de convivialité
12. Salles loisirs créatifs
13. Boulodrome
14. Bibliothèque
15. Mairie
16. Coiffeur
17. Vestiaire foot
18. Foyer foot

19. Salle polyvalente

20. Boulangerie
21. Pharmacie
22. Menuiserie
23. Superette
24. Coiffeur
25. Kiné
26. Voyages transporteur

légende

- Sport, loisirs, culture
- Commerces
- Santé
- Enfance, petite enfance
- Services divers



Contexte et enjeux

Etat des lieux

Réflexion partagée

Projet urbain d'ensemble

Eléments de préprogramme du *Pôle Services*

Implantations possibles

Quel centre bourg demain?

Un diagnostic en marchant

Synthèse de l'atelier habitant 1 – diagnostic en marchant

«Casser » la ligne droite pour réintroduire des « espaces de décélération » et **retrouver de la lenteur en cœur de bourg**. L'objectif visé est d'inviter à la **déambulation** et à la **flânerie** mais aussi de **capter les flux**, nombreux, qui aujourd'hui traversent le bourg sans accroche pour s'y arrêter.

Il s'agit de calibrer l'aménagement de cet axe aujourd'hui «démesuré», très/trop ample, qui renforce la sensation d'éloignement d'un bout à l'autre du cœur de bourg, décourage le déplacement à pieds, où rien n'invite à l'arrêt.
Valoriser l'animation commerciale

Renforcer les cheminements doux et redonner une place au piéton.

Relier les terrains entre eux
Créer un parcours sportif

Les différents équipements sportifs sont bien identifiés et fréquentés.
Il s'agit de consolider ce pôle sportif pour l'inscrire pleinement dans la commune.
Les «ambitions» d'habitants pour y développer des activités (parcours sportif, skatepark,..) et pour l'inscrire dans un parcours de promenade («le traverser pour aller vers...») justifient de **fortifier cette polarité.**

Donner une vocation à cet espace central.

Ce site est au cœur des attentes : il couvre un important potentiel (tant en termes de localisation que de superficie, composition, desserte,..) et renvoie à l'âme de la commune, son histoire et celle de ses habitants («c'était mon école»)
Il bénéficie aujourd'hui de différentes dénominations «l'ancienne école, la place des retraités» signe d'une absence de vocation identifiée et partagée par les habitants, aujourd'hui une **nouvelle histoire** est à écrire...
S'appuyer sur le potentiel de la forge pour developper d'autres métiers d'artisanats et participer à l'animation du bourg avec les autres commerces.

Améliorer la visibilité du patrimoine
La « place » de l'Eglise est reculée et peu visible depuis la rue, les bancs et jeux d'enfants semblent peu fréquentés.

Il s'agit notamment de **(re-)connecter l'Eglise au cœur de bourg** pour l'inscrire dans un parcours, et aller jusqu'à Saint-Antoine?
Inviter les touristes à « prendre le temps » de s'arrêter dans le bourg au lieu de le traverser.

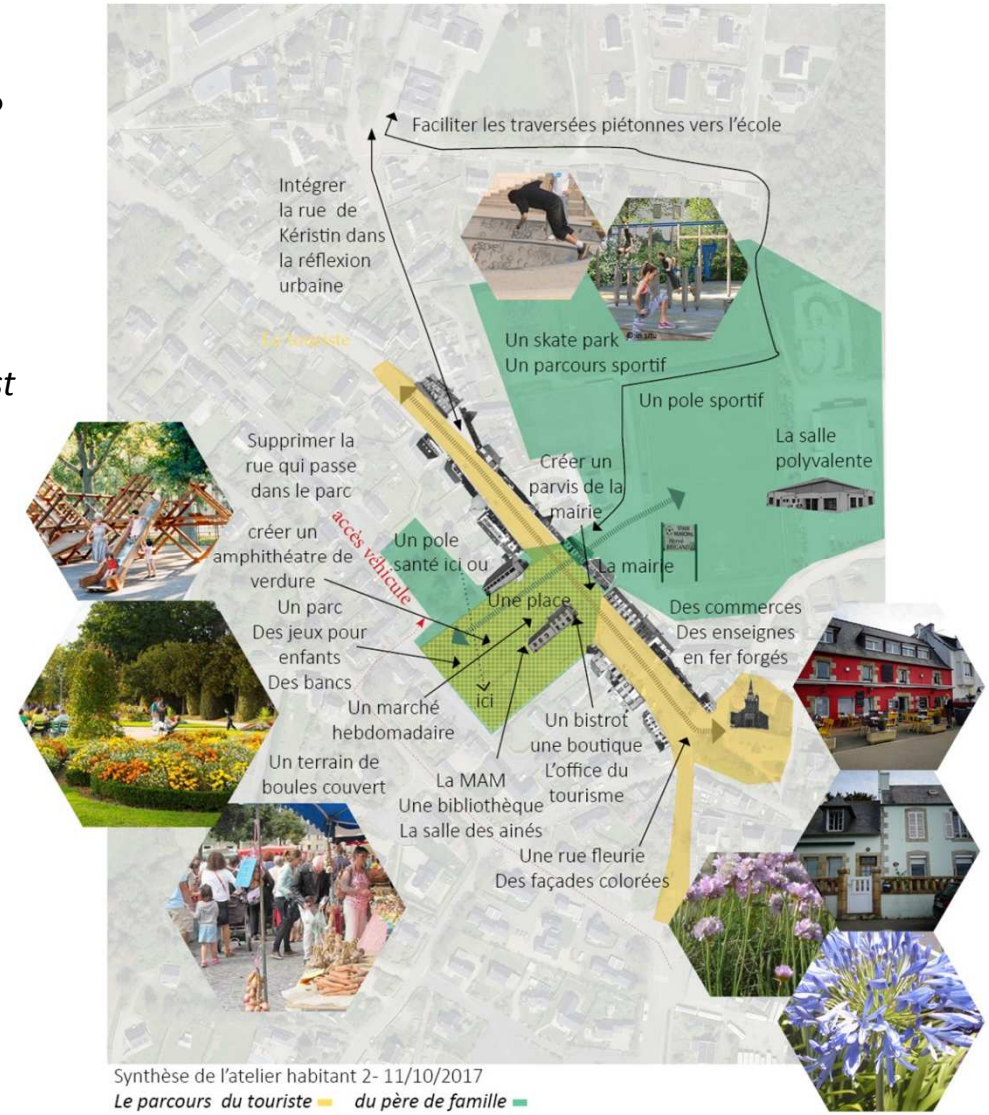
Quel centre bourg pour demain?

Synthèse de l'atelier habitant 2 – Quel centre bourg? Quels parcours?

Créer de l'épaisseur en cœur de bourg
« C'est une rue qui traverse un parc »

Renforcer la flânerie, inviter à parcourir la rue *« C'est une rue fleurie, colorée»*

Créer une place de village *« une place pour tous »* intergénérationnelle, conviviale



Synthèse de l'atelier habitant 2- 11/10/2017
Le parcours du touriste *du père de famille*

Quel centre bourg pour demain?

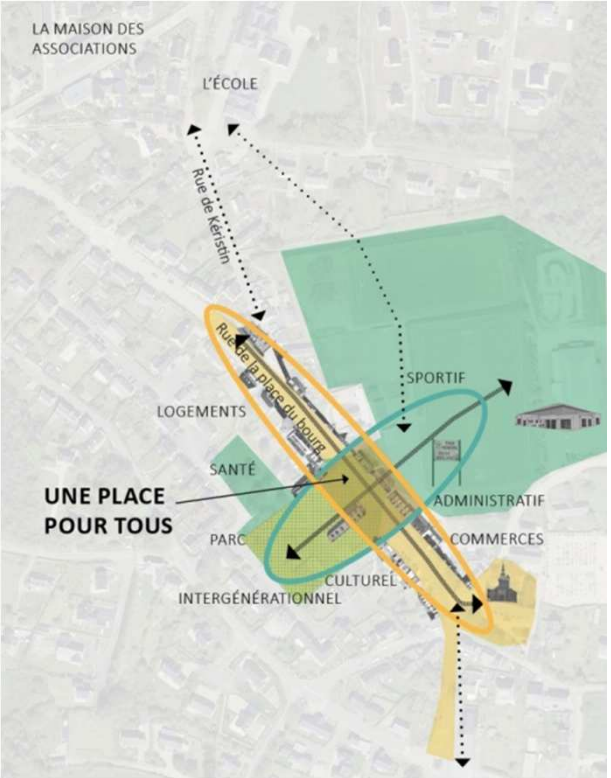
Synthèse de l'atelier habitant 3 – vers quelle centralité ? Un parc, une place?

Un trait d'union entre place et espace de loisirs - à créer :

- Par la rue
- Par le parvis de la mairie
- Par un parcours sportif, des itinéraires entre cette nouvelle place et d'autres secteurs du bourg

Une place pour tous

- **Une vitrine en front de rue : l'ouverture de Plouezoc'h sur le territoire – commerce, office de tourisme**
- **Des équipements de proximité mutualisés au centre : intensité sociale - générationnelle**
    - Bibliothèque, salles d'activités, salle de convivialité
- **Des équipements en retrait pour plus de confidentialité : maison de santé**
    - Pôle santé en extension du cabinet médical
    - Stationnement dédié à proximité
- **La MAM** : à la fois au cœur et en marge : plutôt vers le sud, avec pk à proximité et calme
- **Des mutualisations recherchées, des combinaisons diversifiées**
- qui témoignent de fonctionnements aujourd'hui « cloisonnés » => un projet « d'établissement » à consolider => atelier acteurs



Quel centre bourg pour demain?

Une place parc. L'idée de parc associée à
- Une dimension esthétique – versus dominante minérale existante
- Une qualité d'ambiance – lenteur et déambulation
- Des usages partagés/ intergénérationnels

L'expression des envies = > donner à la dimension végétale une place généreuse avec l'idée de bâtiments implantés dans un parc

Mais aussi :

Une place… place. L'idée de place associée à
- Une dimension fonctionnelle : accéder, stationner
- Une dimension à la fois symbolique et d'usage : le marché, la mairie et son parvis, l'ancienne école

Une place mail. Une idée associée à
- Une dimension de déambulation : rivaliser avec la route

Contexte et enjeux

Etat des lieux

Réflexion partagée

Projet urbain d'ensemble

Eléments de préprogramme du *Pôle Services*

Implantations possibles

Schéma directeur du centre bourg

Actions pour le centre bourg *Habiter, visiter, s'installer*

Communiquer

patrimoine

Valoriser le patrimoine
Mettre en valeur le patrimoine construit, végétal, gastronomique et culturel de la commune (murets, massif, plantes, expositions, évènements, œuvres, organisation de visites guidées)
Conforter la place de l'office du tourisme en centre bourg

Améliorer la signalétique du bourg
Proposer des enseignes commerciales en lien avec la forge
Renforcer la visibilité des cheminements piétons

Confirmer les vocations durablement

Conforter la vocation sportive en centre bourg
Conserver les terrains proche de la salle polyvalente pour de futur projet- réserve foncière, intégrer un parcours sportif qui relie les équipements sportifs au centre bourg

Conforter la vocation commerciale en centre bourg
Concentrer les commerces sur la rue, les inciter à rester ou à s'installer le long de la rue de la place du bourg, du restaurant bar à la supérette (linéaire commercial privilégié)

Conforter la vocation service en centre bourg
Encourager le regroupement des professionnels de santé (médecin infirmière)
Encourager le maintien de la poste
Concentrer les services autour de la place (bibliothèque,salle d'activité, salle de convivialité...)

Conforter la vocation habitat en centre bourg
Etre vigilant aux mutations des biens
Maitriser une densité compatible avec la singularité communale
Connecter les extensions urbaines en cours au centre bourg

Aménager

Transformer la route en rue
Aménager/dessiner la rue de la place du bourg et la rue Keristin jusque l'école
Conserver un nombre adapté de stationnements

Conforter les liaisons piétonnes et modes doux
Raccorder les cheminements existants au futur aménagement de la rue de la Place du bourg, Rue de Keristin, le chemin des écoliers

Aménager une place du village
« une place pour tous » intergénérationnelle, conviviale, polyvalente, mixte (marché, évènements, fêtes de village...)

Donner de l'épaisseur au cœur de bourg
Redonner de la visibilité, lisibilité aux équipements sportifs et culturels

Affirmer la présence du parc
Mettre en valeur le parc et lui donner des usages contemporains et pluriels

Rationnaliser les locaux communaux (non pérennes)
Préfa activités manuelles, foyer vestiaires de foot, stockage
Déménager l'espace de stockage de l'ancienne ancienne école, et éclaircir les propriétés parcellaires, proposer de l'achat de foncier au propriétaire en place

Valoriser le patrimoine

patrimoine

communiquer

Le cairn de Barnenez , le château du Taureau, la chapelle Saint Antoine, l'église et ses œuvres, l'ile Noire et son gite insolite, le Dourduff, le paysage, la faune, la flore…
Le cairn est visité par 40 000 personnes /an qui traversent le bourg pour y accéder.
La chapelle Saint Antoine est classée et localisée dans un environnement soigné et valorisé.
L'objectif est de « mettre à niveau » le patrimoine bâti et floristique et de valoriser la matériauthèque singulière de Plouezoc'h

Action	**Moyen**	**Opération**
Conforter la place du point Information tourisme en centre bourg	Programmation	Maitrise d'œuvre 25m²
Mettre en valeur le patrimoine construit, végétal, gastronomique (l'huître) et culturel de la commune (murets, massif, plantes, expositions, évènements, œuvres,)	Se rapprocher du département, région (ABF), Morlaix communauté, Maison du tourisme Morlaix Monts d'Arrée	Organisation de visites guidées Parcours piétons, randonnées *Ex : Inauguration Gite Insolite de l'Ile Noire en 2019*

Améliorer la signalétique

patrimoine

communiquer

Le bourg souffre d'un défaut de signalétique efficace vers des sites ou points de vue remarquables (le Dourduff en mer, la pointe de Barnénez, la Palud, les Pierres Blanches…) , vers les services et commerces du bourg. De même, l'indication des cheminements piétons encouragerait les déplacements doux.
Profiter de la présence d'un artisan d'art en cœur de bourg et encourager la synergie forgeron/enseigne pour donner une identité à Plouezoc'h.

Action	**Moyen**	**Opération**
Renforcer la visibilité des cheminements piétons	Signalétique, valorisation du Sentier des Douaniers sur la commune ***Le GR®34 élu "GR® préféré des Français"***	Connectés au lieu de convivialité du centre bourg
Proposer des enseignes commerciales en lien avec la forge	Se rapprocher du département, région (ABF), Morlaix communauté	Enseignes personnalisées

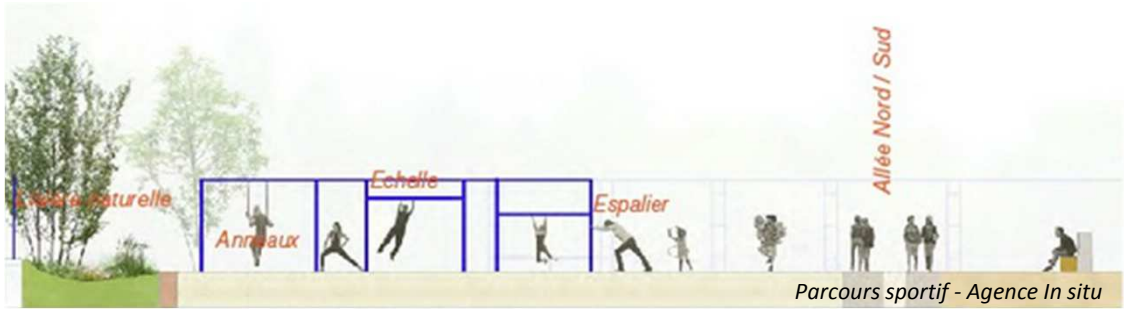
Enseignes de Locronan

Conforter la vocation sportive

Confirmer les vocations durablement

Le sport de rue : une pratique émergente à prendre en compte. On court en ville, sur des parcours variés en utilisant le mobilier urbain (bancs, potelets, barrière pour les étirements…
Les boulistes s'exposent, les salles de convivialité s'extraient des lieux de pratique sportive…

Action	Moyen	Opération
Conserver les terrains proches de la salle polyvalente pour de futurs projets (réserve foncière)	Réserve foncière	
Intégrer un parcours sportif qui relie les équipements sportifs au centre bourg	Programmer un parcours sportif	Intégrer du mobilier
Conserver l'activité pétanque en centre bourg	Installer un cours sous un préau	(Ré)installer le préau à proximité de la salle de convivialité
Offrir des équipements de qualité aux sportifs et associations	Installer le foyer et vestiaire foot dans la salle polyvalente	



Parcours sportif - Agence In situ

Conforter la vocation commerciale

Confirmer les vocations durablement

Encourager l'implantation des commerces sur la rue principale qui traverse la place. Mettre en valeur les devantures, s'exposer sur les trottoirs, offrir un abord hospitalier (quelques chaises, tables, bancs…)

Action	Moyen	opération
Concentrer les commerces (inciter à rester ou s'installer) sur la rue principale du bourg, rue de la place du bourg	Inscrire un linéaire de commerces à privilégier dans le PLU	Règlementation urbaine
Fédérer les commerçants et les artisans	Créer une association Travailler avec la Chambre Régionale de Conchyliculture	Travailler sur l'évènementiel *Exemple : organiser la Fête de l'huître*
Conserver le marché		Le programmer à l'année?

Linéaire commercial à privilégier

Conforter la vocation service

Confirmer les vocations durablement

Faire converger les flux vers la place en y concentrant les services… Provoquer rencontres et échanges

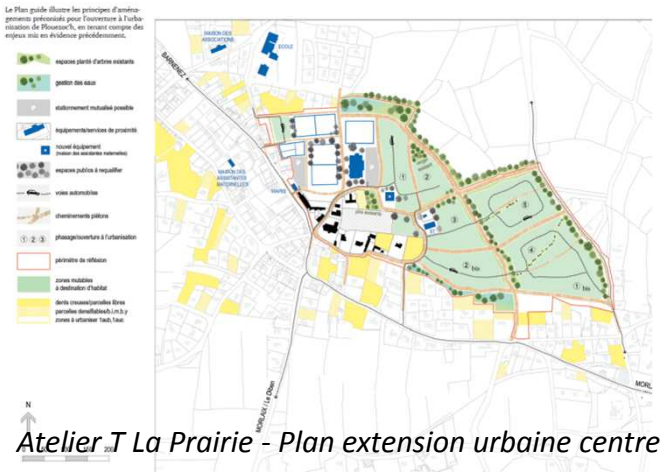
Action	**Moyen**	**Opération (surface utile en m²)**
Concentrer les services en centre bourg Point Information Tourisme, bibliothèque, salles d'activités, salle de convivialité,	Programmer des locaux communaux Rendre visibles les servic es en les concentrant	Construction/réhabilitation de locaux Cf préprogramme
Encourager le regroupement des professionnels de santé	Proposer à la location des locaux municipaux conformes aux attentes des professionnels de santé et attractifs Rester vigilant sur le maintien de la pharmacie	Cf préprogramme
Être à l'écoute des initiatives privées d'offre de service MAM	Proposer à la location des locaux municipaux	Cf préprogramme
Maintenir les services administratifs de proximité La poste La mairie	Anticiper les évolutions des métiers dans ces domaines	Expérience postier guichetier Adapter les locaux sans obérer l'avenir : mise en conformité de la mairie actuelle (accessibilité des bureaux)

Conforter la vocation habitat

Confirmer les vocations durablement

Etre vigilant sur l'attractivité des logements de centre bourg, relier les opérations en extension urbaine au centre. Envisager une densité compatible avec le tissu existant et la singularité de Plouezoch (littorale & rurale) dans un contexte géographique élargi.

Action	Moyen	Opération
Être vigilant aux mutations, se protéger de la vacance	Anticiper l'attractivité des biens et les besoins des futurs acquéreurs (stationnements véhicules, jardins…) Révision PLU	Préemption Réserve foncière
Maitriser une densité compatible avec la singularité communale	DIA Révision PLU	
Intégrer les extensions urbaines en cours au schéma viaire du centre bourg	Aménagements viaires convergeant vers le centre bourg	Prolonger les cheminements, assurer les connexions



Atelier T La Prairie - Plan extension urbaine centre bourg

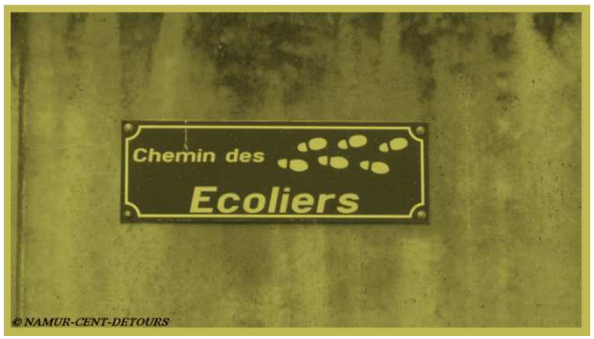
Transformer la route en rue

Aménager

L'espace public retrouve son urbanité* : invitation, échanges et hospitalité…

** L'urbanité apparaît ainsi comme un caractère propre de la ville dont l'espace est organisé pour faciliter au maximum toutes les formes d'interaction*

Action	Moyen	Opération
Aménager dessiner la rue de la place du bourg • Donner une place majeure au piéton et vélo • Conserver la circulation sur la voie • Conserver un nombre adapté de parking pour un accès aisé aux commerces et services • Participer à la continuité paysagère de la commune *La rue devient un lieu de sociabilité*	Programmer l'aménagement de la route en rue	Opération de requalification de la route planter
Aménager la rue de Keristin, pour permettre les trajets centre bourg école plus aisés pour les piétons et vélo	Programmer l'aménagement de la rue	



Transformer la route en rue

Schéma d'intention

(ceci n'est pas un projet d'aménagement dessiné)

Esp.vert / Trottoir / pistes cyclable /// parking ou esp. vert / voie véhicules / parking ou esp.vert /// piste cyclable / trottoir / Fleurs

50 / 200 / 150 / 50 / 200 / 650 / 200 / 50 / 150 / 200 / 50 (cm)

Mesures indicatives en cm

Transformer la route en rue

Schéma d'intention

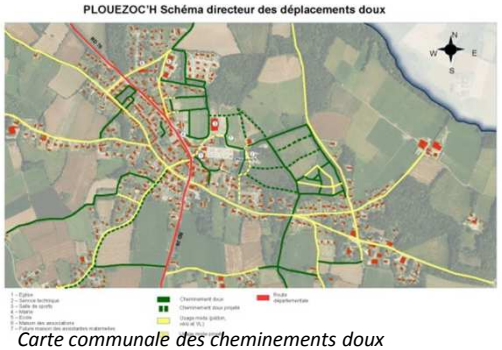
(ceci n'est pas un projet d'aménagement dessiné)

Conforter les liaisons piétonnes et modes doux

Aménager

Encourager la pratique des modes doux, veiller à les rendre visibles et efficaces (modes doux dits « utilitaires ».

Action	**Moyen**	**Opération**
Raccorder les cheminements existants au futur aménagement de la rue de la place du bourg	Carte des modes doux Schéma de déplacement Morlaix Communauté (Morlaix-Le Dourduff, Plouezoch-Plougasnou)	Aménagement
Assurer la sécurité du piéton, cheminements et traversées		du bourg au supermarché, point de vigilance en face de l'église, virage
Favoriser les cheminements piétons à l'échelle de l'enfant	Se rapprocher de l'ULAMIR (**Union Locale d'Animation en Milieu Rural**) Aménagement urbain	Exemple : carte des parcours maison-école, balades du gouter Transformer la rue de Keristin en chemin des écoliers (piétons et vélos prioritaires)
Communiquer	Programmer des balades découverte	
Rendre visible		Signalétique durée distance (*exemple : 5min → bourg, → 20min Dourduff*)

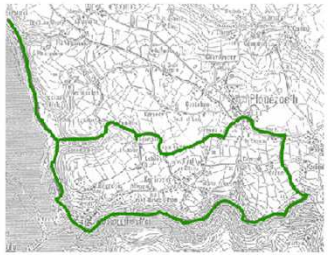


Carte communale des cheminements doux

AUTRES CIRCUITS DE RANDONNÉES

PARCOURS 3

3	Centre Bourg	8 km	2h	jaune	Eglise 17ème Croix "hosannière" 13ème Calvaire à croix pattée Manoirs Fontaines Restaurants Jonction avec le circuit 2 à Traon Nevez direction Kerarmel



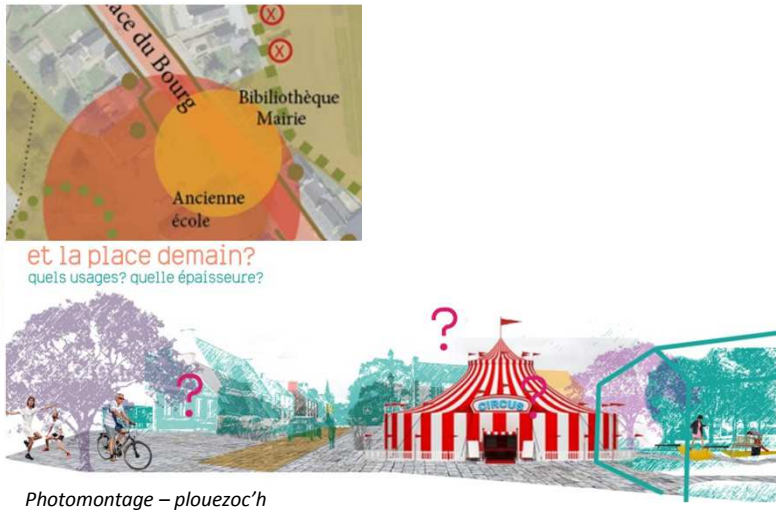
Extrait site internet de la commune - randonnées

Aménager une place de village

Aménager

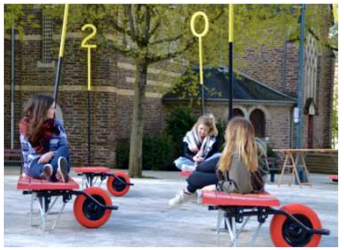
Se retrouver, fêter, se croiser…à des temps ordinaires ou exceptionnels

Action	Moyen	Opération
Créer une place pour tous en cœur de bourg, une place plurifonctionnelle, intergénérationnelle, conviviale, polyvalente, mixte	Programmer des équipements à vocation services autour de cette place Installer du mobilier (exemple : jeux, banc, agrès, boite à livre…)	Aménagement
Faire vivre cette place	Conserver le marché Installer des évènements Implanter du mobilier	Implanter une halle polyvalente Concours d'idée auprès de la population pour du mobilier urbain / designer



Photomontage – plouezoc'h

Agence etc



Banc-à-tourner – Enorme Studio
Biennale du design de Saint-Etienne

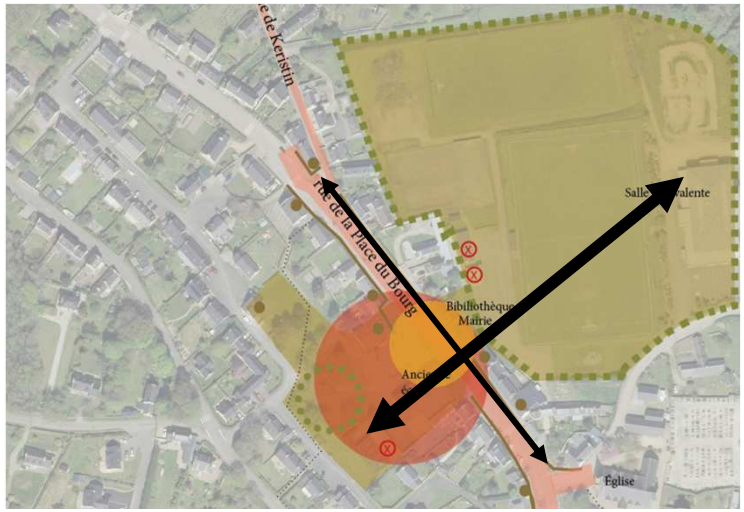
Expositions temporaires – expo photos La Gacilly

Aménager une place de village

Aménager

Créer de l'évènement le long de la rue, raccrocher l'extension urbaine sport/loisir

Action	Moyen	Opération
Rompre avec la logique linéaire	Architecture Programmation	
Ramener les activités, sportives, culturelles, et festives en cœur de bourg	Créer des ouvertures, des invitations à traverser	Un parc et des aménagements qui renforcent l'axe est-ouest



Affirmer la présence du parc

Aménager

Affirmer l'identité verte du cœur de bourg pour une ruralité exposée

Action	**Moyen**	**Opération**
Mettre en valeur le parc	Donner des usages contemporains et pluriels	Exemple : Jardins partagés Bancs Amphithéâtre Préau …
Prolonger le parc dans le centre bourg	Changer la vocation de l'ancienne cours d'école	Extension du parc vers la rue de la place du bourg pour rejoindre les terrains de sport de l'autre coté de la rue

Parc aujourd'hui

Agence etc

Ian ritchie - le théâtre de verdure

Rationnaliser les locaux communaux

Se projeter sur le remplacement des locaux provisoires, les associer aux futurs projets

Action	Moyen	Opération
Foyer vestiaires de foot	Associer à une opération globale sport/loisirs	Maitrise d'œuvre / relocalisation dans la salle polyvalente
Déménager l'espace de stockage de l'ancienne ancienne école et Eclaircir les propriétés parcellaires	Inventaire Modification du cadastre	 Proposer de l'achat de foncier aux propriétaires en place

Contexte et enjeux
Etat des lieux
Réflexion partagée
Projet urbain d'ensemble
Eléments de préprogramme
Implantations possibles

Atelier acteurs : le récit d'un lieu

Une forte mobilisation des acteurs*

Des idées, des envies…

Des projets à construire, à travers des liens à tisser, à consolider

Des porosités entre équipement et site (lieu de centralité)

Un lieu de centralité support de projection

Des interrogations sur le sens, l'ambition, les publics cibles du projet : privilégier les habitants de Plouézoc'h ou renforcer l'attractivité auprès des visiteurs, touristes ? …

Des interrogations sur le « mode projet » : qui fait quoi, avec qui?

- Des envies de faire ensemble… mais des réflexes d'expression de besoins « cloisonnés » => des mutualisations difficiles à penser

***Atelier acteurs : 20 février 2018**

2 assistantes maternelles, le boulanger, le gérant de la supérette, la crêperie, la directrice d'école, le forgeron, un bénévole de la bibliothèque, des Assistantes maternelles, des représentants d'associations : société des Régates, le « repas partagé », l'amicale des Ainés, Traou Nevez, Galv an dans, Mille et Une Coupes…, GymKhana, Gais Lurons...

Atelier acteurs : le récit d'un lieu

Le temps de l'étude : l'amorce d'un processus d'appropriation collective – pour imaginer…

- … Un équipement de **centralité**
- Un équipement « **fabrique de projets** »

Faire exister le projet dans les représentations avant même sa réalisation

Une dynamique amorcée à poursuivre au-delà du temps de l'étude, en phase opérationnelle

Une pré-programmation qui intègre dynamique et processus
- Mutualisations
- Modularité

Un modèle de gouvernance et un montage juridique à imaginer : qui gère, qui anime? Equipement municipal ? Equipement « associatif »? SCIC ?
Ici la gouvernance et la gestion par la mairie est avancée

Un projet « cœur du réacteur » dynamique centre bourg – à engager en priorité avant l'aménagement des espaces publics et de la rue

Des composantes
- *Bibliothèque*
- *MAM*
- *Forge – formations, démonstrations…*
- *Co working*
- *Monde associatif – anciens, culture… : activités, rencontres*
- *Une halle – articulation espace public/équipement*

Schéma directeur du centre bourg

Un aménagement urbain en cohérence avec les pratiques attendues sur l'espace public

	Action	Fonction	Surface	Cout travaux H.T
	Aménagement de la Place centrale du bourg	*Créer un lieu convivial, un point de centralité*	≈1 700 m²	119 434€
	Aménagement de la rue de la Place du Bourg Création d'un linéaire commercial privilégié	*Redonner de la place aux piétons et aux modes doux, créer des terrasses pour les commerces restaurants…. Conserver un nombre de places de parking adapté.* *Renforcer l'attractivité commerciale*	≈3 800 m²	232 518€
	Aménagement des accroches vers l'école et vers le rond point	*Rue de Kéristin, rue des écoliers* *Rue de la Place du bourg église/rond point*	≈1 200m² ≈1 800m²	42 213€ 118 567€
	Aménagement parvis de l'église	*Mettre en valeur l'église, le patrimoine*	≈260 m²	41 017€
	Valorisation et extension du parc	*Valoriser le cœur vert de Plouezoc'h*	≈1 100 m² extension	49 420€
	Aménagement derrière la mairie	*Relier la mairie à l'espace loisirs, redonner de l'épaisseur au bourg*	≈2 175 m²	149 053€ (cp création de voie)
	Halle	*Abriter les animations sur l'espace public*	150 m²	90 000€

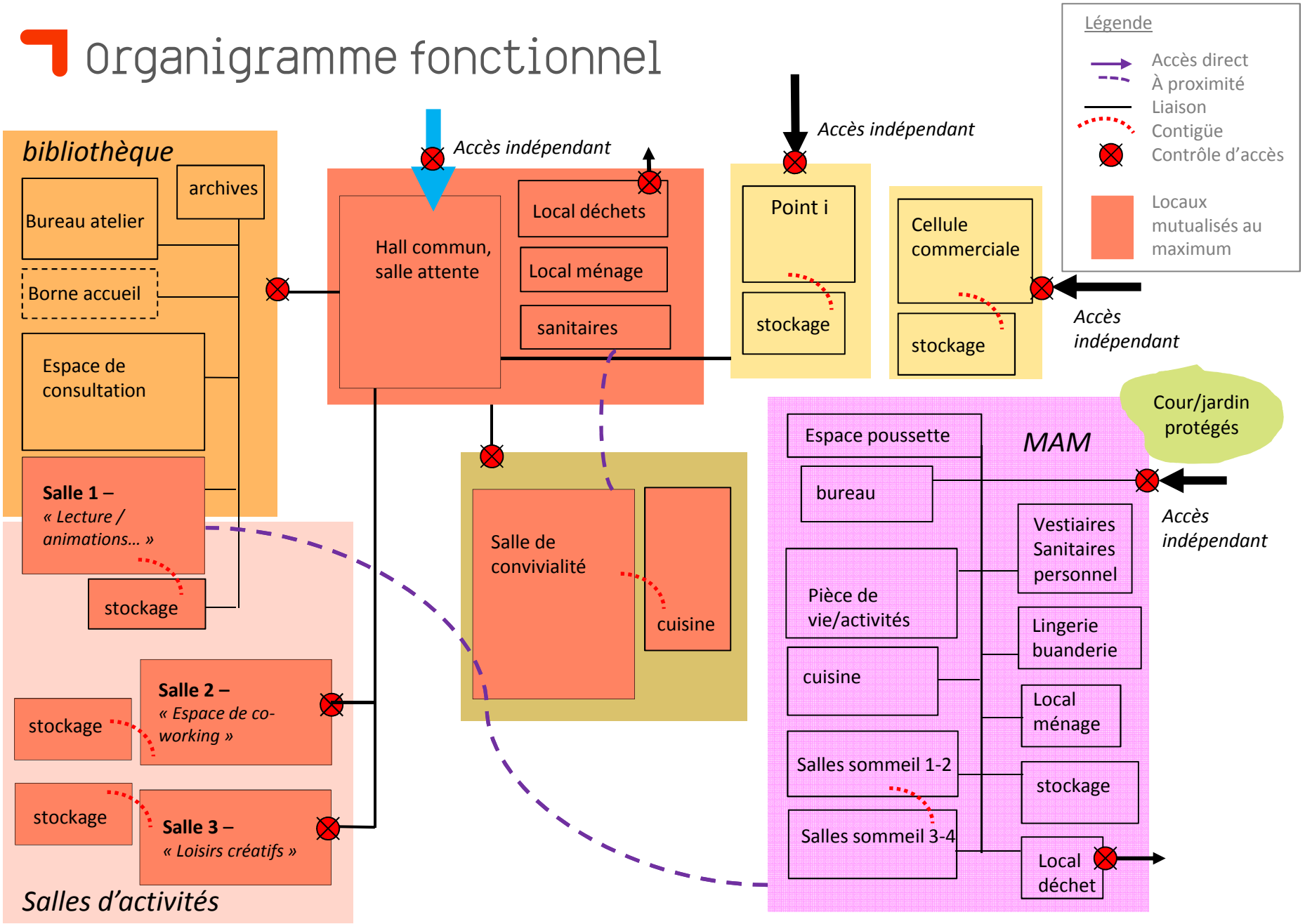
Schéma directeur du centre bourg

Un équipement que les acteurs s'approprient, font vivre et évoluer

	Action	Fonction	Surface	Cout travaux H.T
	Pole service Création d'un équipement dans l'ancienne école et extension	Renforcer les services en cœur de bourg *Locaux commun* *Bibliothèque (médiathèque)* *Salles d'activités* *Salle de convivialité* *Point i* *Cellule commerciale* *MAM*	670m² SU 36m² 157m² 126m² 100m² 25m² 30m² 198m²	1 442 430 €
	Pole Santé	*2 cabinets médecins généralistes* *1 cabinet infirmière*	117m² SU	245 700€
	Mairie	*Salle des mariages, salle de pause foyer, bureau accessible PMR, archive*	106m² SU	227 900€

Cet équipement, implanté en cœur de bourg trouvera son prolongement sur l'espace public. La rationalisation des locaux est nécessaire et l'organisation implique une mutualisation maximale des salles. Seuls les locaux dédiés obligatoirement aux activités bibliothèque et MAM sont dédiés. Les autres sont partagés même si l'aménagement des salles revêt une « coloration » : salle arts créatifs, salle lecture, salle coworking par exemple. La salle de convivialité devra être compatible avec l'organisation de repas et l'espace jeux…

Organigramme fonctionnel



Surfaces fonctions et recommandations

Pole	locaux	SU m²	SU m²	Montant total des travaux H.T. *	commentaires
Pôle services			680	1 463 930 €	les salles seront polyvalentes, privilégier la lumière naturelle dans tous les espaces
commun			46	101 200 €	
	hall, salle attente	20			un hall commun, point affichages, informations, un espace où on l'on peut prendre un café, attendre, accès wifi, consulter la page de la commune…
	sanitaires	16			à répartir sur les niveaux / dans le pôle
	local déchet	5			avec un accès direct vers l'exterieur
	local ménage	5			peut loger un chariot ménage
bibliothèque			155	341 000 €	0,07m² SU/hab minimum et etre en réseau
	espace borne accueil	5			avec un poste de travail, prêt et retour
	espace collections	65			agencement par îlot
	salle 3 - lectures contes / animations…	55			la salle est mutualisable, avec un accès facil depuis l'espace collection
	stockage	8			stockage attenant à la salle
	atelier / bureau bénévole	12			atelier bureau pour couvrir les livres… bureau si il y a un jour un salarié
	archives	10			
salles activités			126	264 600 €	
	salle 1 - espace partagé coworking	55			salle polyvalente, avec un point d'eau
	stockage salle	8			stockage attenant à la salle
	Salle 2 - loisirs créatif	55			salle polyvalente, avec un point d'eau
	stockage salle	8			stockage attenant à la salle
salle convivialité			100	210 000 €	
	salle de convivialité	80			des sanitaires devront se trouver à proximité immédiate
	cuisine	20			cuisine ouverte sur la salle
tourisme et informations			25	55 000 €	
	point i	20			un poste de travail borne d'accueil, informations touristiques
	stockage	5			
commerces			30	66 000 €	
	cellule commerciale	20			
	stockage	10			
MAM 16 enfants			198	426 130 €	16 enfants maximun
	espace pousettes	8			
	bureau	10			
	pièce de vie	64			motricité, jeux libres, espace jeux, point d'eau
	cuisine	20			
	salle de sommeil	40			4 chambres de 4
	espace propreté / change	20			
	vestiaires, sanitaires personnel	11			casiers, banc, 1wc pmr
	stockage	10			
	local ménage	5			peut loger un chariot ménage
	lingerie buanderie	5			
	local déchet	5			avec un accès direct vers l'exterieur
	terrasse extérieure	40			*pour mémoire jardin 200m²*

* hors fondations spéciales
hors déconstruction
hors dévoiement des réseaux
hors mobilier
hors désamiantage

Surfaces fonctions et recommandations

Pole santé		117	245 700 €
espace consultation infirmière	18		
salle attente	5		
sanitaire infirmière	4		
cabinet MG 1	25		
cabinet MG 2	25		
salle attente	10		
secretariat archive	12		
stockage consommable	10		
sanitaire public	4		
sanitaire pro	4		

Pole Mairie		106	227 900 €
salle des mariages	70		
foyer kitchnette pause personnel	12		
bureau RDC	15		
archives	9		

* hors fondations spéciales
hors déconstruction
hors dévoiement des réseaux
hors mobilier
hors désamiantage

Contexte et enjeux

Etat des lieux

Réflexion partagée

Projet urbain d'ensemble

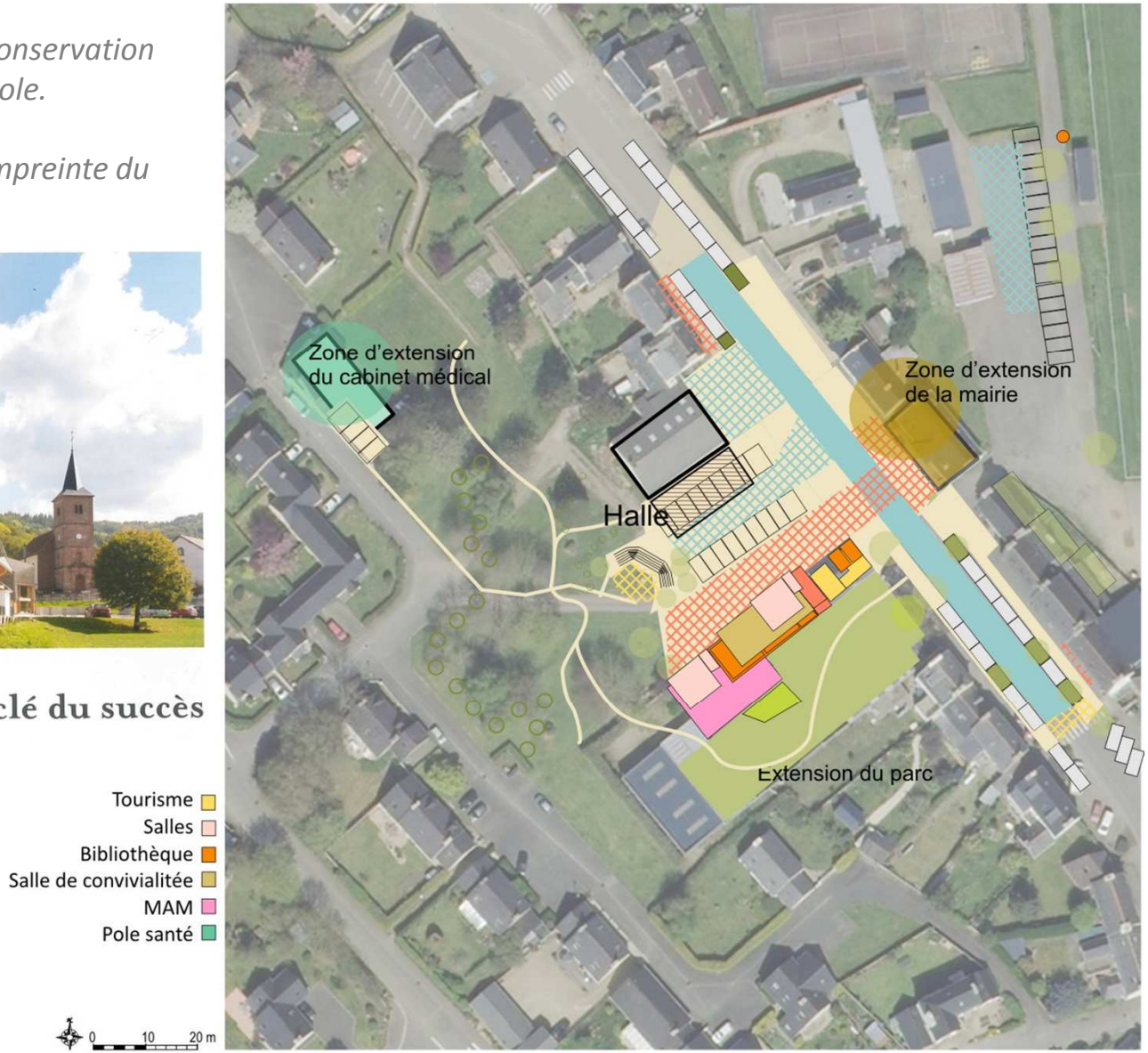
Eléments de préprogramme du *Pôle Services*

Implantations possibles

implantation

Une implantation testée avec conservation de la partie NE de l'ancienne école.

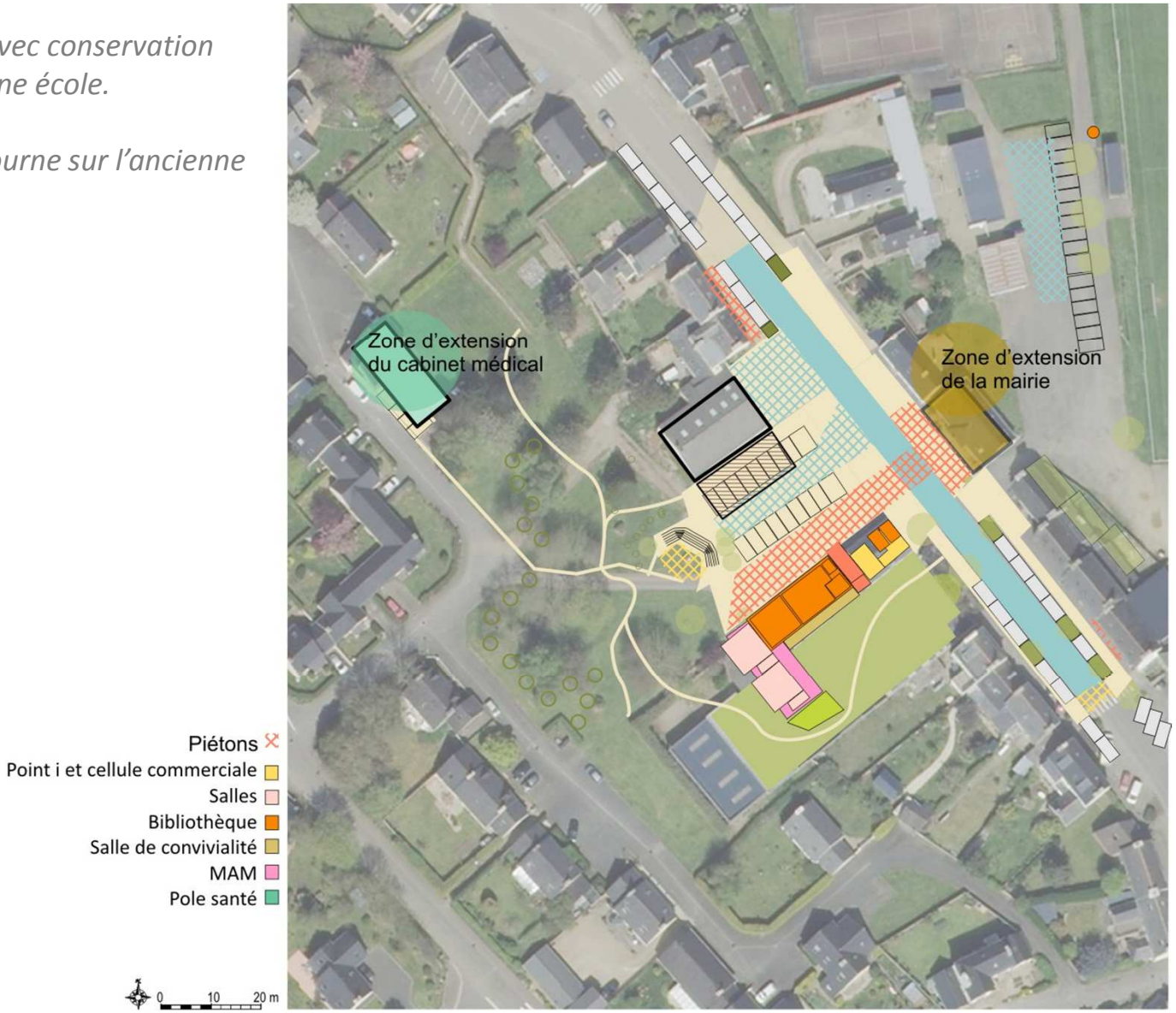
Un équipement qui reprend l'empreinte du bâtiment existant.



implantation

Une implantation testée avec conservation de la partie NE de l'ancienne école.

Un équipement qui se retourne sur l'ancienne cour de récréation.



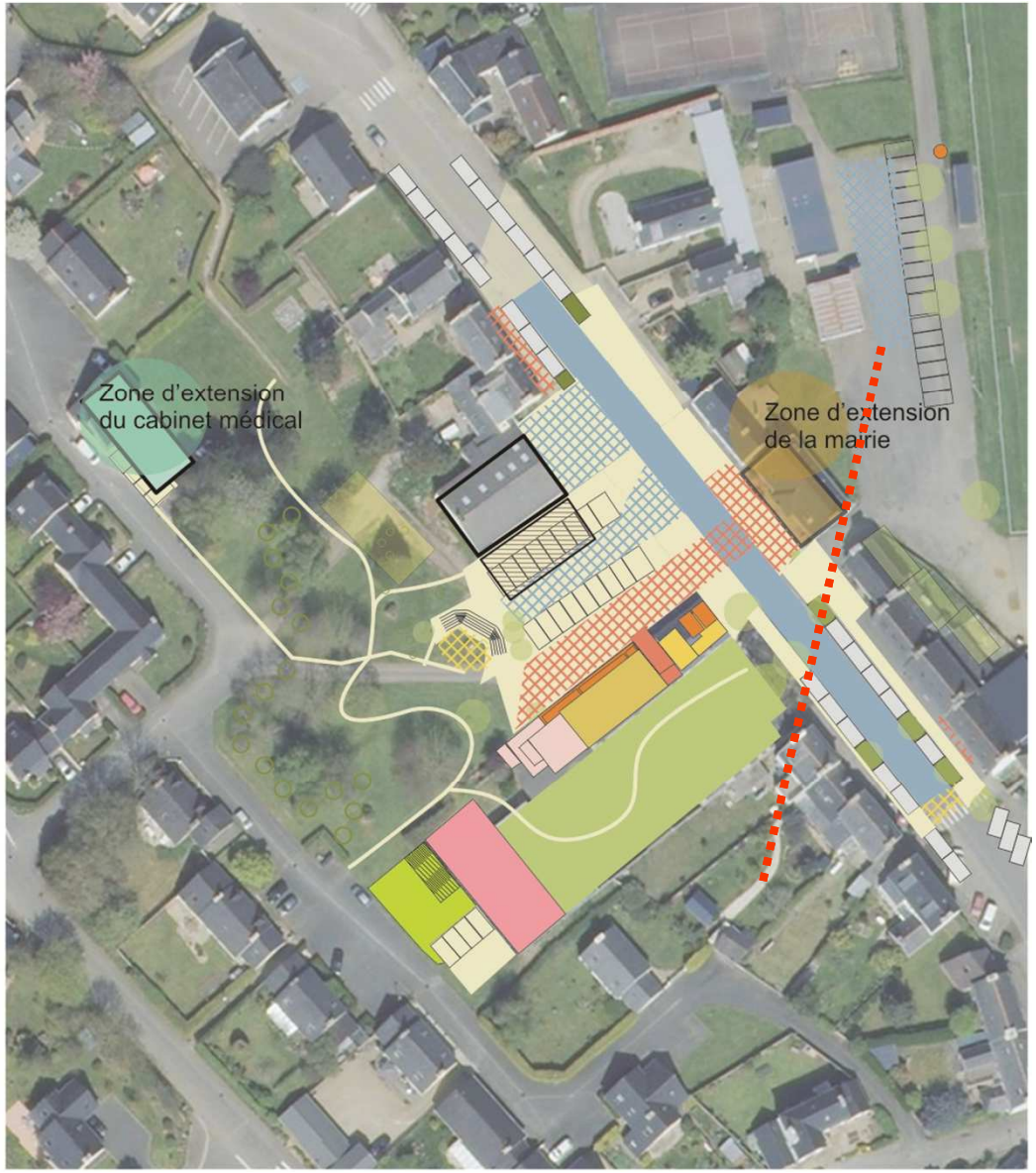
implantation

Une implantation testée avec conservation de la partie NE de l'ancienne école.

Un équipement qui libère la MAM

-pour garantir la tranquillité des enfants
-pour assurer la continuité du parc

INTERET :
Choix d'implantation permettant un phasage aisé par opération distincte
-pôle médical
-MAM
-Equipement central

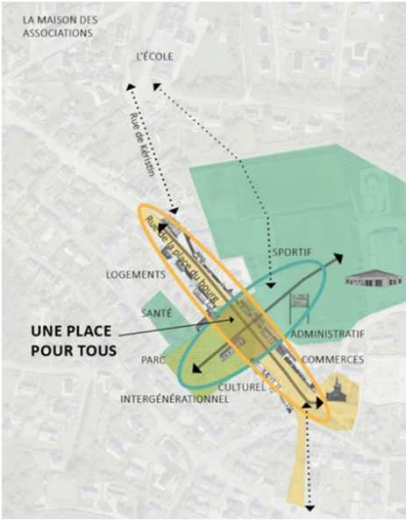


Piétons
Point i et cellule commerciale
Salles
Bibliothèque
Salle de convivialité
MAM
Jardin/terrasse MAM
Pole santé

0 10 20 m

Séquençage des opérations

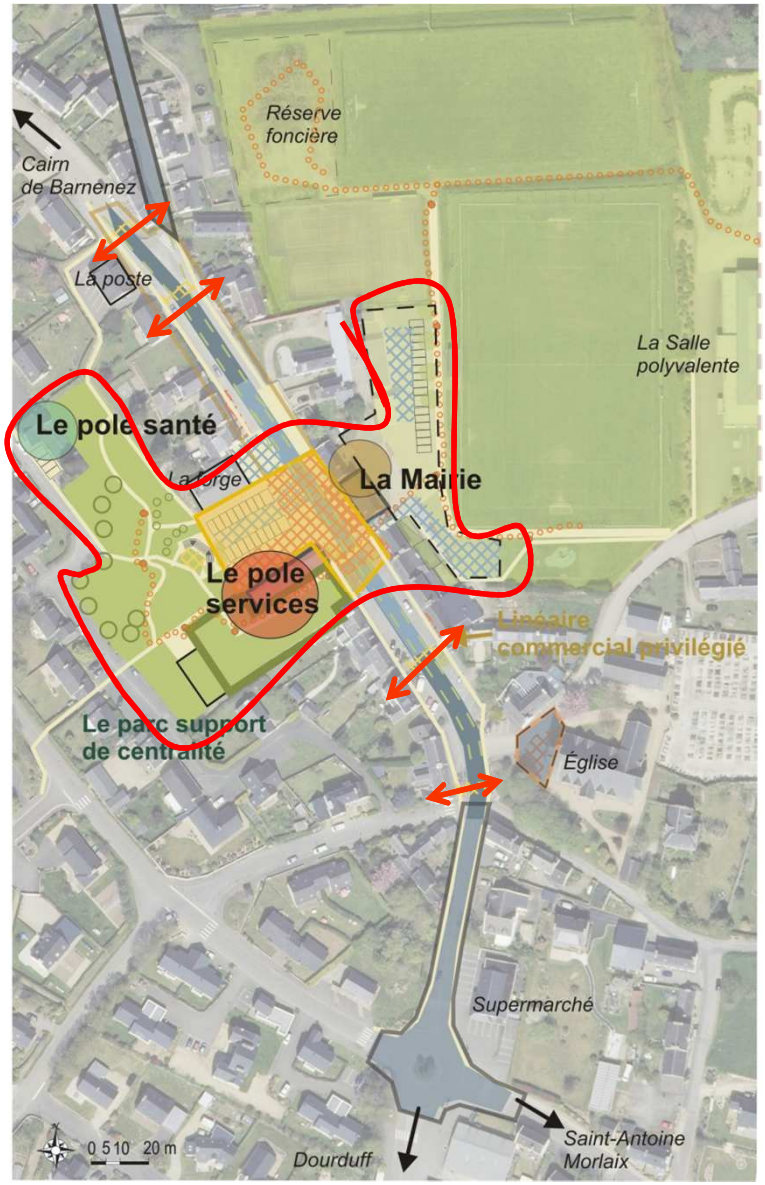
Le cœur du projet



-Créer de l'épaisseur en cœur de bourg : confirmer une connexion majeure Mairie-Place

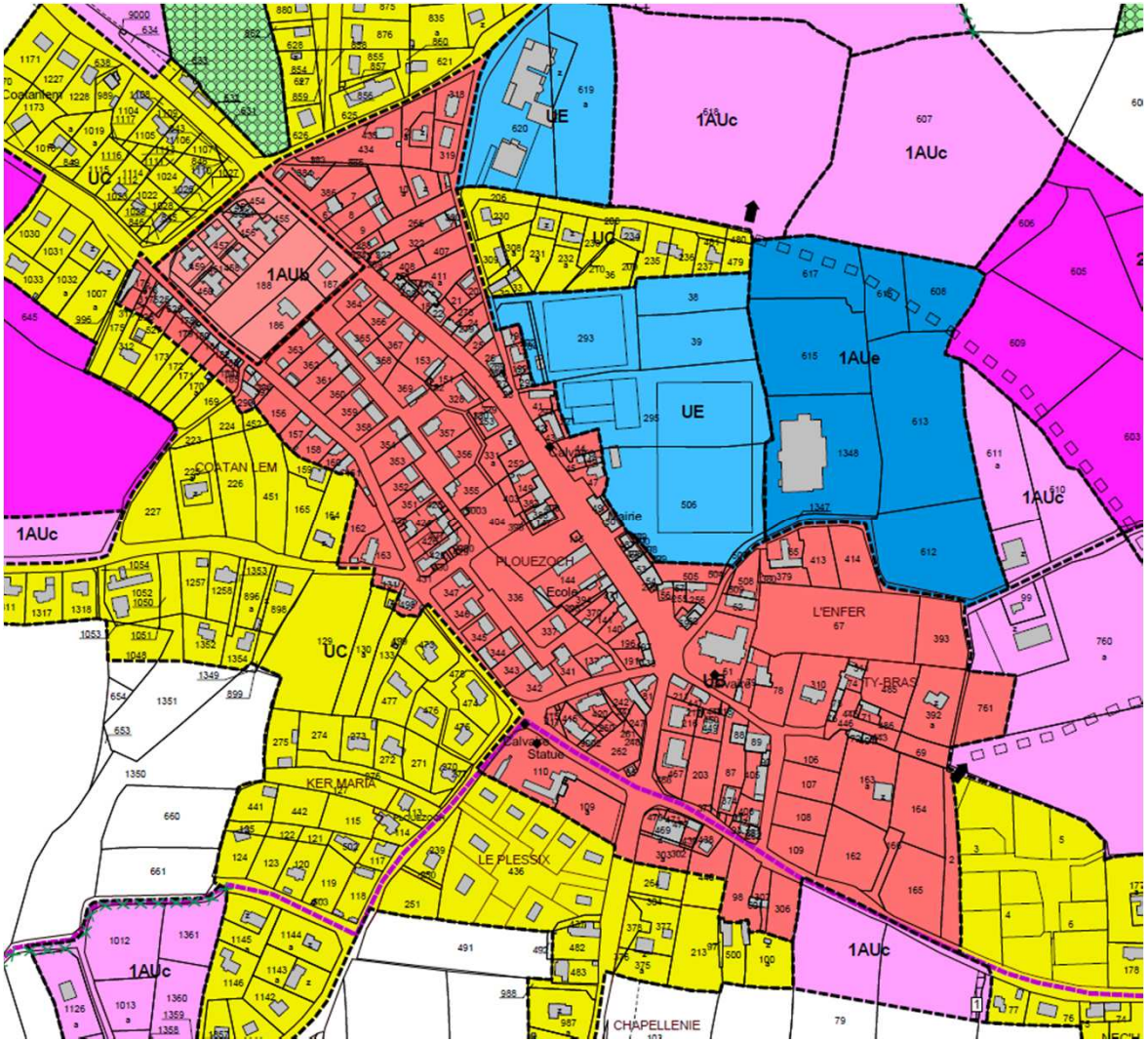
-Rendre attractif le cœur de bourg : donner des vocations (services, commerces…) pour fixer les usages

-Sécuriser les traversées ponctuellement : confirmer la porosité de la rue de la Place du Bourg



Annexe

PLU


UE
1AUc
1AUc
UC
1AUb
UC
1AUe
UE
1AUc
1AUc
COATAN LEM
PLOUEZOCH
Ecole
L'ENFER
UC
KER MARIA
LE PLESSIX
1AUc
1AUc
CHAPELLENIE

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

CERUR 1 rue Michel Gérard - 35200 Rennes Tél : 33 (0)2 99 50 70 22 Fax : 33 (0)2 99 53 13 60