

PLOUGASTEL-DAOULAS

SCHEMA DE REFERENCE DU CENTRE BOURG

Etat des lieux et questionnements relatif à l'urbanisme en centre bourg

La commune de Plougastel dispose d'un atout tout à fait intéressant : l'existence d'un centre bourg bien marqué. Cela étant, son extension et son développement n'est pas sans poser quelques difficultés ou questionnements pour l'avenir afin de lui conserver un certain cachet, attractivité et dynamisme.

Un certain nombre de problèmes sont ressentis par la population. Ainsi,

- ❑ la question du stationnement est récurrente. L'association des commerçants est également très sensible à cette question. L'absence ou l'insuffisance de signalétique désignant les emplacements potentiels est criante.
- ❑ La circulation des véhicules dans le centre bourg n'est pas non plus tout à fait aisée et particulièrement dans certains créneaux horaires (entrées et sorties des classes, fin de journée de travail. Le plan de circulation serait d'ailleurs à repenser. Des nouveaux sens de circulation seraient à imaginer ainsi par exemple de l'instauration ou non de rues à sens unique (rue de la poste par exemple), de rues piétonnes à 100% et ce toute l'année (rue de la Mairie et de nouveaux espaces piétons).

D'autres questions méritent également d'être posées :

- ❑ Le maintien d'un centre dynamique d'un point de vue commercial alors que se développent en périphérie différents commerces (Leclerc, Super U) ou que d'autres s'y déplacent (Biogastell, cycles, etc.). Et pourquoi pas une extension des activités commerciales en recherchant la complémentarité ?

- L'importance de donner de l'air au bourg en l'ouvrant peut être davantage sur son environnement, en créant de nouveaux espaces urbains accessibles à tous
- Le bourg est aujourd'hui très minéral. N'y aurait-il pas lieu de lui donner une nouvelle image en conférant une plus grande place au végétal ? Cet aspect végétal des choses pourrait d'ailleurs servir à connecter le bourg à son environnement rural. La création d'un schéma de développement paysager autour des voiries qui irriguent le bourg serait peut-être à imaginer et à donner de la lisibilité en termes d'actions pluriannuelles dans le domaine. A côté de cela, il existe un manque ressenti d'un espace vert urbain attractif au bourg. Il s'agirait là aussi de donner de l'air et du vert au bourg.
- Comment concevoir l'extension du bourg dans les 10 à 20 années qui viennent ? Aujourd'hui son urbanisation est contenue à l'Ouest et au Sud par la Rocade. La Loi SRU et son obligation de créer du logement social de manière continue et soutenue pose la question de l'urbanisation du bourg et de la commune plus généralement.
- Les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales sont dans certains secteurs non adaptés à l'évolution de l'urbanisation du bourg.
- Voir comment réhabiliter, et par delà valoriser encore le bourg, un certain nombre de maisons actuellement en mauvais état ou inoccupées ?

En cette année 2001, un certain nombre de secteurs stratégiques du centre bourg sont en train de "bouger". Il s'agit :

- **De l'espace Fournier et de l'espace France Boissons.** Cette dernière société va déménager en 2002 au bord de la voie express sur la commune de Saint Thonan (ou Plouédern). Celle-ci est propriétaire en centre ville de terrains pour une surface totale de m². Ceux-ci sont occupés par de grands hangars (2 850 m²). Une demande d'estimation a été faite auprès du service des domaines. L'estimation devrait parvenir en mairie d'ici à septembre. La partie Fournier est également relativement conséquente.
- **L'ilôt de la Poste et du CMB** va également connaître du changement. La poste va, suite au transfert du centre de tri sur Toull ar Rannig, revoir ses bureaux en centre ville. L'idée serait de céder la parcelle sur laquelle elle est implantée et de s'y réserver un espace bureaux d'environ 200 m² de plain pied et en front de rue. Les études devraient démarrer dès cette année. Or, ce secteur du bourg n'est pas sans poser quelques difficultés notamment en termes de circulation et de stationnement.

Par ailleurs, il importe également de réfléchir au secteur de la Mairie qui n'est pas véritablement structuré et qu'il importerait de mieux relier au centre bourg. La réalisation d'un nouvel aménagement urbain serait à mettre en œuvre pour donner un peu plus de sens au haut de la rue Jean Fournier. Cette dernière nécessiterait également d'être repensée pour lui donner une nouvelle image et une vocation de transition adoucie entre la ville et la campagne.

Enfin, il y a également lieu de s'interroger sur le devenir de la propriété SAVEOL bordant la rue Charles de Gaulle. A court ou moyen terme, c'est un espace qui sera libéré d'où la nécessité de réfléchir sur la vocation de ces terrains et de leur articulation avec leur environnement.

ELEMENTS DE REFLEXIONS

La difficulté rencontrée est de donner de l'air (de l'espace), du stationnement dans un environnement bien délimité par le bâti existant. L'idéal serait de voir à créer autour de l'anneau central des secteurs aptes à accueillir du stationnement attractif. A cet égard, les opportunités qui se dégagent au niveau de l'îlot de la Poste/CMB/Boulouard d'une part et de l'espace Fournier d'autre part sont intéressantes. Cela étant, la création d'opérations immobilières dans ces deux secteurs pourrait être de nature, s'il n'y ait pris garde, à engendrer de nouveaux problèmes (de stationnement et de circulation).

La réalisation du schéma de référence du centre bourg est nécessaire afin de donner un guide à l'action pour les 20 prochaines années et d'éviter de laisser faire des opérations qui viendraient accroître les difficultés déjà rencontrées. Cette étude d'un schéma de référence a été demandée à l'ADEUPA qui pourra s'appuyer sur l'étude déjà menée en 1995 mais qui n'avait pas alors abouti faute de validations.

A) L'îlot de la Poste/CMB/Boulouard

S'agissant de cet îlot, c'est une surface conséquente qui pourrait être libérée rapidement puisqu'elle avoisine les 4 500 m² si on y inclut les propriétés de la mairie (Actif, local secours populaire) et la voie de la rue neuve. Une reconfiguration de la partie basse du bourg est donc imaginable dans de bonnes conditions.

Un nouvel alignement pourrait être prévu pour la rue de la poste afin d'y régler des problèmes de circulation et de débouché. Ainsi, à l'intersection avec la rue du Champ de Foire et de la Place du Calvaire, il serait bon de reconfigurer le carrefour (voir pour un petit giratoire) afin de favoriser une plus grande fluidité de la circulation. Il conviendrait, en conséquence, d'opérer une emprise foncière

sur la parcelle actuellement propriété de la Poste et donc de veiller à faire en sorte que le futur bâtiment de la poste soit réalisé en recul sur cette parcelle. Ce recul pourrait également être étudié pour la création de places de stationnement en bordure d'opération.

Il y aura lieu également d'examiner la possibilité ou non d'opérer un élargissement de la rue de la poste jusqu'à la rue de la Fontaine Blanche. Cette interrogation ramène à l'idée d'une réflexion sur le plan de circulation en centre bourg et dans sa première couronne. En effet, dans l'hypothèse d'un statu quo, il pourrait alors s'agir de mettre en sens unique cette voie et de revoir sa configuration actuelle en lui donnant un nouvel aménagement urbain (trottoirs élargis, mobilier urbain revu, effacement de réseaux, etc.).

Il y a également lieu d'intégrer, dans cette réflexion, l'existence de maisons en relativement mauvais état ou de bâtisses non habitées ainsi que l'absence de linéarité des bâtiments du côté droit de la rue de la poste en allant vers le Champ de Foire (CMB). Les immeubles installés sur les parcelles 54 et 55 donnant à l'angle de cette rue et de celle de la Fontaine Blanche serait même sans doute à raser compte tenu de leur état de vétusté ce qui permettrait de repenser cette intersection. Cela pose la question d'un repositionnement de la maison de l'Emploi Actif.

La question du devenir du bâtiment CMB qui sera libéré d'ici environ 1 an et demi est également posée. Sa réaffectation en logements (pourquoi pas pour des personnes âgées ? : cf. point relatif aux services sociaux) est-elle faisable ?

Cet îlot semble avoir globalement une vocation de logements avec une certaine densité. Mais, une telle opération de logements, quelqu'en soit l'opérateur, doit être de qualité compte tenu de son aspect structurant pour le centre bourg et son identité. Il pourrait être imaginé de créer dans cet ensemble quelques places en sous sol pour les appartements afin d'une part de faire face aux besoins de stationnement et d'autre part de privilégier également la mise en œuvre d'un traitement urbain de qualité (placette nouvelle intégrant une certaine dimension piétonne, un volet paysager et des places nouvelles de stationnement liaisonnée au centre (commerces, école, etc.). Dans ce nouvel ensemble, il serait important de prévoir la création d'un certain nombre de logements sociaux afin de répondre aux besoins recensés d'une part et aux obligations de la Loi SRU d'autre part. Une vigilance particulière devra donc être portée sur le montage de cette opération d'envergure.

Bien entendu, la réflexion sur le stationnement au bourg se doit d'être appréhendée de manière globale. Ainsi, la réalisation d'une opération sur cet îlot doit être connectée, en terme de réflexion, avec ce qui pourrait se passer ailleurs dans le bourg et notamment sur le secteur de France Boissons.

B) L'îlot France boissons/Fournier

Cet îlot peut présenter deux vocations complémentaires : l'habitat sous forme d'appartements et le commercial pour venir en appui aux activités déjà existantes et conforter l'attractivité et le dynamisme du centre bourg. Dans tous les cas de figure, il conviendra de faire en sorte que la problématique stationnement soit intégrée.

C) Espace devant la Mairie de Plougastel

Il serait intéressant à voir à raccrocher la Mairie au Centre Bourg, car elle en est - quelque part - aujourd'hui déconnectée. Rien ne répond en terme architectural à ce bâtiment. L'idée serait d'y remédier en construisant un immeuble qui permettrait de fixer cet espace et d'opérer entre les deux cotés de la rue Jean Fournier un aménagement urbain de nature à les lier entre eux et au bourg. Une place urbaine pourrait ainsi être conçue devant la mairie et aller jusqu'à la rue de Saltash.

Dans cet esprit, il serait bon d'acquérir la propriété Deniel qui supporte actuellement des hangars. La propriété Guennou reliant le parking situé face à la mairie et la rue de Westport serait également à intégrer dans cette réflexion. Le problème du parking serait également à intégrer dans cette étude. Une opération de logements est tout à fait imaginable à cet endroit.

D) Espaces verts urbains

Dans cette rubrique, il y a lieu d'englober pour cette étude deux grands volets :

- ☐ Les aménagements paysagers en accompagnement de voirie
- ☐ Les espaces verts urbains.

S'agissant de la première catégorie, il serait bon de réfléchir à la mise en œuvre d'un schéma directeur pour ce type d'aménagements paysagers dans lequel serait définis les voies et secteurs urbains stratégiques et donc prioritaires.

Ainsi, les voies d'entrées dans le centre bourg qui servent de liaison avec le secteur plus rural, mériteraient sans doute un effort particulier. Il s'agit particulièrement de la rue Charles de Gaulle, de son intersection avec la rue du pont, de la rue Jean Fournier, de la rue du Cléguer. Des axes comme la rue du père Gwénael seraient également à mieux mettre en valeur. A cet égard, l'entrée du Bourg à Roch Kerezen mériterait d'être globalement requalifiée de manière paysagère (face Super U).

S'agissant des espaces verts urbains, ceux-ci sont jugés insuffisants. La création de nouveaux espaces (poumons verts) est préconisée, avec la nécessité de les rendre les plus accessibles possibles aux habitants.

L'extension du parcours sportif de Goarem Goz est ainsi envisagée sur des terrains acquis par la communauté urbaine à la maison de retraite. Un doublement de cet espace vert polyvalent est ainsi tout à fait faisable, voire plus. Sa surface serait donc, dans le cas d'un doublement de cet espace, autour de 2 hectares. Le solde de cette zone 2 Nah pourrait, quant à elle, faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour de l'habitat pavillonnaire.

L'extension et retraitement du square Bobby Sand paraît également intéressante en créant, quasiment en plein centre, un espace vert conséquent puisqu'il avoisinerait les 18 500 m². Cette opération permettrait d'y offrir non seulement un poumon vert accessible mais également de créer des liaisons avec les espaces urbains environnant et de servir également d'un accompagnement fort de l'aménagement paysager de la voirie d'entrée du bourg (rue Jean fournier).

L'agrandissement et la requalification paysagère de cet espace de rencontre et de jeux serait également intéressante pour la maison de l'enfance dans l'hypothèse où celle-ci se ferait dans le centre social de l'Astérie.

Il conviendrait d'ailleurs de poursuivre cet aménagement paysager jusqu'au giratoire de Toul Ar Rannig et jusqu'au cheminement multi-usages qui débute à cet endroit et de marquer ainsi une liaison ville campagne. Il est à noter l'idée de création d'une aire de stationnement et d'un arrêt bus à Toull Ar Rannig afin d'améliorer la desserte de la zone SUD de la commune par les transports en commun. La mise en œuvre de navettes sur le secteur Sud pourrait s'y raccorder.

A terme, il y aurait également à penser à la création d'une zone verte ouverte au public dans le secteur Est du bourg. Cela doit notamment être pensé dans le cadre d'une urbanisation de ce secteur.

E) projet de création d'une salle multifonctions

La commune a en projet la création d'une salle multifonctions dont on peut résumer comme suit les objectifs généraux :

- > accueillir prioritairement les Associations de la Commune pour leur permettre de développer leurs activités et leurs projets ;
- > être un lieu de rencontre et d'animation pour les Plougastell ;
- > favoriser la promotion de la Ville en accueillant mini-congrès ou assemblées générales importantes.

C'est un bâtiment qui au total devrait avoisiner les 1600 à 1900 m² de surfaces utiles. Compte tenu des besoins de stationnement occasionnés par un tel équipement, il convient de choisir un site à la fois relativement conséquent en terme de surface (environ 1 hectare), facile d'accès et de nature à ne pas générer de fortes nuisances. A cet égard, des terrains potentiels existent sur la zone 1 Nah de Toull Ar Rannig ou sur la zone NA de la Fontaine Blanche. Le deuxième site disposerait d'atouts intéressants.

L'intégration d'un tel projet dans cette réflexion paraît fort utile.