



**REUNION PUBLIQUE FINALE**  
**CONCERTATION CENTRE-BOURG**  
**et MAISON COMMUNALE**

**Lundi 21 mars 2021**

Armorica

# Introduction

Pourquoi une concertation sur la  
rénovation du centre-bourg et la  
Maison communale ?

Quelle suite à attendre de cette  
démarche ?

# Contexte de l'étude :

## la mission :



Mais où se trouve le cœur de ville de Plouguerneau ? Le centre-ville manque de visibilité et d'intelligibilité en raison de sa division en différents pôles. De plus, les espaces du centre ont une image vieillissante et souffrent de l'omniprésence de la voiture. Quel est le devenir de la maison communale ? Afin de réfléchir ensemble à ces problématiques fondamentales et de définir ensemble le futur du cœur de ville, la mairie a mandaté une équipe d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes. Cette étude se déroulera de septembre à décembre avec de nombreux moments forts pour réfléchir ensemble à l'existant et au futur du centre-ville et de la maison communale.

tembre à décembre avec de nombreux moments forts pour réfléchir ensemble à l'existant et au futur du centre-ville et de la maison communale.



## les acteurs d'un projet partagé :



**LA MAIRIE**  
accompagnée des partenaires de l'étude  
Initie et porte l'étude

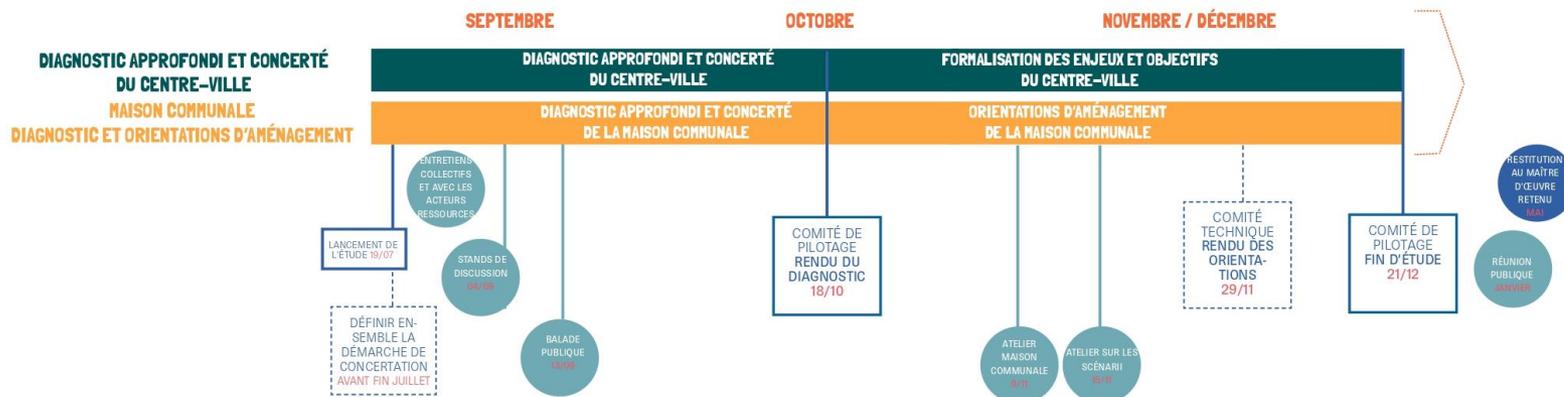


**LES HABITANTS**  
racontent leur cadre de vie, leurs usages et participent à la réflexion



**TLPA + ONESIME + SAFI**  
(architectes, urbanistes, paysagistes et géographes)  
rencontrent les habitants, les acteurs locaux, observent et parcourent le territoire pour imaginer ensemble un futur cohérent pour le centre-ville de Plouguerneau

## le planning



# **LA MAISON COMMUNALE**

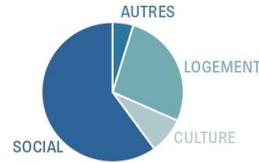
# SYNTHÈSE DE L'ATELIER – les variants et invariants



## GROUPE 1

Un pôle essentiellement social rassemblant les associations déjà présentes tout en leur donnant plus d'espace.

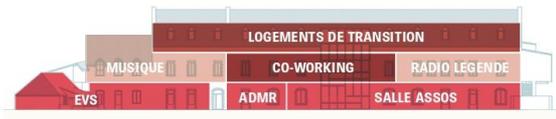
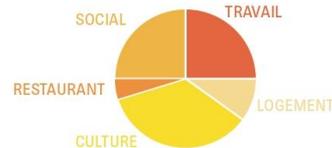
Dernier étage réservé à l'hébergement



## GROUPE 2

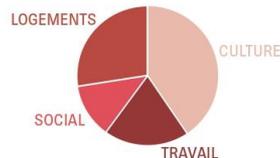
Un pôle orienté vers la culture avec l'installation d'un cinéma et d'un lieu dédié à la musique autour de la chapelle.

Un lieu qui reste mixte avec une présence forte des associations, de l'ADMR et de lieux de travail.



## GROUPE 3

Un pôle hétérogène occupant le niveau cour par des activités associatives et sociales, le niveau intermédiaire par des activités culturelles et un pôle de co-working, le niveau supérieur par du logement de transition.



## INVARIANTS



+ **SALLE ASSOS**  
**ASCENSEUR**

- EVS** Maintenance de l'EVS
- CAFE** Un café lieu de convivialité / Quelle gestion ?
- LOGEMENT** Maintenance du logement
- MUSIQUE** La Chapelle : un espace à vocation culturelle / musique
- RADIO LEGENDE** Maintenance du local de Radio Légende
- SALLE ASSOS** Garder une grande salle associative

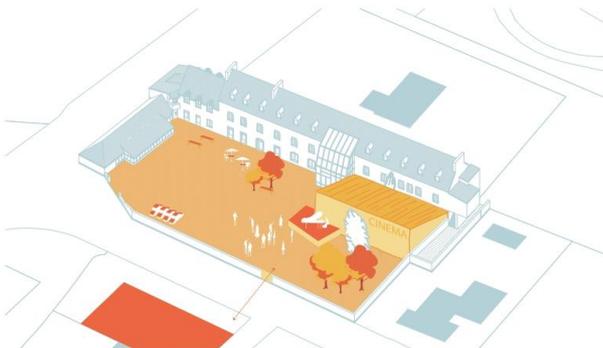
# SYNTHÈSE DE L'ATELIER – les variants et invariants



## GROUPE 1

Une cour multi-usages avec:

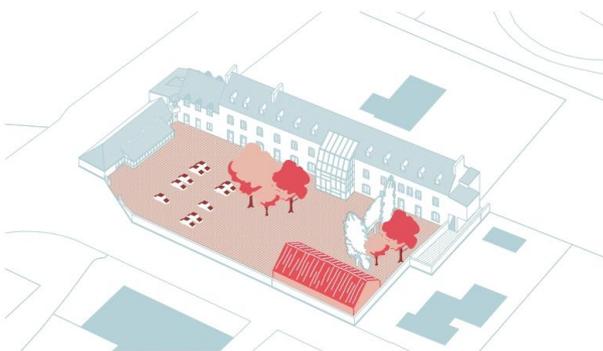
- Aménagement d'un parking paysagé et séparé
- Une agora,
- Un espace braderies du PAS,
- Un lieu de convivialité-pôle social (PAS, EVS, ADMR, Banque alimentaire, frigo solidaire)



## GROUPE 2

Une cour réduite et modulable avec:

- Construction d'un cinéma / conférence
- Un espace de pause et de convivialité en extérieur près de l'EVS
- Un accès piéton vers l'actuel écomusée
- Un espace libre pour de grands événements qui peut servir de stationnement en dehors de ceux-ci

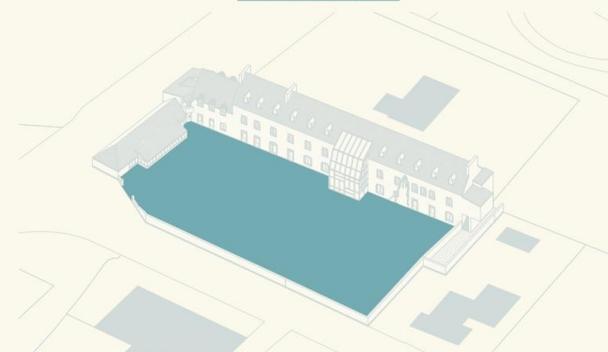


## GROUPE 3

Une cour réduite et paysagère avec:

- Construction d'un hangar partagé pour bricoler, échanger des savoirs-faire (repair café...)
- Redonner de l'importance au paysage, à la végétation dans la cours
- Un parking maintenu et contenu

## INVARIANTS



### Usages



• Maintenir l'usage du stationnement automobile tout en limitant son emprise et en permettant une flexibilité d'usage



• Aménager des espaces de pause et de détente en lien avec les activités de l'association Familles Rurales



• Préserver les arbres existants et poursuivre la végétalisation de la cours trop minérale



• Habiter la cour avec des constructions qui augmentent le potentiel de la Maison des Associations

### Formes



• Mixité et interconnection des différentes fonctions pour créer une synergie

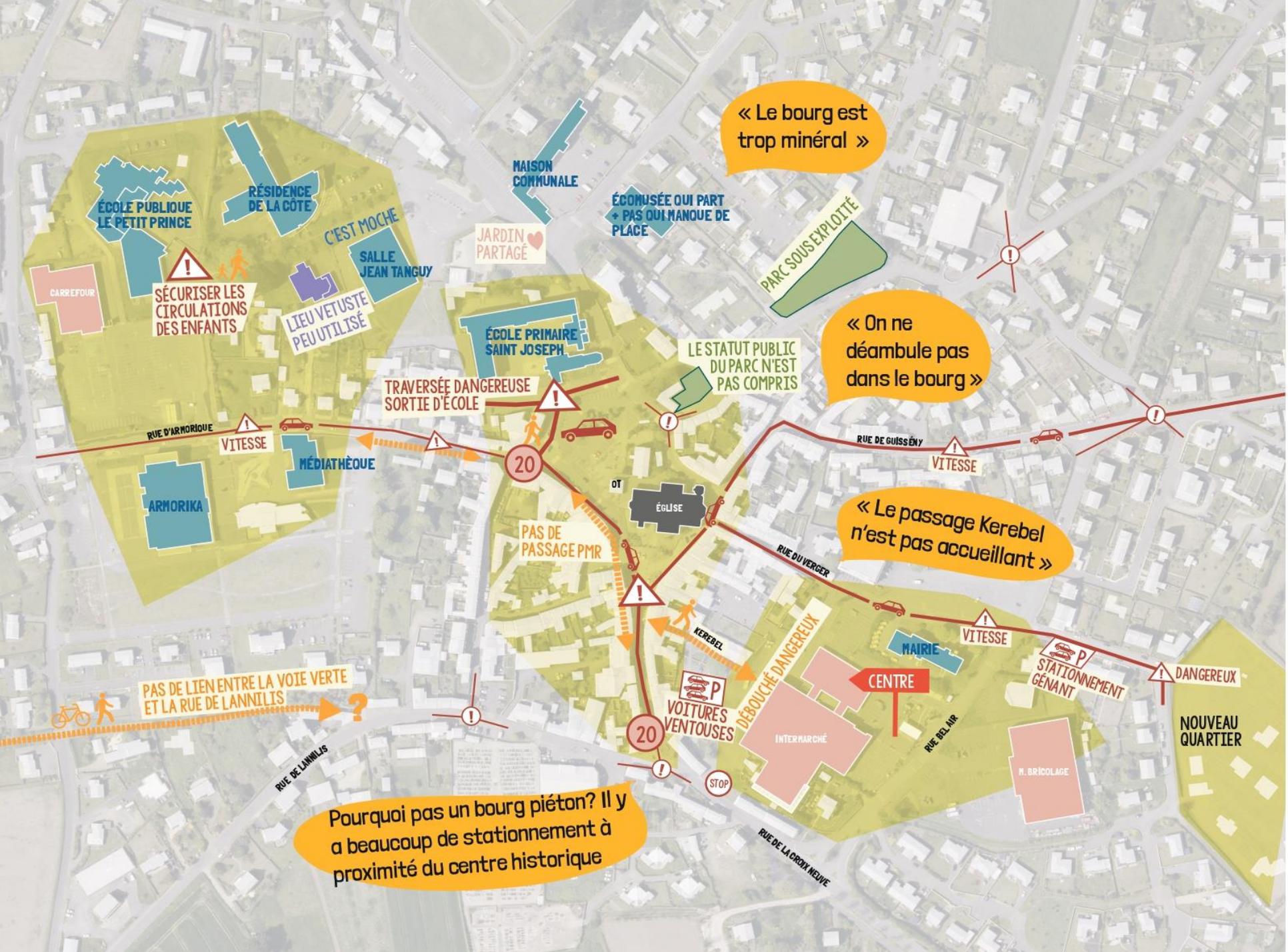


• Flexibilité et mutabilité des espaces pour s'adapter aux évolutions et usages temporaires



• Sécurisation d'une partie des espaces pour permettre la déambulation tranquille

# **LA RENOVATION DU BOURG**



« Le bourg est trop minéral »

« On ne déambule pas dans le bourg »

« Le passage Kerebel n'est pas accueillant »

Pourquoi pas un bourg piéton? Il y a beaucoup de stationnement à proximité du centre historique

SÉCURISER LES CIRCULATIONS DES ENFANTS

TRaversÉE DANGEREUSE SORTIE D'ÉCOLE

PAS DE LIEN ENTRE LA VOIE VERTE ET LA RUE DE LANNILIS

MAISON COMMUNALE

ÉCOMUSÉE QUI PART + PAS QUI MANQUE DE PLACE

PARC SOUS-EXPLOITÉ

JARDIN PARTAGÉ

ÉCOLE PRIMAIRE SAINT JOSEPH

LE STATUT PUBLIC DU PARC N'EST PAS COMPRIS

RUE D'ARMORIQUE

VITESSE

MÉDIATHÈQUE

20

DT

PAS DE PASSAGE PMR

ÉGLISE

RUE DE GUISSÉNY

VITESSE

RUE DU VERGER

« Le passage Kerebel n'est pas accueillant »

KEREBEL

VITESSE

PAS DE LIEN ENTRE LA VOIE VERTE ET LA RUE DE LANNILIS

RUE DE LANNILIS

1

20

STOP

VOITURES VENTOUSES

DEBOUCHÉ DANGEREUX

CENTRE

STATIONNEMENT GÉNANT

DANGEREUX

RUE BEL AIR

N. BRICOLAGE

NOUVEAU QUARTIER

RUE DE LA CROIX NEUVE

ÉCOLE PUBLIQUE LE PETIT PRINCE

RÉSIDENCE DE LA CÔTE

C'EST MOCHE

SALLE JEAN TANGUY

LIEU VETUSTE PEU UTILISÉ

CARRÉFOUR

ARMORIKA

ÉCOLE PRIMAIRE SAINT JOSEPH

DT

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!

</

## Structure commerciale : le contexte

SCoT Pays de Brest : Plouguerneau est **pôle d'équilibre**  
(répond aux besoin de ~ 15 000 habitants)

Fort caractère **patrimonial** et **touristique** et **démographie en hausse**

Proximité de Lannilis avec offre commerciale diversifiée  
(traiteur, boucher, vêtements....)

*«Ce que j'aimerais, c'est plus de couleurs sur les façades et plus de végétation»*

*«Il y a plein de façades anciennes mais elles sont tristes et peu esthétiques/dégradées»*

*«Il pourrait y avoir des galeries et des restaurants, ça inciterait les personnes à se promener*

# Structure commerciale

## Un tissu commercial diversifié en centralité et organisé autour de 2 polarités connectées

Plouguerneau bénéficie d'un linéaire important de cellules commerciales diversifiées sur la Grand rue et la place de l'Europe et sur les quelques rues adjacentes du bourg historique:

- 2 boulangeries
- 2 bar tabac
- 3 restaurants
- 1 fleuriste
- 1 épicerie vrac/bio/produit locaux
- 5 boutiques de cadeaux, décoration, jeux ou encore bijoux
- 4 coiffeurs, 1 institut de soin
- 3 banques
- 2 agences immobilières
- 2 locaux devraient muter prochainement (laverie et crêperie)

Plouguerneau accueille une locomotive commerciale atypique en centre-bourg: l'intermarché qui offre un espace de stationnement conséquent en centralité et jouxtant la Mairie.

«Dans le centre-bourg de Plouguerneau, on trouve ce qu'il faut mais on a pas envie d'y rester»



# Structure commerciale

-> un périmètre de redynamisation commerciale à préciser pour accompagner les mutations et installations des futurs commerces

## Atouts :

- Un tissu déjà bien constitué
- Nombreuses demandes de porteurs de projets

## Faiblesses :

- Certains bâtiments vacants et/ou dégradés
- Insécurité des piétons

## Opportunités :

- Des locaux vacants propriété de partenaires économiques souhaitant développer des projets
- Convention EPF
- Arrivée de la fibre en 2024

## Menaces :

- Réappropriation des RDC commerçants en logements
- Opportunités foncières et immobilières facilitant des projets hors du bourg historique



# Structure commerciale

## Un tissu commercial confronté à des besoins différents en termes de flux et de stationnement

Un débat qui se crispe sur la question de la piétonnisation, de la gestion des circulations et des stationnements en lien avec des biais de perception différents :

- selon la pratique personnelle en tant qu'utilisateur piéton/cycle/voiture
- selon les contraintes d'accès liées à la mobilité et aux habitudes de la clientèle et à un risque de fuite en cas de difficultés d'accès

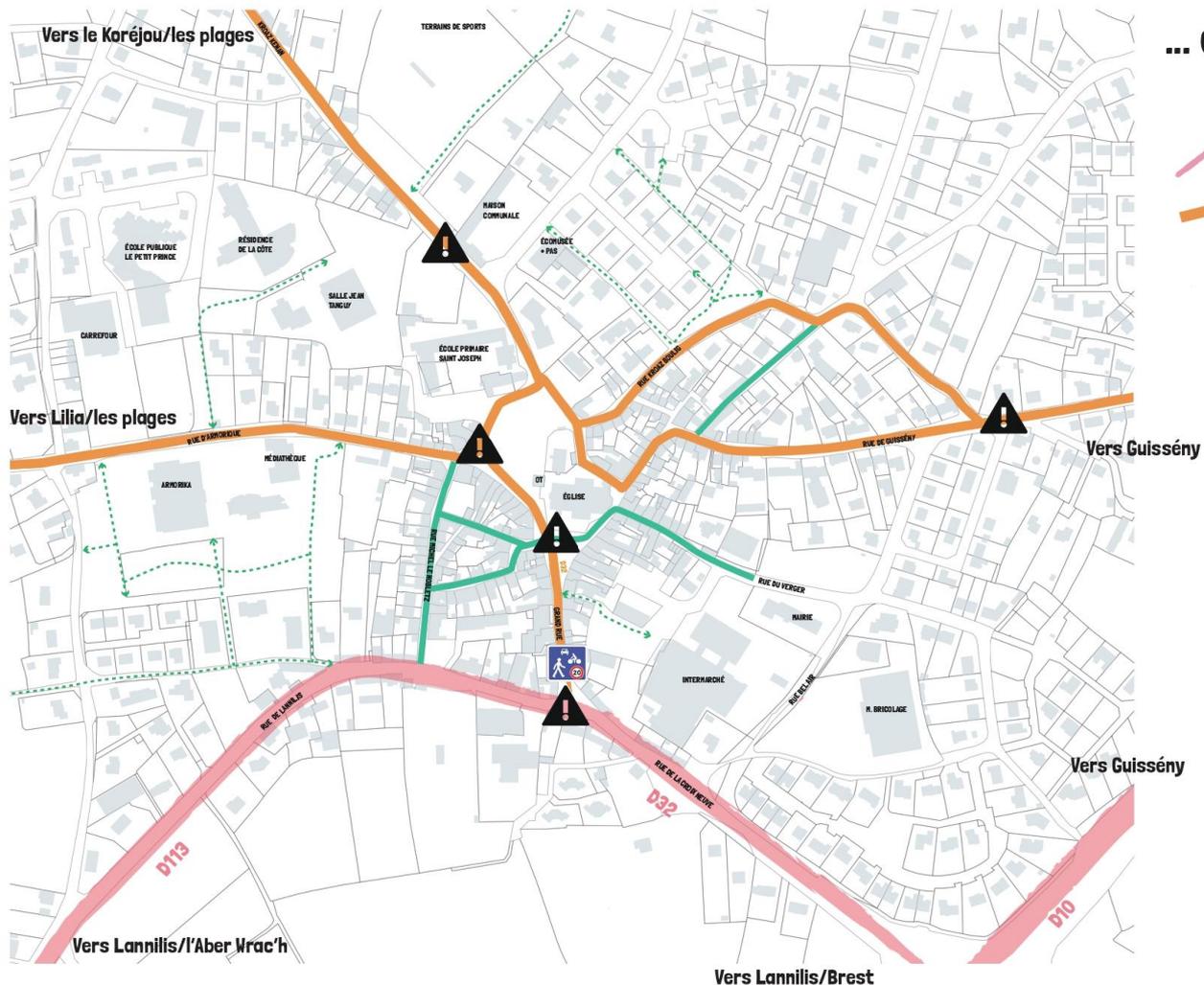
| Type de commerces   | Flux  |                                     |                      | Stationnement                                  |                                |   |
|---|---|-------------------------------------|----------------------|--|--------------------------------|---|
|   | Double sens voiture                         | Sens unique voiture                 | Piéton               | A proximité: stationnement minute/temps limité | Moins de 150 m (1 à 2' à pied) | Entre 150 et 300 m (moins de 4' à pied) |
| Bar/tabac/presse  | Consommation sur le trajet domicile travail |                                     | consommation plaisir | 2 à 3 places minimum (dans les 2 sens)         |                                |   |
| Boulangeries/salon de thé                                       | Consommation sur le trajet domicile travail |                                     | consommation plaisir | 1 à 3 places minimum                           |                                |   |
| Epiceries/Fleuriste   |   | Courses lourdes, mobilité           | consommation plaisir | 1 à 2 places                                   |                                |   |
| Cadeaux/décoration  |   | Mobilité (familles/personnes âgées) | consommation plaisir |  |                                |   |
| Restaurateurs   |   |                                     |                      |  |                                |   |
| Coiffeurs/agences immobilières/conciergerie/professions sur RDV |   |                                     |                      |  | 3 places                       |   |

"c'est mort quand c'est piéton"  
 "il ne faut pas bloquer le bourg"  
 «Les gens n'ont pas le temps»  
 «tout doit être accessible en voiture»

"Il faut que l'on puisse flâner"  
 «C'est très dangereux pour les piétons»  
 «il ne manque pas grand-chose»

# Fonctionnement du bourg

## Circuler dans le bourg



### ... en voiture

-  Axes principaux de desserte du bourg
-  Axes structurants du cœur de bourg, très passants. Le bourg est traversé par une route départementale (D32, son réaménagement sera donc conditionné par l'accord de l'ATD (Agence technique départementale)).
-  Principaux points noirs de circulation (vitesse des véhicules, conflits d'usage entre piétons/cycles/automobiles)

# Fonctionnement du bourg

## Circuler dans le bourg

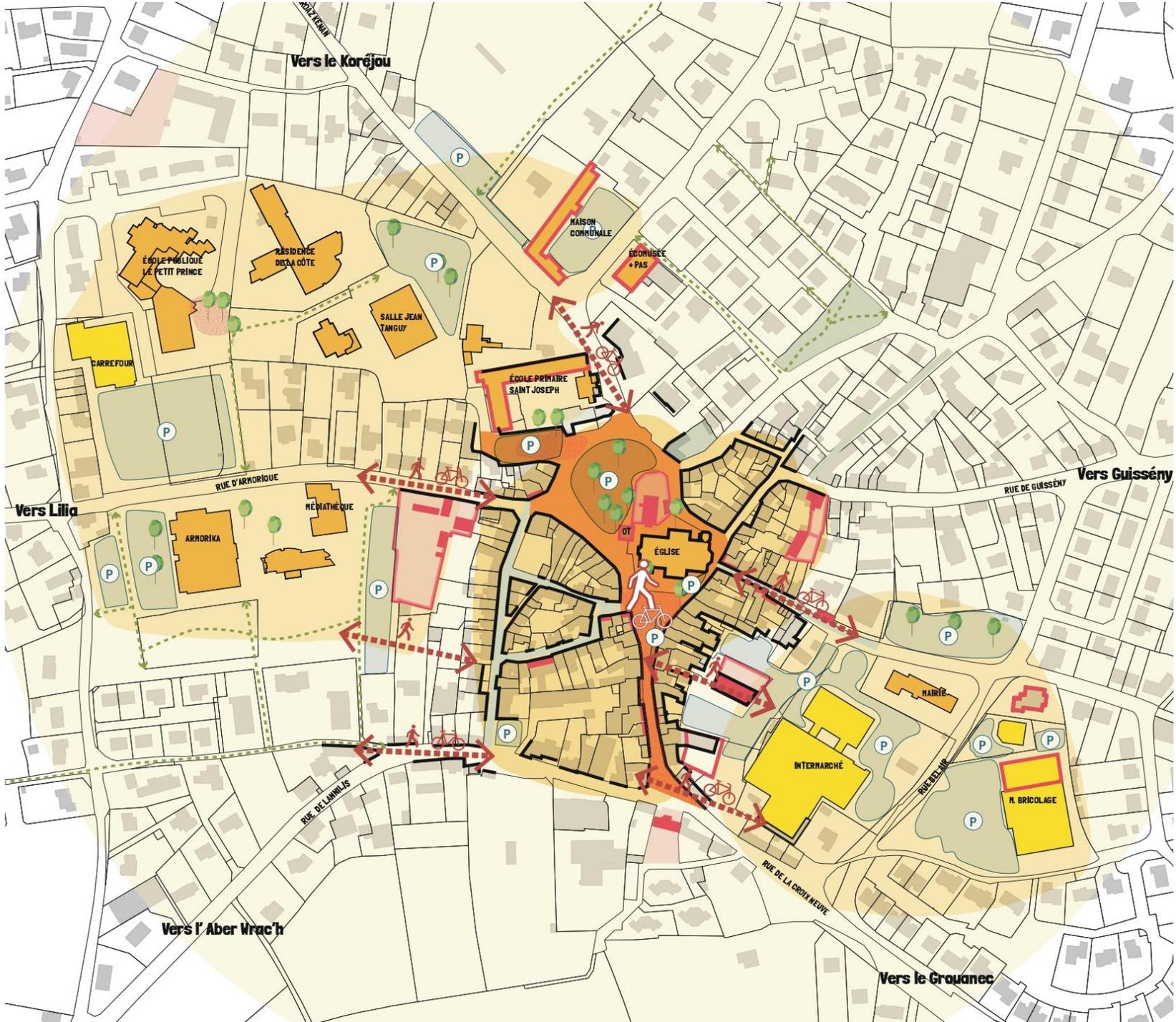


## ... à pieds et à vélo

- Cheminements doux
- Venelles et ruelles, voies pratiquées par tous les modes de déplacements, ambiance de voies partagées

***Quels enjeux au final ?***

L  
A  
C  
A  
R  
T  
E  
  
D  
E  
S  
  
E  
N  
J  
E  
U  
X



## En résumé :

- La priorité n°1 = **apaisement du bourg**, pour plus de sécurité et de convivialité

*Conditions de réussite : veiller à maintenir la fluidité des circulations par un plan efficace + promouvoir les stationnements aux abords de l'hypercentre*

- **Des espaces publics plus qualitatifs** pour mettre en valeur le patrimoine et durer dans le temps
- Nécessité de **verdir cet espace**

***La question de la  
circulation et des  
mobilités***

*Atelier Mobilités*  
*15 novembre 2021*

# Groupe 1 :

## Sens de circulation/piétonnisation:

- Grand Rue : double sens / sens unique (ralentir la vitesse)
- Place de l'Eglise : faire un trottoir pour les piétons et de garder le passage des voitures

## Sécurisation des circulations :

- Requalifier l'entrée sur la grand rue de manière à limiter les vitesses et à embellir cet espace

## Stationnement :

- Maintenir le stationnement minute sur la Grand Rue (à proximité de la maison Henry)
- Place de l'Europe : maintien du stationnement et végétalisation
- Développer des accroches vélo
- Créer du stationnement zone bleue sur la place du Fournil

## Espace de convivialité :

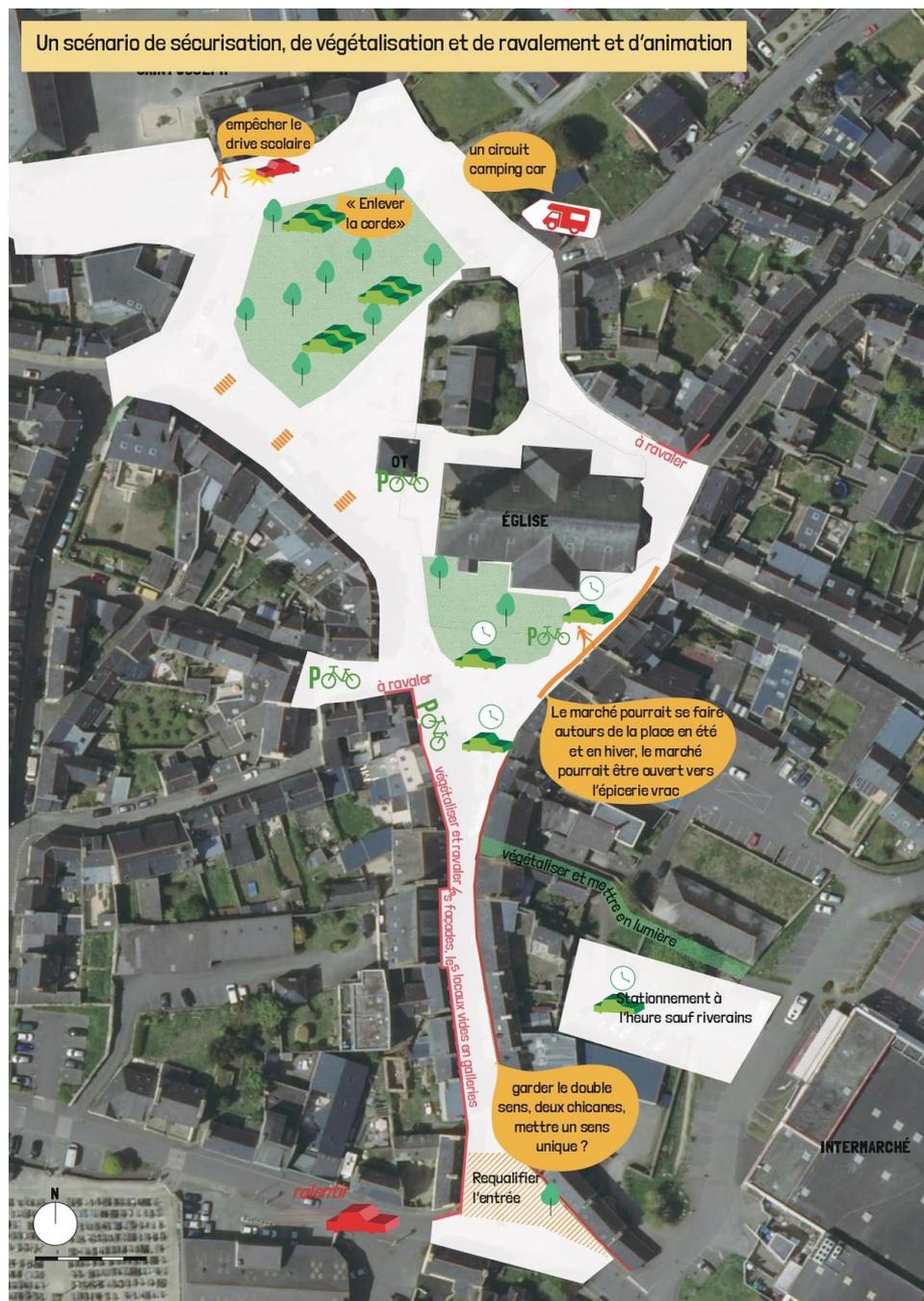
- Développer le marché tout autour de la place de l'Eglise, en été, et en hiver ouvrir le marché jusqu'à l'épicerie vrac

## Lien avec les espaces connexes :

- Végétaliser et mettre en lumière le passage Kerebel

## Paysage/ambiance urbaine :

- Végétaliser les pieds de façades de la Grand Rue, la place de l'Eglise, la place de l'Europe.
- Ravaler les façades et animer les locaux vides (galeries d'artistes).



# Groupe 2 :

## Sens de circulation / piétonnisation :

- Débat sur le maintien du fonctionnement actuel ou tester la piétonnisation (notamment l'été) => grand rue : double sens / sens unique ou piétonnisation
- Place de l'Eglise : tester la piétonnisation (pour une partie du groupe)
- Place de l'Europe : tester la piétonnisation (pour une partie du groupe)

## Sécurisation des circulations :

- Grand Rue : ralentisseurs/pavés/trottoirs et poteaux/barrières ? (à définir selon le scénario de circulation ?)
- Rue Kroas Boulig : zone 30 et Stop

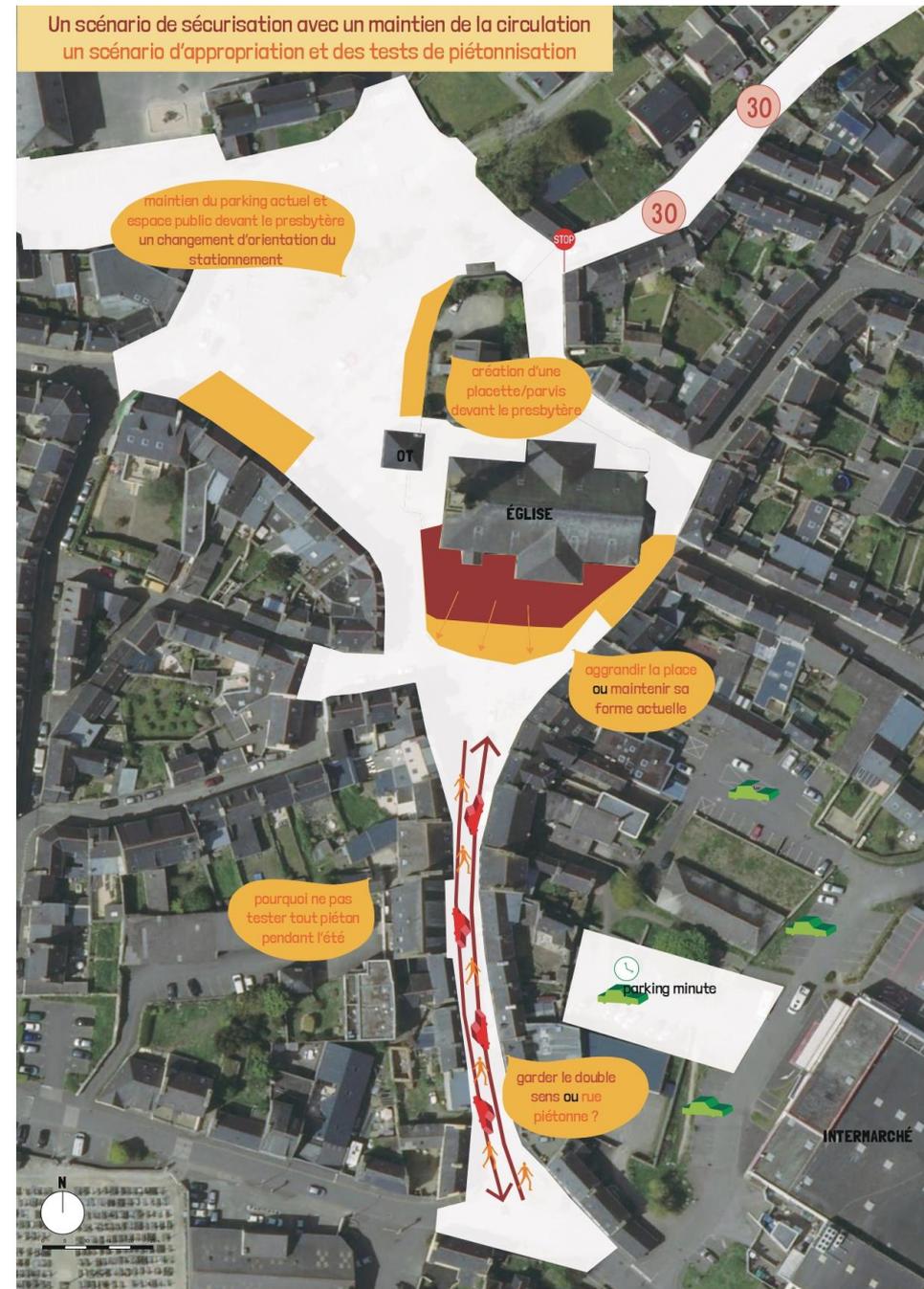
## Stationnement :

- Maintenir le parking minute et le développer vers la place du Fournil
- Maintien du stationnement sur la place de l'Europe mais réorienter les places

## Espace de convivialité :

- Agrandir la place de l'Eglise (espace piéton)
- Élargir l'espace devant le Presbytère

Un scénario de sécurisation avec un maintien de la circulation  
un scénario d'appropriation et des tests de piétonnisation



# Groupe 3 :

## Sens de circulation/piétonnisation:

- Grand rue : sens unique
- Place de l'Église : piétonniser (stationnement minute et livraison uniquement)

## Sécurisation des circulations :

- Créer des trottoirs (+ larges) végétalisés
- Sécuriser les circulations aux abords de la maison du jumelage (passage piéton/cycles par le jardin arrière)

## Stationnement :

- Maintenir le stationnement minute
- Développer des accroches vélo
- Créer du stationnement minute sur la place du Fournil

## Espace de convivialité :

- Animer la place de l'Église

## Lien avec les espaces connexes :

- Décorer et mettre en lumière le passage Kerebel

## Paysage/ambiance urbaine :

- Végétaliser les trottoirs, la place de l'Église
- Supprimer les murs du presbytère et l'intégrer dans le bourg



# Groupe 4 :

## Sens de circulation / piétonnisation :

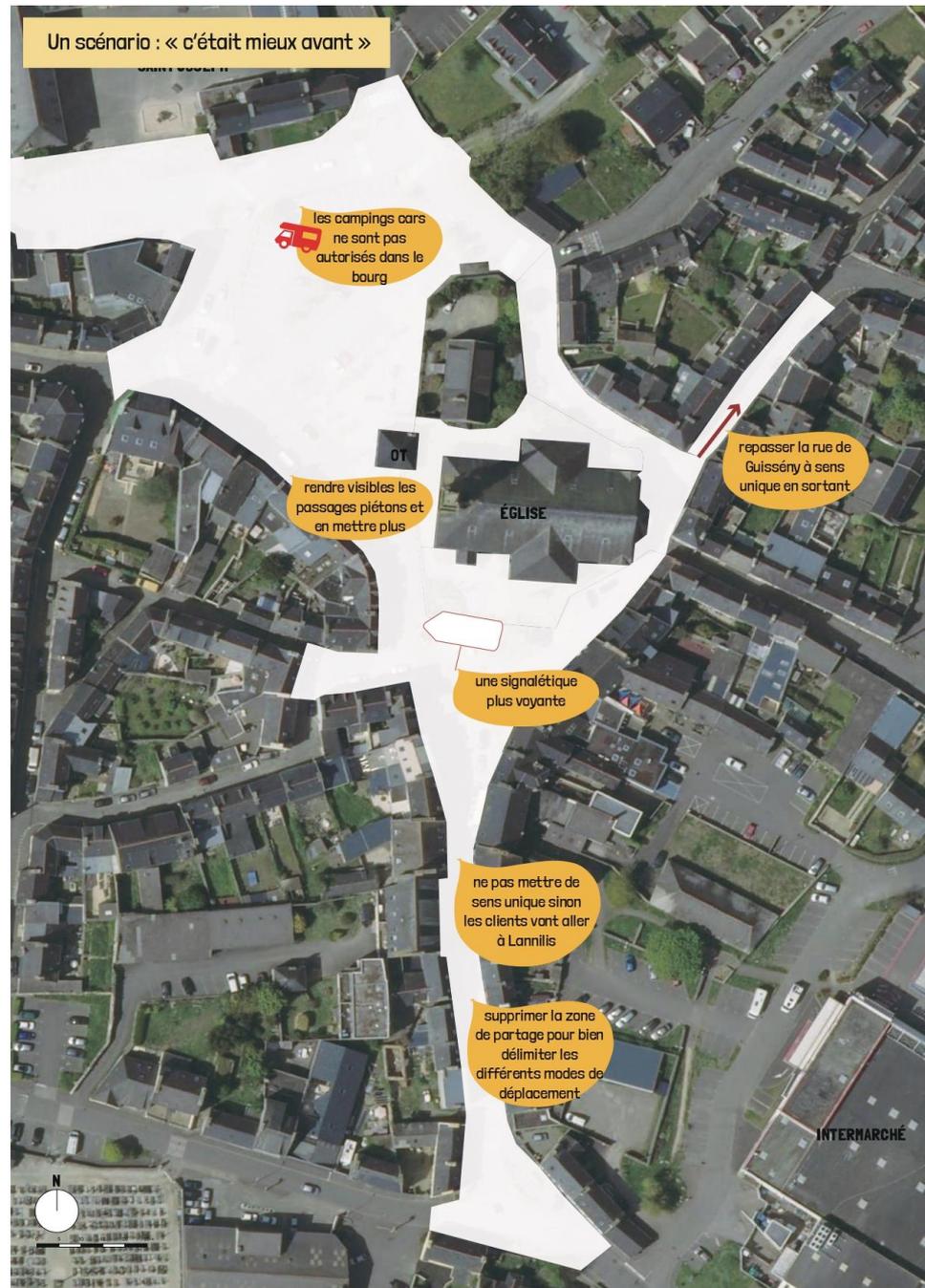
- Maintien du double sens et circulations actuelles

## Sécurisation des circulations :

- Suppression de la zone de partage : trottoirs, poteaux/barrières-jardinières, passages piétons pour proposer des trottoirs bien délimités de la route
- Rue de Guisseny : à remettre en sens unique
- Rendre la signalétique plus voyante (notamment interdiction accès camping-car, passages piétons, stop, etc.)

## Stationnement :

- Maintien de tous les stationnements actuels



# ***Approfondissement de l'analyse en janvier-février***



# Le stationnement dans le bourg

## *Les principales opportunités*

Potentiel pour regagner de l'espace sur le stationnement existant autour de la place de l'Europe,

Peu de marge de manœuvre pour le stationnement des riverains dans les petites ruelles,  
De vastes parkings dont l'occupation est à optimiser à proximité directe de l'hyper centre.

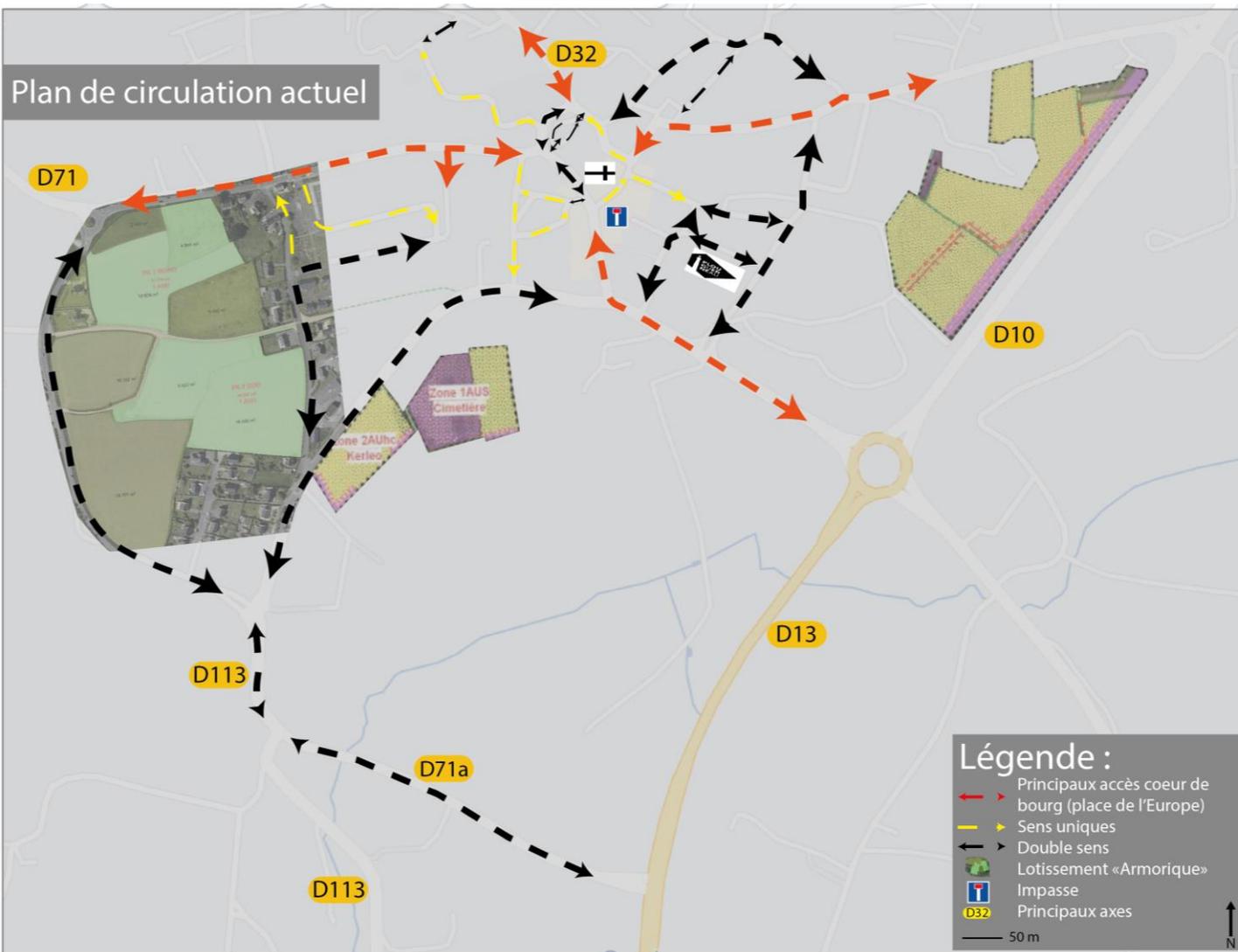
## *Les premières pistes d'actions*

**Développer le stationnement minute** pour encore améliorer l'accès aux commerces et services  
Mettre en place une **zone bleue** (2heures) place de l'Europe

**Reporter les pratiques de stationnement** de la place de l'Europe **vers les parkings voisins**,

**Interdire le stationnement moyenne et longue durées** le long de certaines rues

# Plan de circulation actuel



Accès possible depuis les 4 points cardinaux.

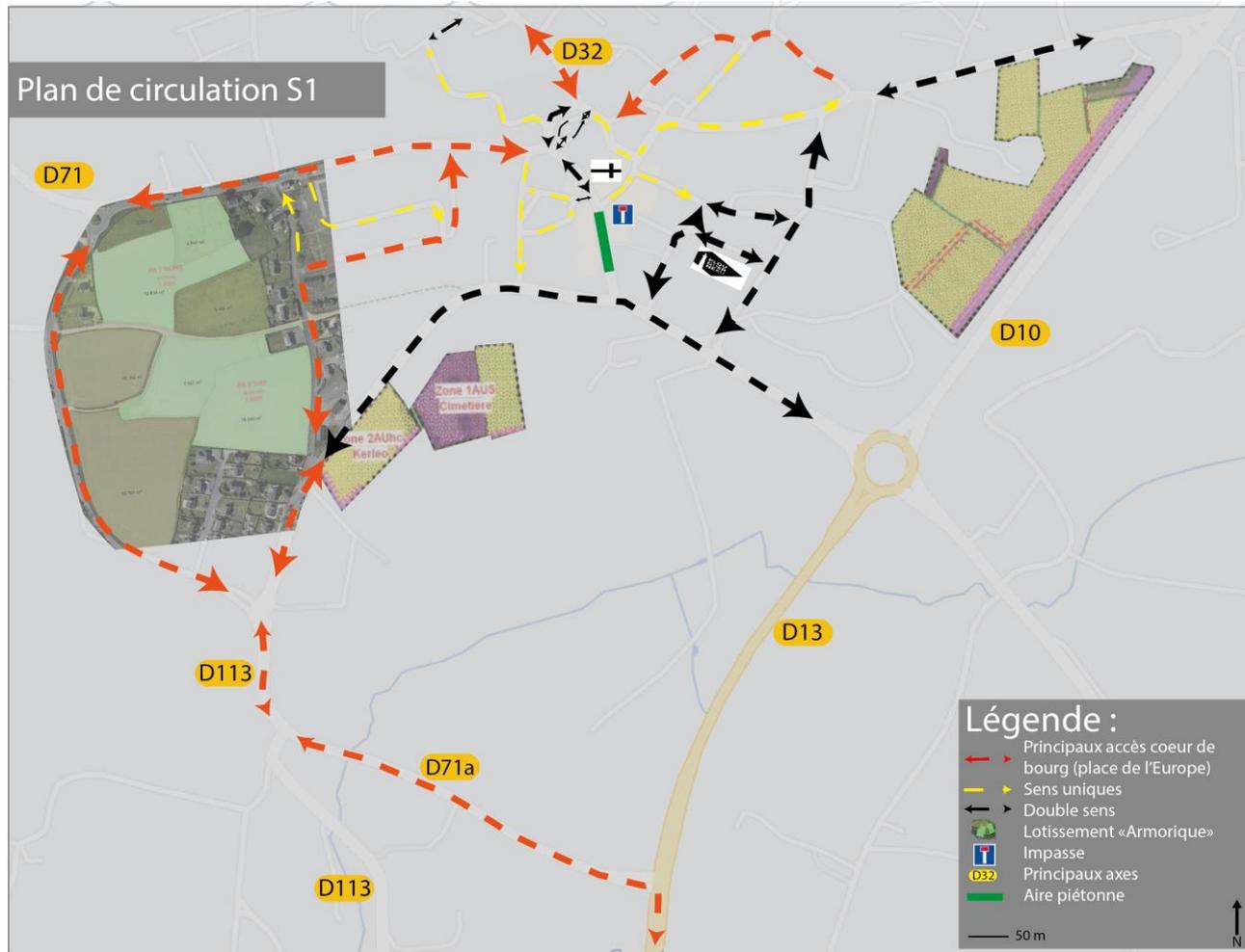
2 entrées principales non satisfaisantes : manque de sécurité + fluidité.

**Accès Sud depuis la Grand'Rue double sens mais profil de la rue pas du tout adapté.**

**Accès Est se fait dans les mêmes conditions.**

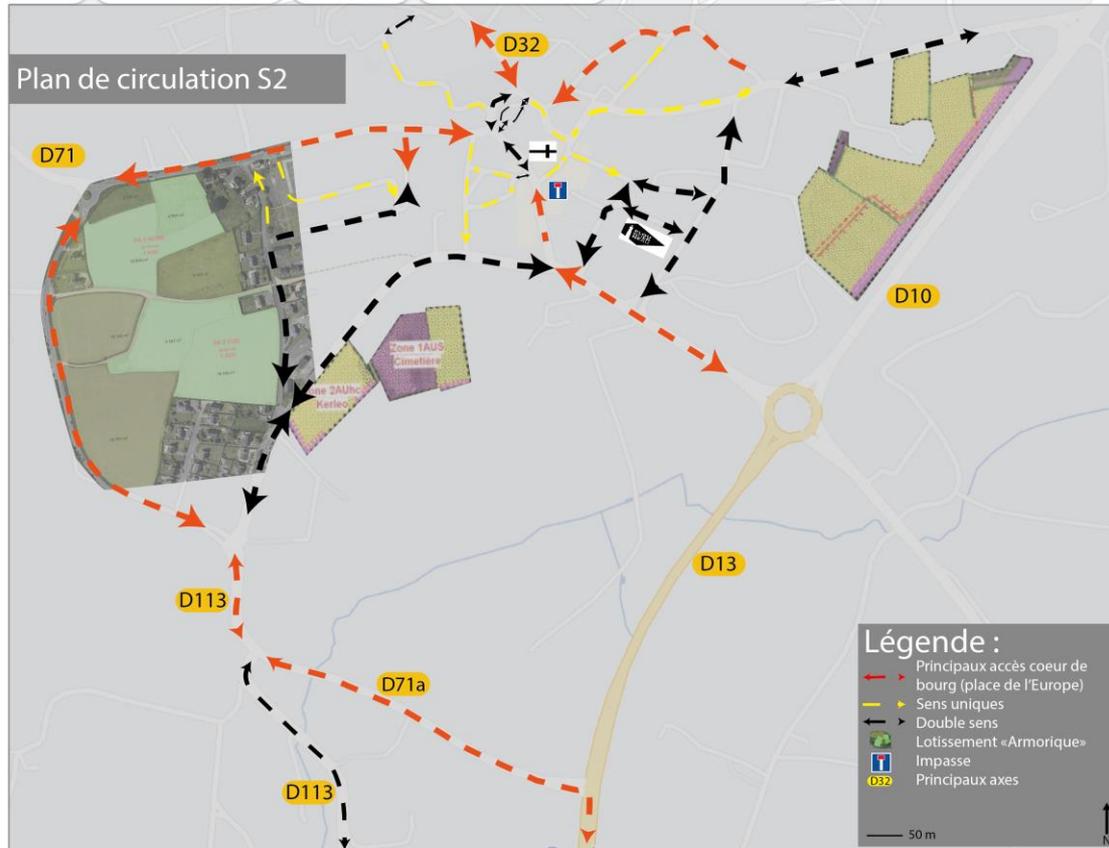
Accès **Nord** et **Ouest** : bonnes conditions pour la cohabitation entre les modes.

# Scénario 1 : Piétonniser la Grand'Rue



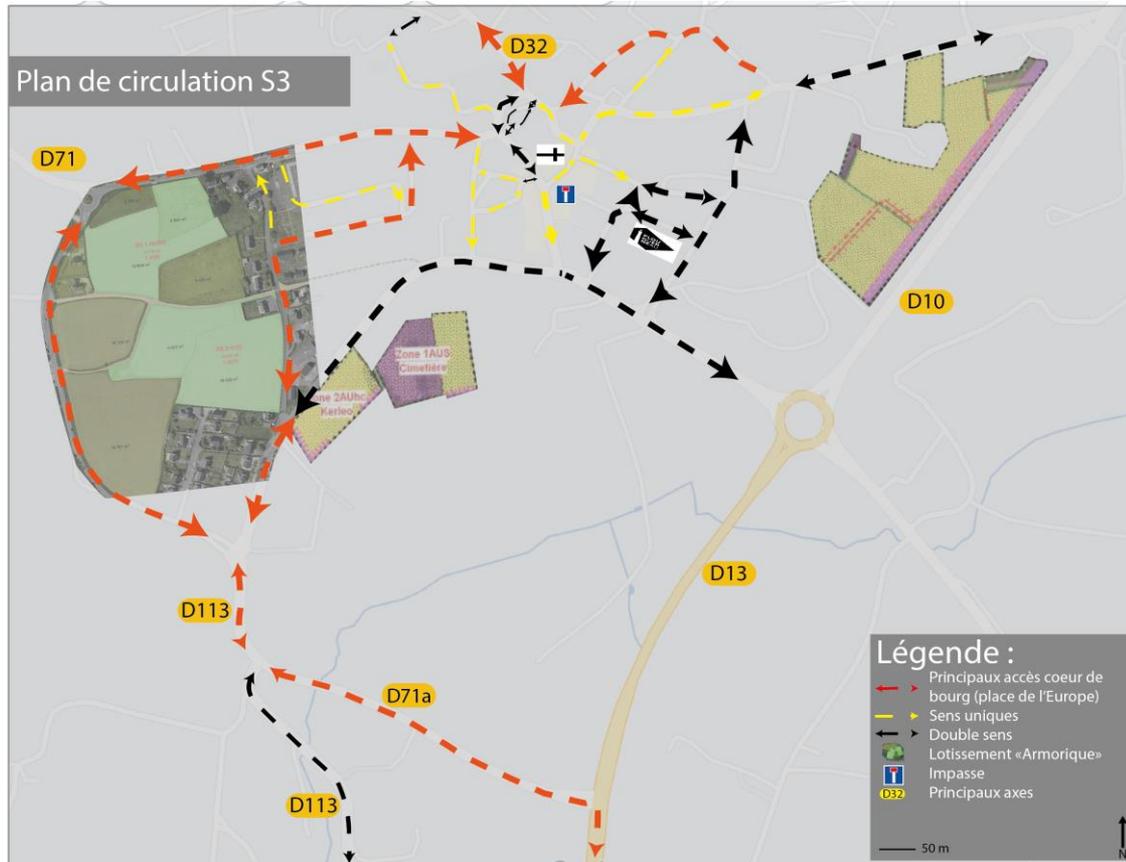
- L'accès Est : KROAZ Boulig à sens unique entrant. **La rue Guissény : sens unique sortant.**
- L'accès Sud devient possible par deux itinéraires :
  - Via la D71a depuis la D113 puis la D71,
  - Via la D71a puis la rue du Colombier. Cette deuxième variante oblige à autoriser l'accès à la D71 à hauteur du 16 rue d'Armorique (et de fait de déplacer les arceaux vélos).

## Scénario 2 : Grand'Rue sens unique entrant



- L'accès Est se fait via la rue KROAZ Boulig qui devient à sens unique. La rue Guissény devient à sens unique sortant.
- L'accès Sud reste toujours possible par la Grand'Rue, mais également par la D71a depuis la D113 puis la D71

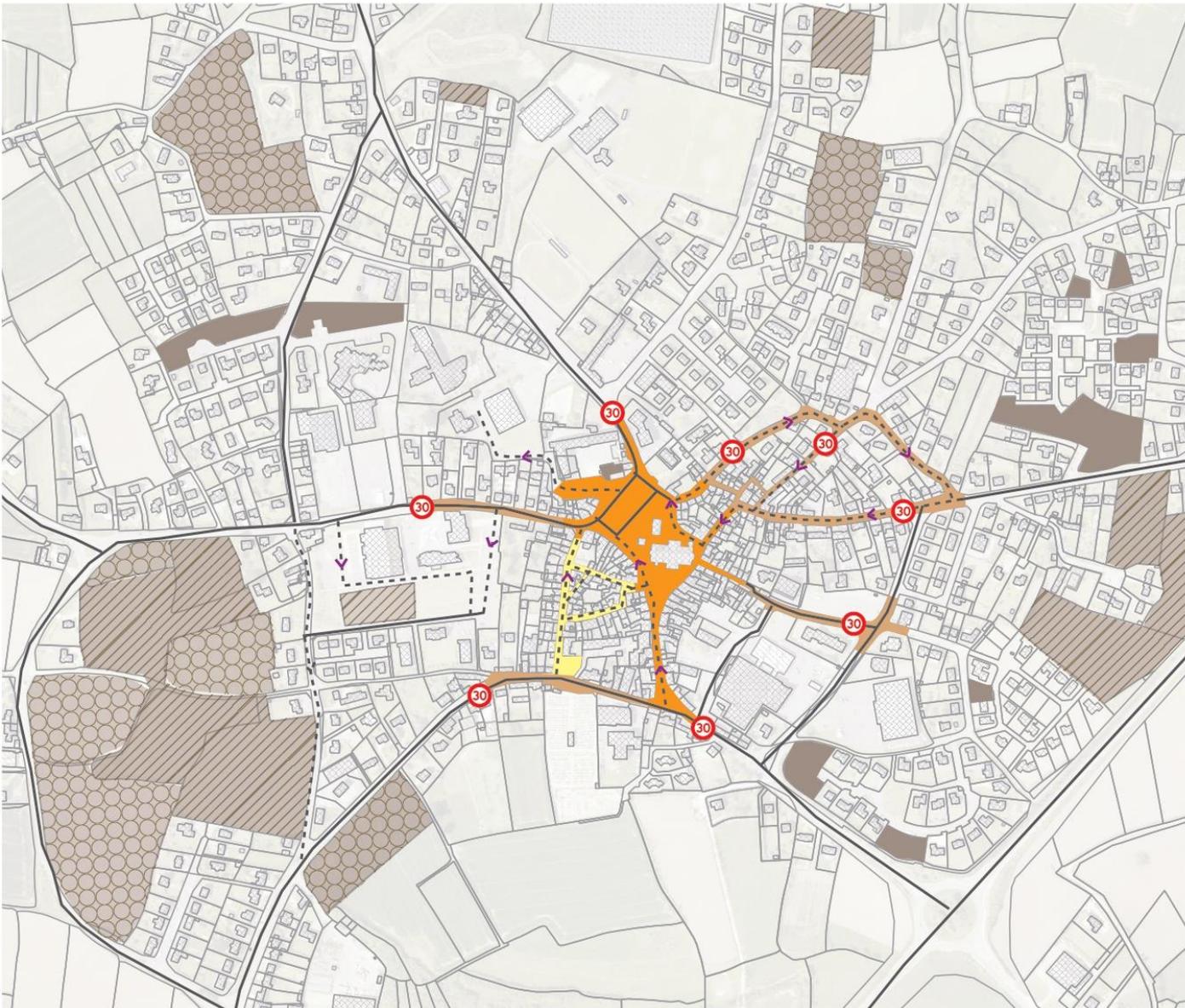
# Scénario 3 : Grand'Rue sens unique sortant



- L'accès Est se fait via la rue KROAZ Boulig qui devient à sens unique. La rue Guissény devient à sens unique sortant.
- L'accès Sud devient possible par deux itinéraires :
  - Via la D71a depuis la D113 puis la D71,
  - Via la D71a puis la rue du Colombier. Cette deuxième variante oblige à autoriser l'accès à la D71 à hauteur du 16 rue d'Armorique (et de fait de déplacer les arceaux vélos).



# Scénario envisagé : 3 piliers : un bourg apaisé vivant et dynamique ; accessible à tous et à toutes les mobilités



## Légende

### Projets d'habitat

- Logements sociaux
- Projets logements à venir
- Zones urbanisables

### Réaménagement de l'espace public

- Secteur prioritaire 1
- Secteur prioritaire 2
- Secteur prioritaire 3

### Projet de mobilité

- Axes de desserte en double sens
- Axes de desserte en sens unique
- Zone 30 km/h



## Légende

### Projets d'habitat

-  Logements sociaux
-  Projets logements à venir
-  Zones urbanisables

### Réaménagement de l'espace public

-  Secteur prioritaire 1
-  Secteur prioritaire 2
-  Secteur prioritaire 3

### Projet de mobilité

-  Axes de desserte en double sens
-  Axes de desserte en sens unique
-  Zone 30 km/h

Et maintenant ?

- Lancement du marché de maîtrise d'œuvre : dans les semaines à venir
- Conception du projet + poursuite concertation : deuxième semestre 2023
- Lancement des travaux : 2024 ?

Au-delà du centre bourg, d'autres projets ....

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat avec le Pyas des Abers
- Un projet d'Habitat Inclusif

Merci de votre  
attention...

Place aux questions !



# Quels espaces publics dans le centre-bourg ? Pour quels usages ?



« Il faudrait piétonner le cœur de bourg, les voitures n'ont pas besoin d'y passer »

« On ne peut pas piétonner le bourg, les itinéraires bis sont trop compliqué, par contre on peut piétonner les petites rues, certaines venelles... »

« Piétonner le bourg seulement en été ? »

- Le cœur de bourg historique : un lieu de convivialité et de centralité à refonder
- Les abords des équipements : des espaces principalement occupés par des usages de stationnements
- Les abords des écoles : des espaces fréquentés mais peu valorisés, principalement dédiés à des usages de circulations et stationnements
- Les jardins : des espaces rares dans le bourg, aujourd'hui peu fréquentés, ils méritent d'être valorisés

« Quand on voit le bourg comme ça en vue aérienne on se dit qu'il y a quand même beaucoup d'espaces libres, les espaces de stationnements paraissent énormes »

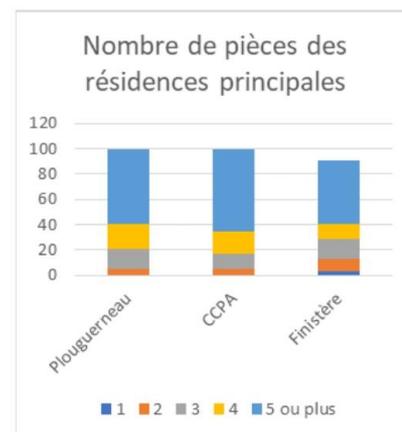
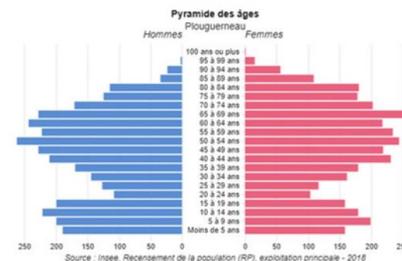
# Diagnostic habitat et logements

## Un vieillissement de la population qui interroge la composition du parc de logements

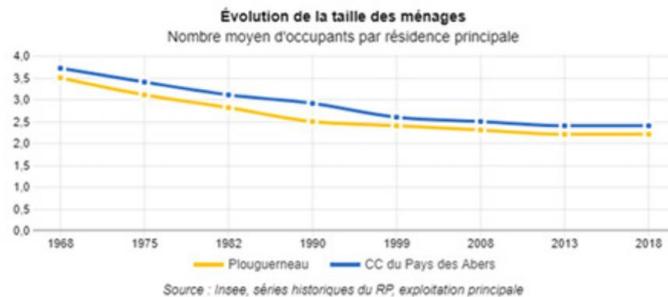
- Le vieillissement de la commune de Plouguerneau (**33% de la population a plus de 60 ans**) est légèrement plus important que sur le reste du Finistère (30%) et plus marqué que sur la CCPA (26%) en lien avec l'attractivité de son littoral pour les personnes retraitées qui représentent 37% des ménages.

- **La taille des ménages est en baisse et avoisine 2,2** contre 2,5 sur la CCPA, pour autant elle reste plus élevée qu'à l'échelle Finistérienne (2,06).

- Le parc de logements est composé de **79,6% de T4 ou plus**. Si le nombre de T3 est un peu plus important que sur la moyenne de la CCPA, la part de ces petits logements semble insuffisante pour répondre aux parcours résidentiels des jeunes ménages comme des personnes vieillissantes souhaitant un petit logement adapté et proche des services.



«Récemment on a vu arriver des jeunes ménages et retraités de retour au pays ou ayant des attaches sur le territoire»



# Diagnostic habitat et logements

## Une commune présentant de forts potentiels de développement urbain en extension du bourg à maîtriser pour travailler conjointement sur le confortement de la centralité.

- Les objectifs de production de logements fixe à **940 logements sur 20 ans** la production de logements sur Plouguerneau

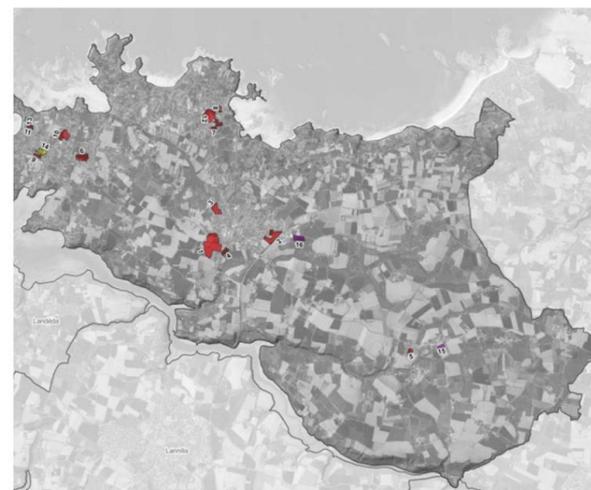
- **Le potentiel de développement en extension du bourg représente plus d'un tiers de la production avec 350 logements sur environ 15ha** mobilisables au travers de 4 secteurs:

- OAP 1: Secteur Armorique - 8,9ha et densité de 25 logts/ha soit plus de 225 logements
- OAP 2: Secteur le Gwelmeur - 3,5ha et densité de 15 logts/ha soit plus de 50 logements
- OAP 3: Secteur de Kervenn - 1,9ha et densité de 25 lgts/ha soit environ 50 logements
- OAP 4: Secteur de Kerleo - 0,9 ha et densité de 25 logts/ha soit environ 25 logements

- En parallèle de cela divers projets privés et publics viennent compléter l'offre (plus de 40 logements en cours - PC ou PA - identifiés en diffus dans le bourg)

- Au regard de la tension actuelle du marché, **il faudra être vigilant aux niveaux de prix appliqués aux projets privés** qui émergeront et à l'échelonnement des projets pour éviter des effets de concurrence entre des projets de lotissement privés et des projets portés par la commune en centralités.

- **En effet, si cette hausse des prix se maintient, elle pourrait renforcer le taux de logements vacants plus important en centre-bourg**, ceux-ci étant moins bien adaptés aux personnes retraités modestes confrontées à l'accessibilité des logements en cas de perte d'autonomie (emmarchements, maisons à étage, etc.) et aux aspirations des jeunes ménages recherchant majoritairement des maisons avec stationnement et jardin.



OAP 1  
Secteur Armorique - Plouguerneau

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Zonage du PLU                               | 104h                  |
| Surface                                     | 89 229 m <sup>2</sup> |
| Vocation actuelle de la zone                | Parcelles cultives    |
| Matrice foncière publique                   | Non                   |
| Présence des réseaux en capacité suffisante | Oui                   |

### CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Situé à l'Ouest du centre-bourg, le secteur Armorique s'inscrit au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Le site est à proximité immédiate des commerces, équipements et services. À l'Ouest se trouvent le lieu-dit «Kerfenn Vreiz» et des parcelles à vocation agricole. Une partie du secteur se localise au sein de la bande inconstructible liée à la RD 71 et RD 71A.

La zone ne présente aucun élément bâti.

La zone bénéficie d'une bonne desserte. Au Sud et à l'Ouest, elle est desservie par la RD 71A (voie Kervenn), au Nord par la RD 71 et à l'Est par la voie Douarn Nevez. Elle est également traversée par un cheminement piéton.

Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en limite de zone.

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- La poursuite de l'urbanisation en extension.
- La réalisation d'une entrée de bourg qualitative.
- Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
- La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLU.
- La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
- La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
- Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
- L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.



# Diagnostic habitat et Logement

## Une offre limitée en logements locatifs sociaux mais de nombreux projets en cours pour répondre à une tension croissante

- **Sur 121 logements locatifs sociaux** (4% des résidences principales), **70% sont des maisons** dont une grande partie de petites tailles puisque la moitié des logements sont des T3, et 30% des T2 contre et 20% de T4/T5.

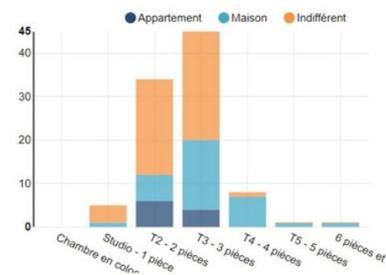
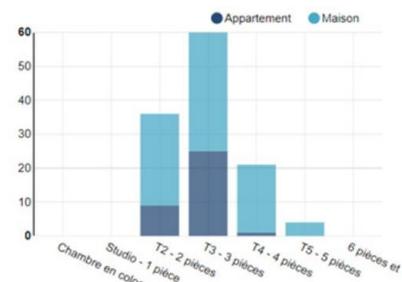
- **94 demandes étaient recensées au 08/10/2021, dont 79 pour des T2/T3.** Si la typologie des logements présents semble correspondre aux besoins exprimés par la population, **l'offre semble insuffisante au regard des demandes provenant:**

- d'une part de la population locale aux revenus modestes : le revenu fiscal médian sur Plouguerneau (22 000 €/UC) est inférieur à la médiane de la CCPA (22 400 €/UC) et taux de chômage est de 10,4 %, soit très supérieur à celui de la CCPA (8,7%), bien que inférieur à la moyenne Finistérienne (12,1%)\*

- et d'autre part d'un report des demandes en cours sur la CCPA sur laquelle, les efforts de production récents ne suffisent pas à répondre à la demande : la CCPA présente l'indice de tension locative (4,6) le plus élevé du Pays de Brest (2.4) et le deuxième du département.

- Six bailleurs sont présents sur la commune : Armorique Habitat, Finistère Habitat, Espace Habitat, Brest Métropole Habitat (1 logement), Les Foyers et Aiguillon construction.

- **60 logements locatifs sociaux sont actuellement en projet** (PC déposé ou délivrés) dont 20 sur le bourg de Plouguerneau et de nombreux projets sont identifiés mais n'ont pas encore fait l'objet de permis. Pour rappel, **l'objectif du PLUi-h est d'atteindre 7% de logements locatifs sociaux d'ici 2040 soit environ 10 logements par an.**



# Fonctionnement du bourg

## Stationner dans le bourg



Le bourg de Plouguerneau est très bien doté en grands espaces de stationnements, ils sont bien répartis tout autour du bourg. Les liens entre ces parkings et le cœur de bourg seraient cependant à travailler, pour inciter les déplacements à pieds entre les différents pôles attractifs du bourg, aujourd'hui peu qualitatifs.



# Fonctionnement du bourg

## Stationner dans le bourg



Les quelques stationnements minutes sont très utilisés et plébiscités par les habitants, cependant, ils entravent la bonne circulation des piétons, cycles et PMR, ainsi que la bonne lisibilité de l'espace (sensation d'encombrement, stationnements sauvages anarchiques autour de ces stationnements minutes). Leur revêtement et peinture sont dégradés, cela ne participe pas à la bonne lisibilité de l'espace et de ses fonctions.



Les stationnements sauvages sont nombreux autour de la place et dans les venelles du cœur de bourg (où les riverains n'ont souvent pas d'espaces de stationnements), ils entravent les circulations douces et nuisent à l'ambiance paysagère de ces espaces.

# Synthèse de l'atelier :

Photos des travaux des 4 groupes :



› Une très grande diversité de scénarios notamment sur la Grand Rue de la piétonnisation au maintien du double sens. Il n'y a pas de consensus à ce sujet, sinon que tous les participants sont d'accords sur la nécessité de sécurisation de cet espace