

# PROJET CENTRE-VILLE DE PLUNERET

## DIAGNOSTIC CROISÉ ET PARTAGÉ



DÉCEMBRE 2021

ATELIER TERRA TERRE

URBANISME ET PAYSAGE



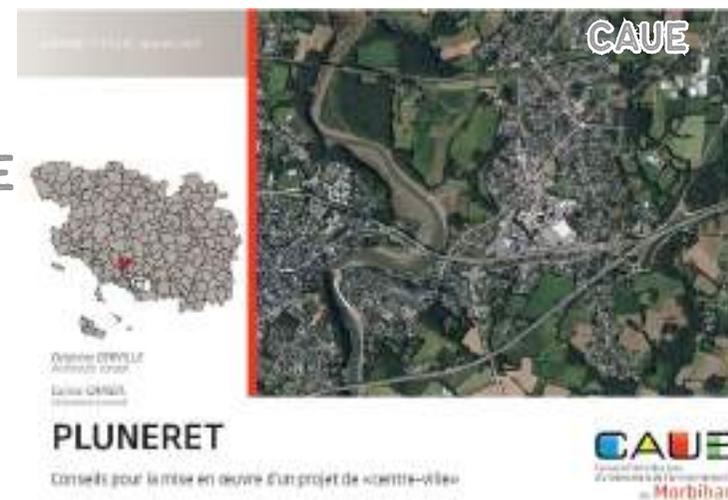


## PRÉAMBULE | LES BASES DU DIAG

- 1 | IMAGE ET IDENTITÉ COMMUNALE :**  
UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ...p.8
- 2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE**  
QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG ...p.13
- 3 | DÉPLACEMENTS :** LA PART BELLE À LA VOITURE  
MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES ...p.17
- 4 | APPROCHE URBAINE ET ARCHITECTURALE**  
UN CENTRE HOMOGENÈME QUI POURRAIT ÊTRE PLUS DENSE ET DIVERSIFIÉ ...p.27
- 5 | APPROCHE COMMERCIALE ET DES SERVICES:** UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE ...p.39
- 6 | ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE :** VERS UNE MEILLEURE LISIBILITÉ DES POTENTIELS NATURELS ...p.47
- 7 | ENVELOPPE DE CENTRALITÉ ET ENJEUX STRATÉGIQUES :** EN ROUTE VERS LA STRATÉGIE ...p.57

# PRÉAMBULE : LES BASES DU DIAG

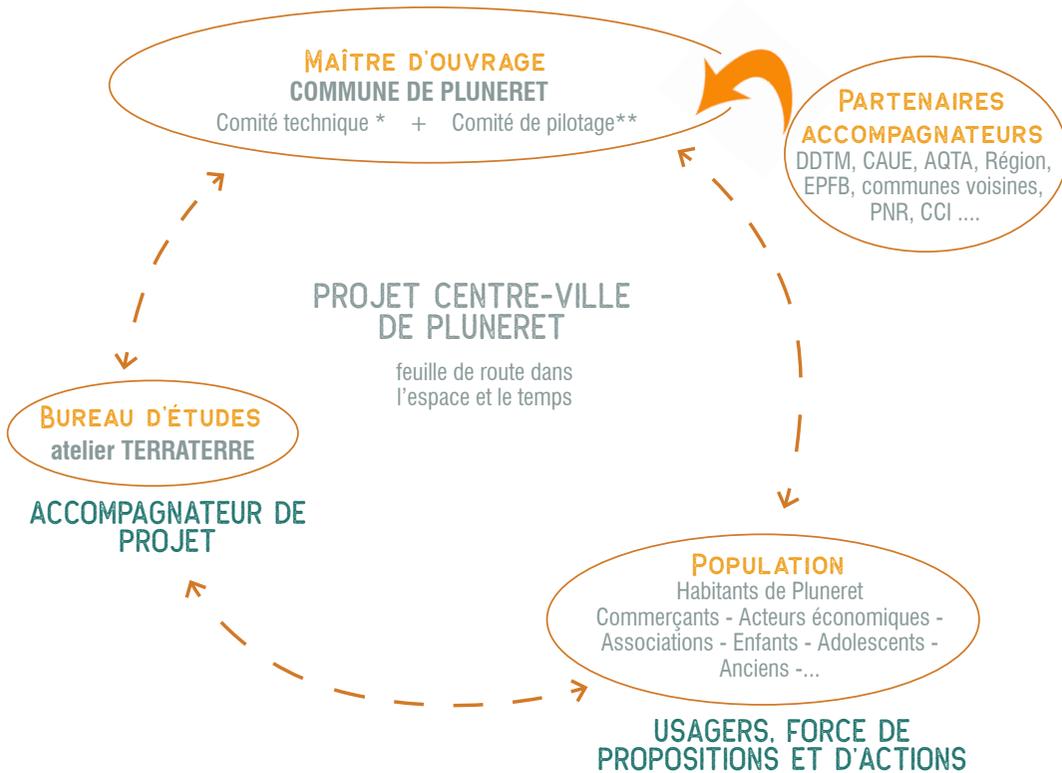
L'ensemble des documents supra-communaux et des études récemment réalisées par la commune sert de socle au diagnostic :



- 1** VIVRE ET TRAVAILLER À PLUNERET
- 2** VIVRE-ENSEMBLE À PLUNERET
- 3** LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET BÂTI
- 4** LE DEVELOPPEMENT DE L'ÉCO-RESPONSABILITÉ

# PRÉAMBULE : LA MÉTHODE

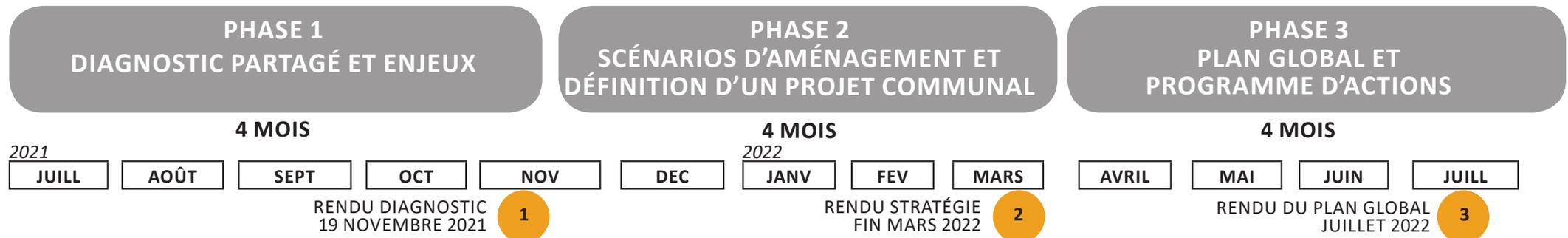
Gouvernance :



OBSERVER, ÉCOUTER, ASSOCIER  
ET RESPECTER LES GENS



Planning prévisionnel :



# PRÉAMBULE : LA MÉTHODE

## < LES ENFANTS

AVEC LES ÉCOLES  
CE2 - CM1-CM2  
90 ÉLÈVES INTERROGÉS

-> École privée Saint-Joseph  
mardi 12 octobre

-> École publique Germaine Tillion  
vendredi 22 octobre

### BOÎTE À OUTILS

- protocole envoyé aux parents
- atelier cartes mentales en classe
- questionnaire individuel sur les déplacements des enfants



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre

## < LES OUTILS MIS EN PLACE POUR LA CONCERTATION DU PLUS GRAND NOMBRE

## < LES JEUNES 11-18 ANS

MAISON DES JEUNES

-> Vendredi 15 octobre

COLLÈGE DE KERFONTAINE

4 CLASSES DE 5ÈME

120 ÉLÈVES

-> mardi 19 et jeudi 21 octobre  
dans le cadre du cours de technologie

1 QUESTIONNAIRE SPÉCIAL JEUNES

(40 RÉPONSES)

### BOÎTE À OUTILS

- atelier sur carte en petits groupes
- questions sur le périmètre de centralité, les déplacements, les lieux appréciés / dépréciés, les besoins ...

Pluneret  
PROJET CENTRE VILLE  
INVITATION  
Atelier  
spécial jeunes  
11-18 ans

RÉPONDEZ AÜSSI AU  
QUESTIONNAIRE EN LIGNE  
SPÉCIAL 11-18 ANS SUR  
[www.pluneret.fr](http://www.pluneret.fr)



15 octobre 2021

MAISON DES JEUNES  
à 19h

## < LES HABITANTS < LES ASSOCIATIONS

1 ATELIER CITOYEN

-> jeudi 23 septembre - 60 personnes

UNE 20AINE D'ENTRETIENS AVEC LES PERSONNES RESSOURCES

-> commerçants, acteurs économiques, partenaires institutionnels, anciens du bourg...

3 QUESTIONNAIRES EN LIGNE

- < HABITANTS (284 RÉPONSES)
- < ACTEURS ÉCO (24 RÉPONSES)
- < ASSOCIATIONS (28 RÉPONSES)

-> présence au forum des associations  
+ entretiens téléphoniques



# PRÉAMBULE : CARTE D'IDENTITÉ SOCIO-DÉMO

## Démographie

<b>5 796</b> en 2018	35 328	86 050
	15% <i>des habitants de l'espace de vie</i>	6% <i>des habitants d'AQTA</i>

Source : INSEE RGP 2016

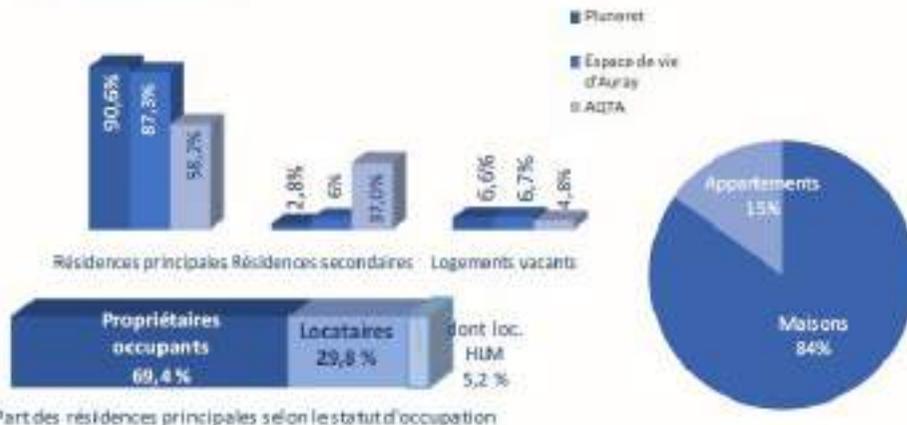
Indice de jeunesse*		Pluneret			Espace de vie d'Auray			AQTA		
<b>1,04</b>	0,72									
	AQTA									
Taux de croissance annuel										
		2010-2015			0,94%			1,01%		
		1999-2010			3,0%			2,07%		
du au solde migratoire										
		2010-2015			0,70%			NC		
		1999-2010			2,20%			NC		

Source : INSEE RGP 2016-2010-1999

## Habitat

<b>2 598</b> logements	18 009	67 171
	14% <i>du parc de l'espace de vie</i>	4% <i>du parc d'AQTA</i>

Source : INSEE RGP 2015



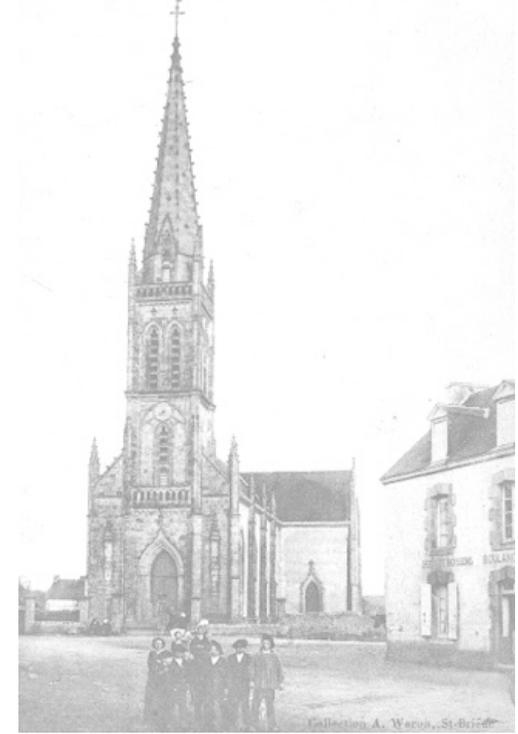
## Population par tranches d'âges

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>4 958</b>	<b>100,0</b>	<b>5 304</b>	<b>100,0</b>	<b>5 796</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	1 042	21,0	1 037	19,5	1 053	18,2
15 à 29 ans	810	16,3	838	15,8	838	14,5
30 à 44 ans	1 197	24,1	1 186	22,4	1 154	19,9
45 à 59 ans	1 105	22,3	1 185	22,3	1 313	22,7
60 à 74 ans	576	11,6	748	14,1	1 083	18,7
75 ans ou plus	229	4,6	309	5,8	355	6,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

- 30% de locataires
- Seulement 3% de résidences secondaires
- 15% d'appartements
- 120 logements sociaux locatifs dans le centre-bourg
- 7% de logements vacants (données 2018)

**CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE FORTE** et au-dessus d'AQTA.  
**POPULATION PLUNERETAINE PLUS JEUNE** que la moyenne d'AQTA  
**JEUNES DE - 20 ANS = PERSONNE DE PLUS DE 60 ANS.**  
 une arrivée importante des **JEUNES RETRAITÉS** ces 5 dernières années.



1

PLUNERET :  
UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE  
POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE  
À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

# 1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

## RAPPEL DU CCTP

### 2.6- Enjeux d'attractivité, d'image

La commune pâtit d'un **déficit d'image**, **coincée entre ces deux voisines beaucoup plus connues : Auray et Sainte Anne d'Auray**. Elle souhaite réaffirmer son identité, notamment en définissant son nouveau projet de centre-ville. La volonté est d'impliquer fortement les habitants dans ce projet fédérateur qui dessinera le futur centre urbain de Pluneret pour les années à venir. L'enjeu est bien de **réfléchir collectivement à ce qui fait la force du territoire pour mieux définir, construire ensemble et repenser la ville de demain**.

## UN DÉFICIT D'IMAGE ET DE NOTORIÉTÉ

Comme annoncé dans le CCTP, Pluneret est une **commune très méconnue** eu égard, notamment, au nombre d'habitants et d'entreprises qu'elle accueille. Pour les **habitants des communes voisines**, Pluneret est la commune dans laquelle de nombreux **collégiens** sont scolarisés, où l'on trouve beaucoup de **professions médicales** ainsi qu'une pharmacie de qualité qui dispose en plus d'une offre conséquente de matériel médical, mais c'est aussi la commune de l'automobile, où l'on **achète et/ou l'on fait réparer sa voiture**. Une **commune pratique**, particulièrement **bien située d'un point de vue géographique** selon les agents immobiliers du secteur et les habitants, mais où **l'on ne se rend pas par hasard**.

Aussi, Pluneret souffre d'une **difficulté à se positionner** au travers de caractéristiques propres notamment par rapport à ses prestigieuses voisines. Au fil du temps, la commune **s'est laissé reléguer après les autres**. Cela est d'ailleurs palpable avant même d'y entrer, depuis la RN : si Pluneret compte plus d'habitants que Sainte Anne d'Auray et Le Bono réunies et si elle se trouve être la plus proche de la sortie 31 de la RN 165, elle apparaît pourtant en 3eme position sur le panneau d'indication qu'on arrive de Vannes ou d'Auray.

Indication depuis la RN 165 en arrivant de Vannes



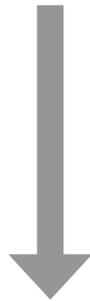
Indication depuis la RN 165 en arrivant d'Auray



# 1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

## PLUNERET C'EST...

- « ... une commune dortoir »
- «... bien positionné géographiquement »
- «... une ville où il y a tout ce qu'il faut »
- «... un axe traversé par les véhicules motorisés »



... PRATIQUE  
(notamment pour les voitures)



TOYOTA

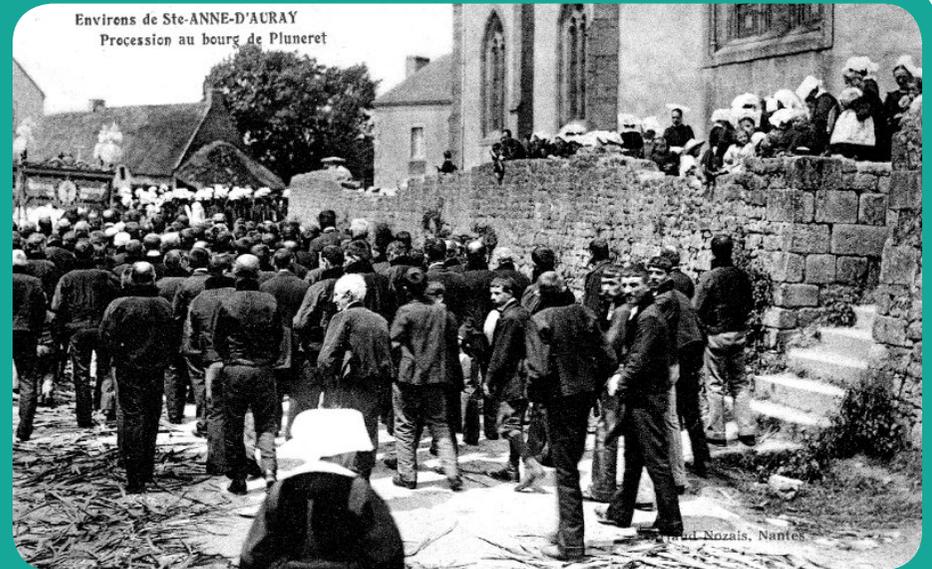


RENAULT



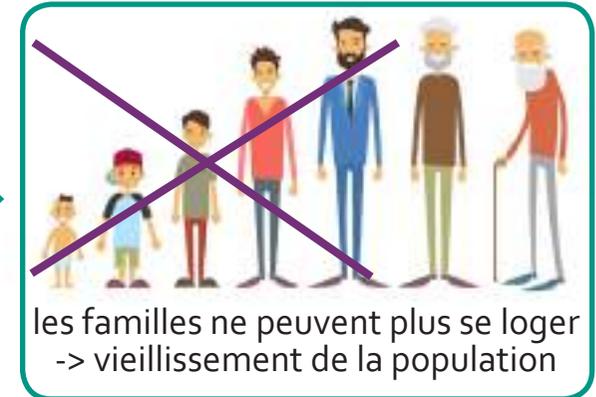
Gcb SARL

FRANCE  
PARE-BRISE

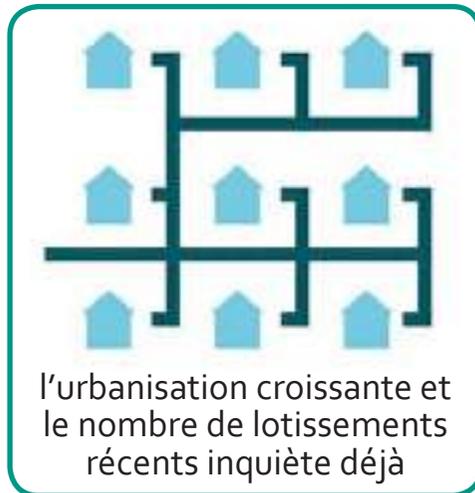


La mère historique de Ste Anne d'Auray et de St Goustan se serait laissé effacer par les charmes et la célébrité de ses filles.

# 1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE



LE DÉFICIT D'IMAGE, CAUTION DE LA TRANQUILLITÉ ?



# 1 | PLUNERET : UNE IDENTITÉ À (RE)CONSTRUIRE POUR AFFIRMER SA JUSTE PLACE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

## CARACTÉRISTIQUES INTRINSÈQUES DU CENTRE DE PLUNERET TELLES QUE PERÇUES PAR LES HABITANTS

### FORCES

- \* implantation géographique
- \* proximité des zones d'emploi
- \* offre santé
- \* Carrefour
- \* commerces du centre et de la galerie
- \* possibilités de promenades
- \* associations et équipements
- \* offre de services
- \* écoles et collège
- \* MDJ / Lanriacq

### OPPORTUNITÉS

- \* Disponibilités et maîtrise foncière de parcelles stratégiques dans le centre
- \* Des commerçants dynamiques qui envisagent de développer l'activité dans le coeur de Pluneret
- \* Des voies larges qui laissent la place de créer des voies de circulations douces
- \* Kerfontaine en porte d'entrée
- \* Lanriacq pour les loisirs de plein air

### FAIBLESSES

- \* centre atone, manque de commerces
- \* trop minéral, pas assez de végétal ni d'eau
- \* pas d'accès au littoral depuis le bourg
- \* flux de véhicules motorisés en transit
- \* vitesse des véhicules motorisés
- \* discontinuités piétonnes et cycles
- \* manque de liaisons douces avec villages et communes voisines
- \* manque une place centrale et un parc pour la convivialité et les rencontres

### MENACES

- \* commune dortoir
- \* non reprise ou fermeture à moyen terme de certains commerces du centre
- \* « tout voiture »
- \* vieillissement de la population
- \* impossibilité de se loger pour les familles et les jeunes
- \* vétusté de certains équipements

### ENJEUX D'IMAGE / D'IDENTITÉ

< PASSER DOUCEMENT DE L'IMAGE D'UN BOURG TROP SOUVENT ATONE QUI SERT D'AXE DE TRANSIT POUR VÉHICULES MOTORISÉS VERS D'AUTRES COMMUNES, À CELLE D'UN PETIT CENTRE-VILLE CHARMANT, VIVANT ET ACCUEILLANT DANS LEQUEL ON A ENVIE DE FLÂNER ET FAIRE SES ACHATS, TOUT EN PRÉSERVANT LE SENTIMENT D'INTIMITÉ ET DE TRANQUILLITÉ QUI EXISTE AUJOURD'HUI.

- \* ENCOURAGER LE FLUX DES PERSONNES QUI TRAVERSE PLUNERET À S'Y ARRÊTER, NOTAMMENT POUR PERMETTRE À L'APPAREIL COMMERCIAL DU CENTRE DE SE DÉVELOPPER DE MANIÈRE PÉRENNE.
- \* SÉDUIRE LES MÉNAGES AVEC ENFANTS OU EN ÂGE D'EN AVOIR POUR QU'ILS CONTINUENT DE S'IMPLANTER SUR LA COMMUNE.
- \* CONSTRUIRE L'IDENTITÉ DU CENTRE-VILLE DE PLUNERET EN S'APPUYANT SUR SES CARACTÉRISTIQUES INTRINSÈQUES RÉELLES ET DANS LE RESPECT DES ASPIRATIONS DES HABITANTS : RÉDUIRE LE MINÉRAL AU PROFIT DES VÉGÉTAUX ET DE L'EAU DANS LE CENTRE



## 2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG

- \* Proximité d'Auray
  - \* Proximité du littoral (à 120 m. à marée haute de la rivière de Tréauray - Anse du Palud du Ster)
  - \* Commune rurale et boisée
  - \* Un bourg traversé par des grands axes (RD) permettant une bonne desserte mais un trafic automobile soutenu
- > Quels accès au littoral/ à Auray ? Quelles perceptions de l'identité rurale et littorale ?



## 2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG

Pluneret bénéficie d'une situation géographique intéressante, positionnée au pied de grands axes de desserte (RN165 - D17 et D17b), de pôles d'emploi mitoyens tels qu'Auray et Vannes, mais également proche du littoral. Son identité rurale et boisée ressort en tant que point fort selon l'avis des habitants. Ses atouts méritent d'être plus lisibles et doivent transparaître dans la stratégie de développement du bourg.

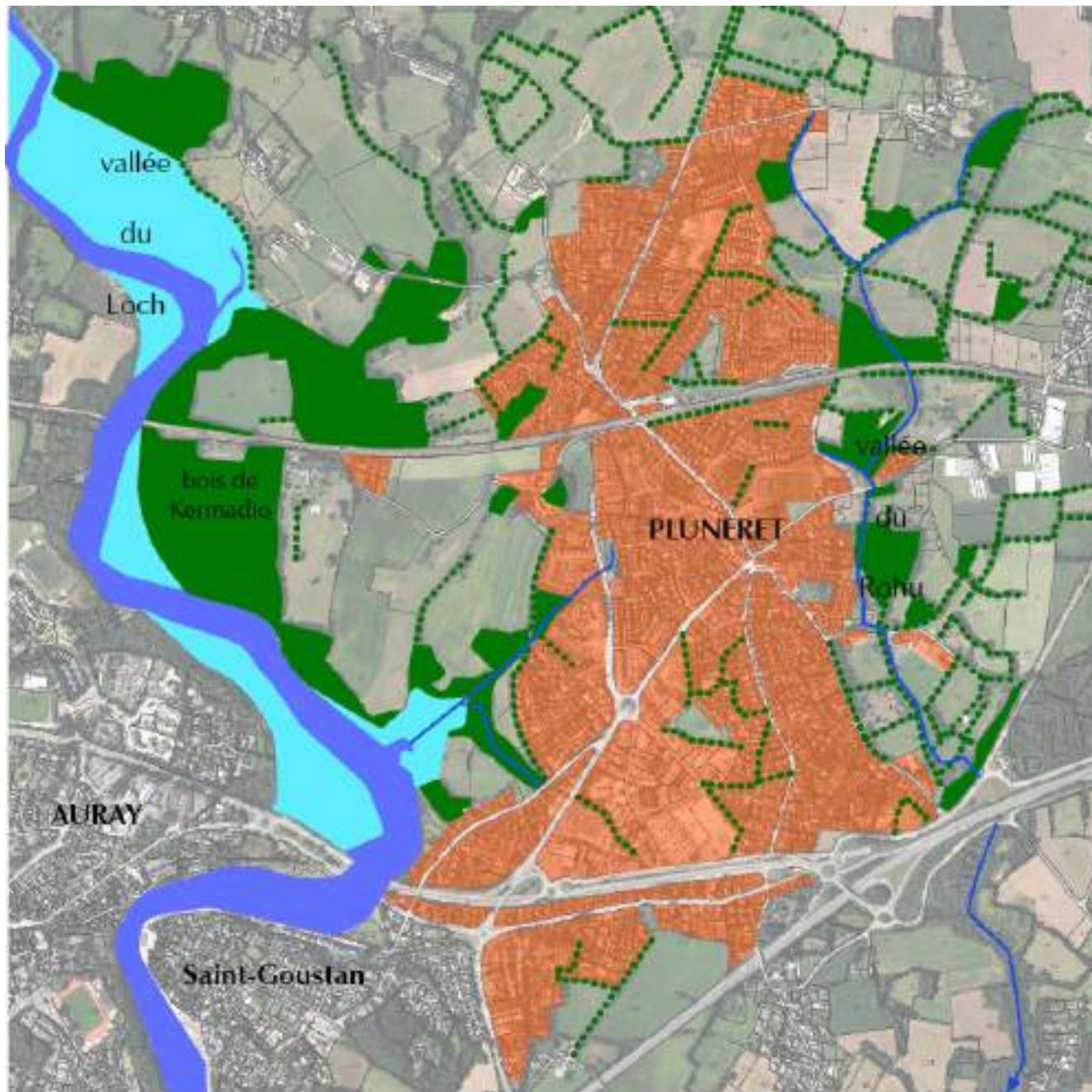
*La mer est peu visible, et encore moins accessible.  
Vue prise depuis la rue de Kerfontaine.*



*La mer (rivière de Tréauray, section amont de la rivière d'Auray) est seulement à 120 mètres du front d'urbanisation.*



## 2 | UNE SITUATION TERRITORIALE FAVORABLE QUI NE PROFITE PAS À LA DYNAMIQUE DU BOURG



■ chenal, vasière   
 ■ schorre   
 ■ bois   
 ■ urbanisation   
 — ruisseau   
 ⋯ haie

### UNE COMMUNE LITTORALE ET BOISÉE



extrait du Plan paysage  
 «campagnes de transition»  
 Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

### ENJEUX TERRITORIAUX

- VALORISER LES ATOUTS :
- < PROXIMITÉ D'AURAY
  - < PROXIMITÉ DES GRANDS AXES
  - < LITTORAL / CAMPAGNE / BOIS-FORÊT
  - < SENTIERS DE RANDONNÉES



3 |

LA PART BELLE À LA VOITURE  
MAIS UN BEAU POTENTIEL  
DE LIAISONS DOUCES

*plan de concertation notant les  
points d'insécurité du piéton/  
vélo (entre autres)*

# 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

## ANALYSE DE LA CIRCULATION

AXE / RUE	DATE	Moyenne Journalière 2 SENS CUMULES	VITESSES MOYENNE	VITESSE MAX
RD17 - DDTM	2019	3410	X	X
RD135 - DDTM	2019	890	X	X
RD17B - DDTM	2019	5587	X	X
RUE LAENNEC	oct-20	680	42 km/h	100km/h
RUE ST. AVOYE	nov-20	Inexploitable	41km/h	106km/h
RUE NICOLAZIC	oct-20	860	38km/h	91km/h
RUE BALLERAT	avr-21	235	31km/h	75km/h
RUE MEHEUT	févr-21	Inexploitable	47km/h	135km/h

Sur les données Département :  
Chiffre en baisse sur RD17 depuis 2010 (-12%)  
Chiffre en hausse sur RD17B depuis 2010 (+11%)

données DDTM / commune



dessin d'élèves représentant le centre de Pluneret : la vocation routière y est évidente

Un grand nombre de véhicules passent par l'entonnoir du passage à niveau, rue de la Gare pour se rendre vers les quartiers nord ou à Sainte-Anne d'Auray. La question de la sécurité des déplacements doux est clairement identifiée au niveau du passage à niveau.

## < DYSFONCTIONNEMENTS ET POINTS NOIRS ANALYSÉS

(via doc interne et concertation)

< Giratoire devant le parvis de l'Eglise -> très peu de visibilité avec la Rue Ste-Avoye. Insécurité au niveau de la boulangerie faisant l'angle.

< Croisement rues Leonard de Vinci / Bellerat / Méheut – Priorité à droite pas toujours respectée...

< Mise en place du sens unique Rue Marie Curie / Ste-Avoye et place de l'Eglise. Fonctionnel aujourd'hui.

< Rue Georges Cadoudal – Peu de place pour les déplacements doux et ainsi connecter le bourg à la zone artisanale.



# 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

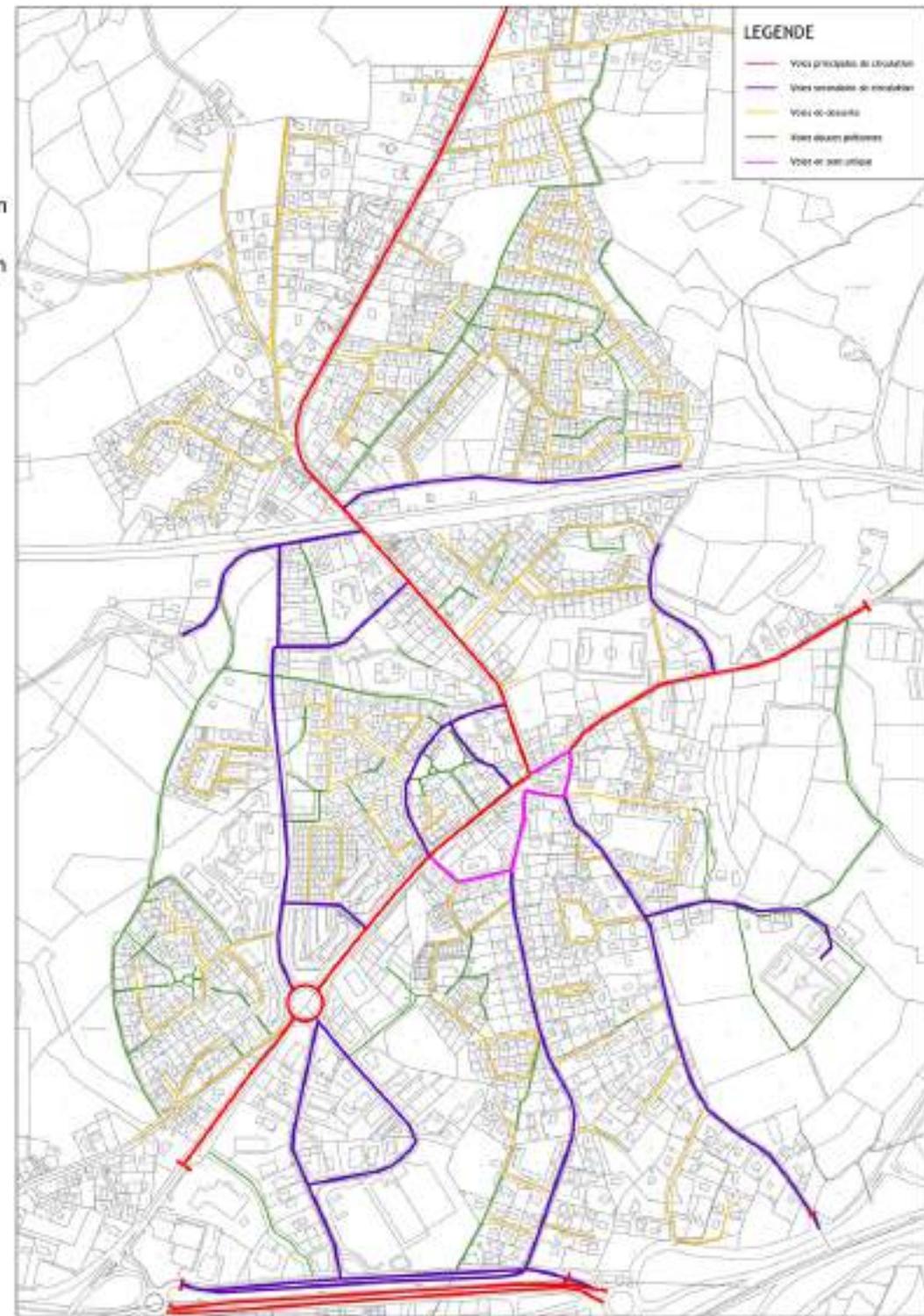
## ANALYSE DE LA CIRCULATION



- Voies principales de circulation
- Voies secondaire de circulation
- Voies de desserte
- Voies douces piétonnes
- Voies en sens unique



rue Georges Cadoudal au niveau de la sortie de la RN165



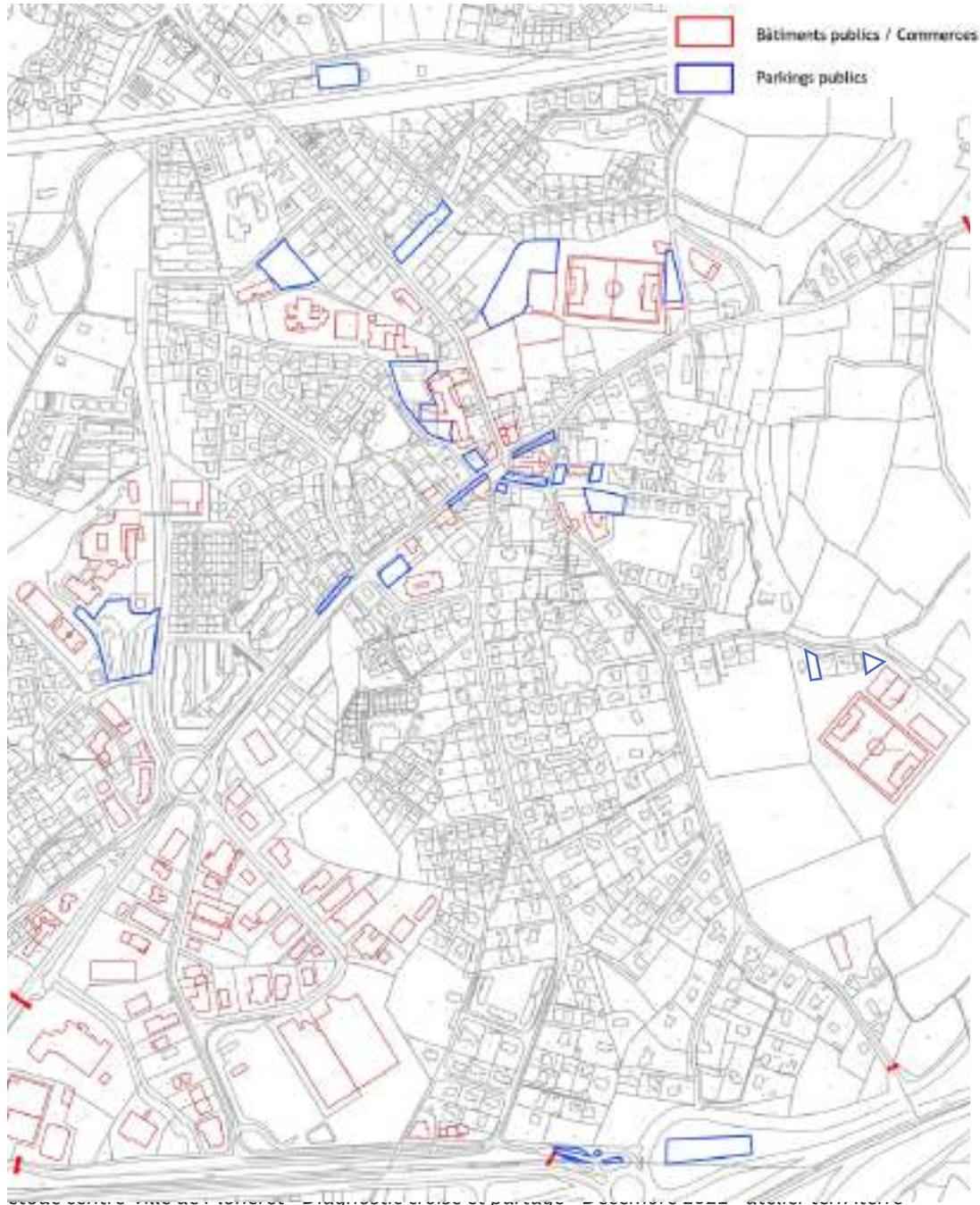
## ENJEUX DE CIRCULATION

< UNE BONNE HIÉRARCHISATION DES VOIES MAIS QUASI EXCLUSIVEMENT RÉSERVÉES AUX VÉHICULES (PEU DE MIXITÉ AVEC LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS)

< UNE CIRCULATION IMPORTANTE SUR LES DÉPARTEMENTALES ET DANS LE CENTRE NÉCESSITANT UNE PLUS GRANDE SÉCURISATION DES AUTRES USAGERS ET UNE RÉFLEXION SUR LES FLUX DE TRANSIT  
-> COMMENT RÉDUIRE LES FLUX DE TRANSIT DANS LE CENTRE ?

# 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

## INVENTAIRE DU STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE



- Rue Georges Cadoudal : 27 + 1 PMR
- Parking Bibliothèque : 20 dont 2 ELEC
- Place Vincent Jolivet : 7 + 1 PMR
- Place de l'Eglise : 21 + 2 PMR
- Place François Mitterrand : 88 + 2 PMR
- Parking de la Poste / Maison Solidarité : 14 + 2 PMR
- Parking Ecole St Joseph : 22 + 3 PMR
- Parking Ecole Ballerat : 46 + 2 PMR
- Rue de la Gare (devant Ecole) : 8
- Parking Place Comtesse de Ségur : 43
- Parking Salle Omnisport : 26 + 3 PMR
- Parking Salle Nicolazic : 19
- Parking de la Gare : 20
- Parking Covoiturage : 52 + 2 PMR
- Parking Flixbus : 13 + 2 PMR
- Parking Collège : 38 + 2 PMR

**TOTAL**  
**464 DE PLACES STATIONNEMENT + 22 PMR**

### ENJEUX STATIONNEMENT

- < CONNAÎTRE LES BESOINS DE PARKINGS EN CORRÉLATION AVEC LES PROJETS À VENIR
- < ENVISAGER UNE VÉGÉTALISATION DE CERTAINS ESPACES EXISTANTS DE PARKING
- < PRÉFÉRER DES ESPACES MUTUALISÉS ET POLYVALENTS

### 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

LES SERVICES DE DÉPLACEMENTS SUR LA COMMUNE  
(TER / KICEO / FLIXBUS / PARKING RELAIS)



- < Pluneret est desservie par la ligne 5 du transport BREIZH-GO. Les horaires sont très espacés. On trouve 4 arrêts de bus sur la commune :
  - Rue de Kerfontaine
  - Rue Georges Cadoudal – Arrêt Bibliothèque
  - Rue de Gare / Carrefour de la Croix
  - Rue Lann Guerban

NB : Les arrêts ne sont actuellement pas aménagés à la Norme PMR, mais la commune prévoit de le faire.

étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



- < Un arrêt Flixbus est implanté le long de la RD765. Il fait partie intégrante du trajet vers les grandes métropoles françaises et Européennes au départ de Lorient.
- < La gare de Pluneret - Ste-Anne est desservie par le TER – en direction de Lorient ou Vannes , 6 arrêts par jour de semaine dans chaque sens.
- < Un parking relais / Covoiturage est implanté à la sortie de Pluneret à proximité de la RN165.

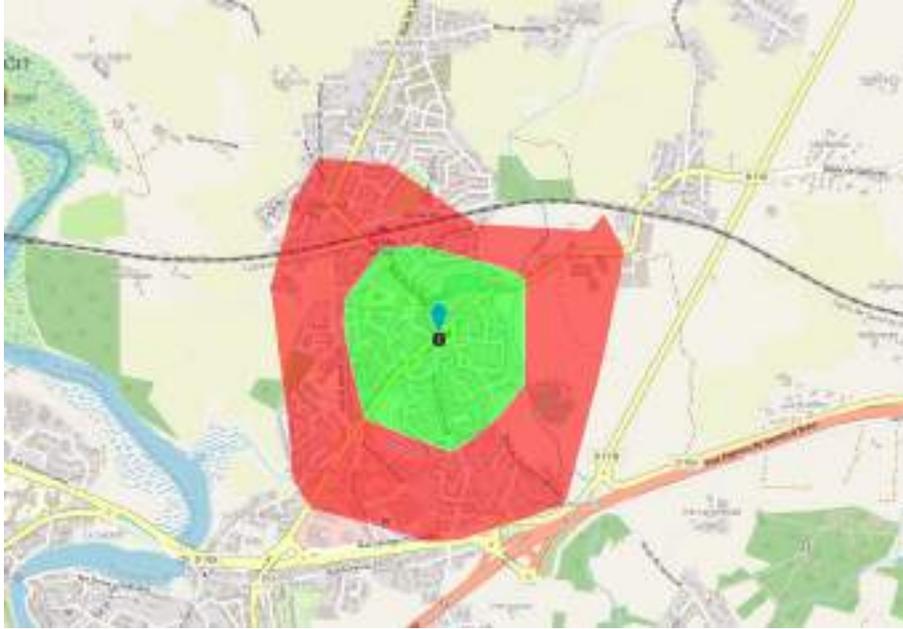
## ENJEUX D'INTERMODALITÉ

- < RELIER LES DIFFÉRENTS PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS ENTRE EUX AVEC DES ITINÉRAIRE DOUX SÉCURISÉS ET AGRÉABLES.
- < INCITER LES PLUNERÉTAINS À UTILISER DAVANTAGE LE VÉLO.

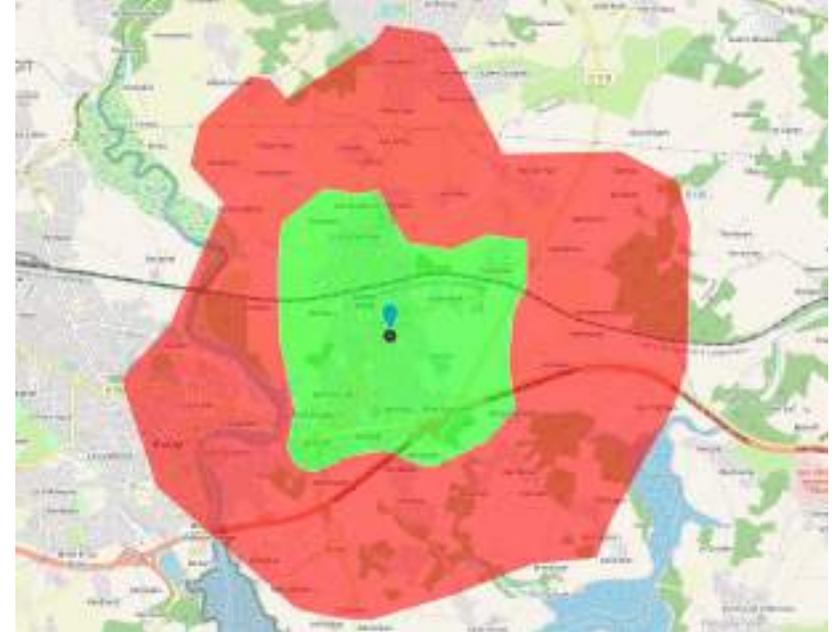
### 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

#### UN CENTRE ACCESSIBLE RAPIDEMENT À PIED ET À VÉLO

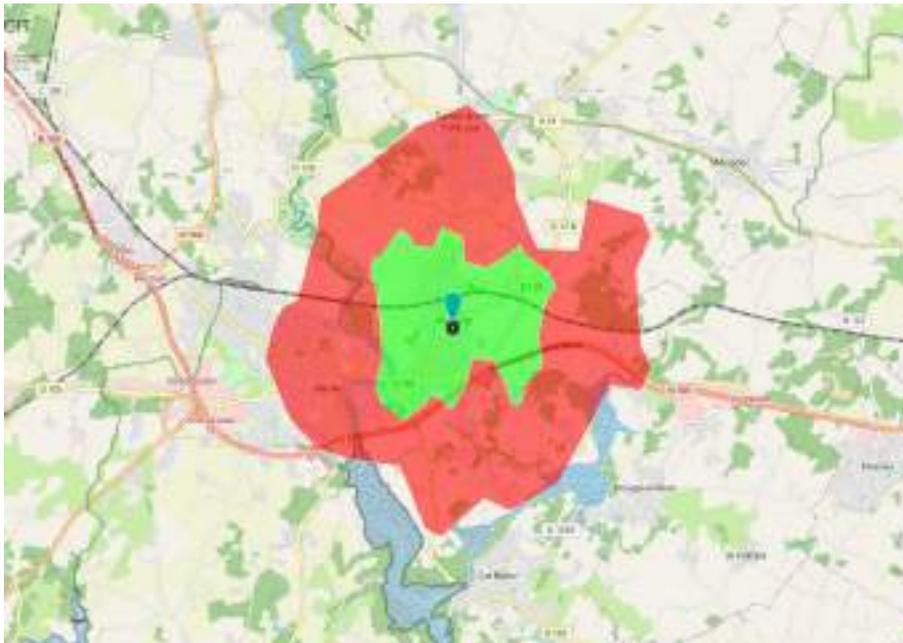
10 minutes à pied (intervalles 5 mn), depuis la place de l'Eglise



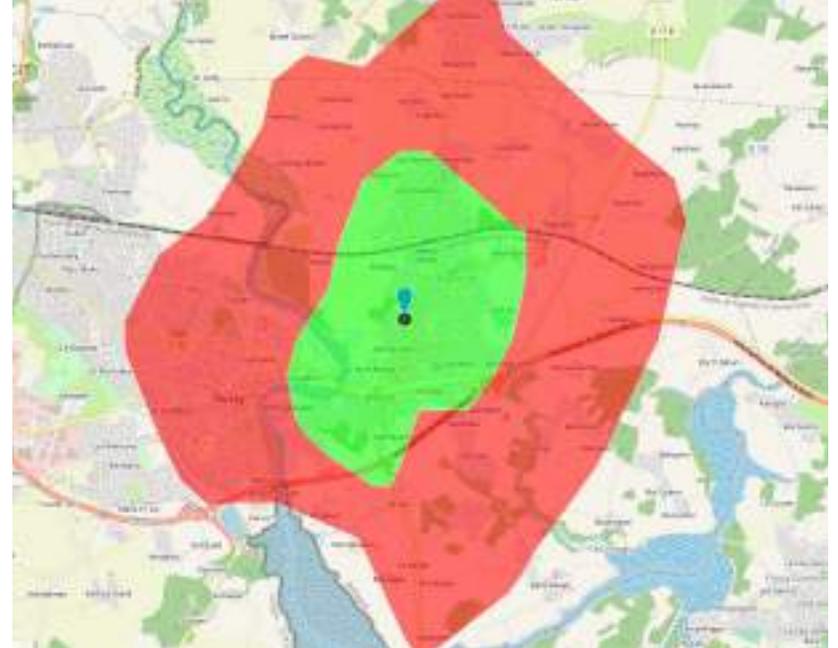
10 minutes à vélo (intervalles 5 mn), depuis la place de l'Eglise



10 minutes à vélo à assistance électrique (intervalles 5 mn), depuis la place de l'Eglise



10 minutes à vélo (intervalles 5 mn), depuis le collège



### 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

#### INVENTAIRE DES LIAISONS DOUCES ET DISCONTINUITÉS



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



Le passage à niveau, un point noir particulièrement dangereux pour les piétons et cyclistes. Noter la position d'une pancarte qui bloque le passage.

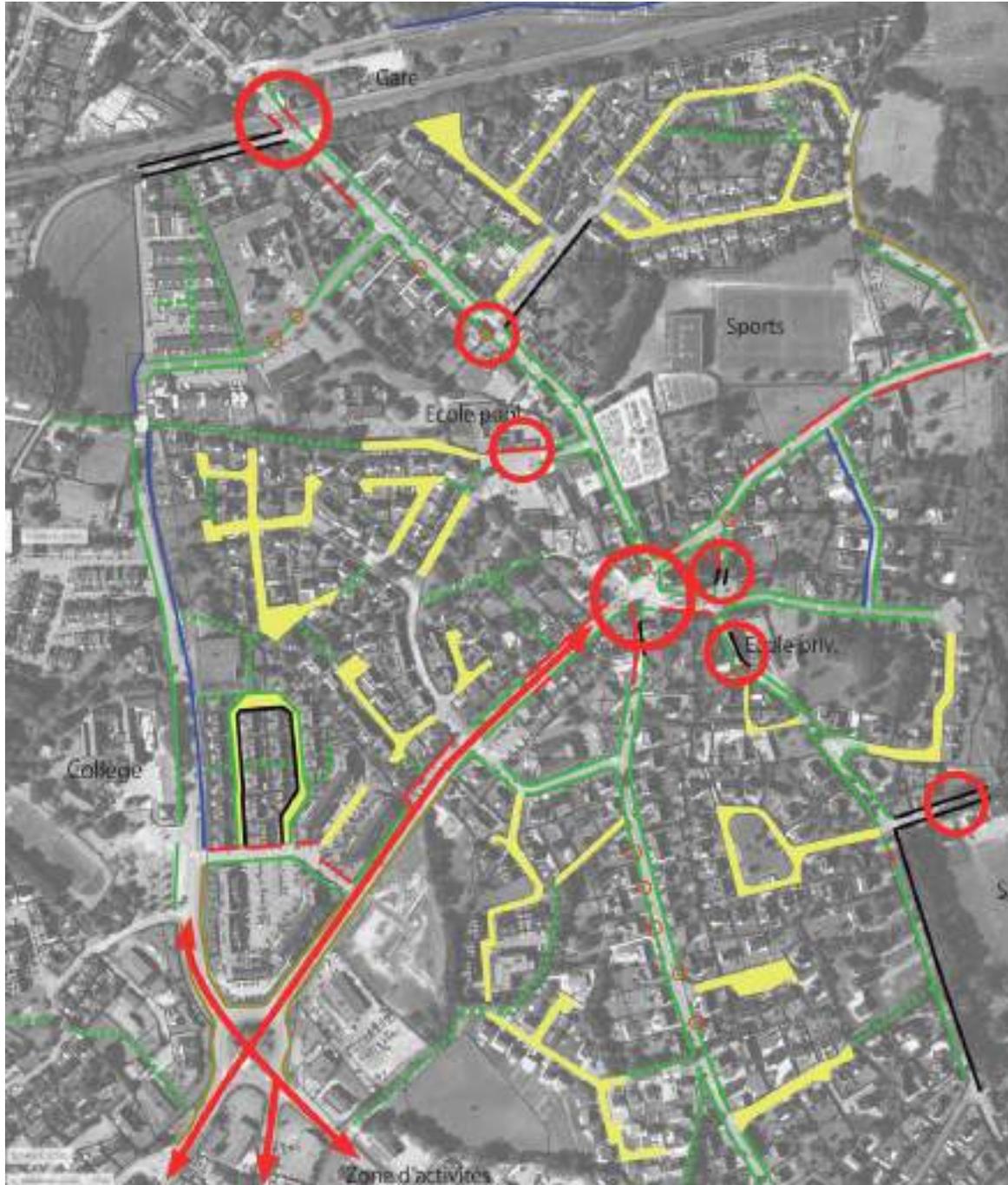


- espace mixte de fait
- obstacle ponctuel
- trottoir conforme en largeur
- trottoir non conforme en largeur
- absence de trottoir ou accotement
- accotement non aménagé
- chemin / sentier piétonnier
- voie cyclable

*Il suffirait de déplacer cette pancarte de 50 cm pour éviter aux piétons de devoir descendre sur la chaussée. Cet avertissement de sécurité crée un danger réel !*

### 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

#### DANGERS POUR LES USAGERS



Rue de Kerfontaine, un conteneur à verres posé dans l'axe du cheminement des piétons.



Le «tour du bourg» offre un accès agréable à la zone commerciale de Kerfontaine et permet d'aller faire des courses à pied. Toutefois le raccordement au centre commercial n'a jamais été aménagé et le passage est dissuasif pour certaines personnes.

- trottoir conforme en largeur
- trottoir non conforme en largeur
- absence de trottoir ou accotement
- accotement non aménagé
- chemin / sentier piétonnier
- voie cyclable
- espace mixte de fait
- obstacle ponctuel
- secteur ou axe comportant des difficultés majeures pour les déplacements des piétons

# 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

## DANGERS POUR LES USAGERS

### LES POINTS NOIRS IDENTIFIÉS PAR LES ENFANTS (90 ENFANTS INTERROGÉS)



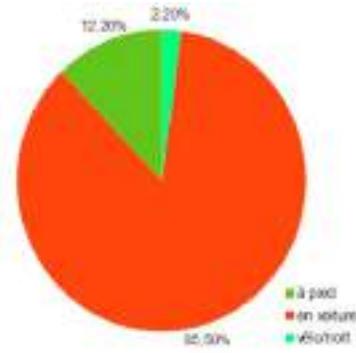
Discontinuité de cheminement entre la rue Picasso et la rue Cadoudal.



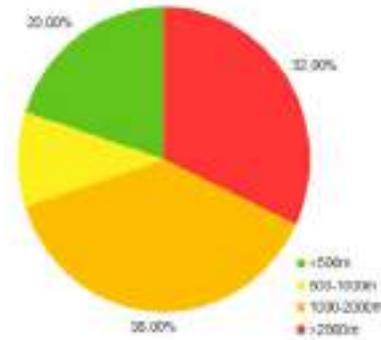
L'angle de la boulangerie est clairement identifié comme un point noir pour les déplacements des piétons, du fait du trottoir trop étroit et du manque de visibilité.



Accès à l'école publique (portail B) par la rue de la Gare : un trottoir non conforme, encombré par un massif de végétaux.

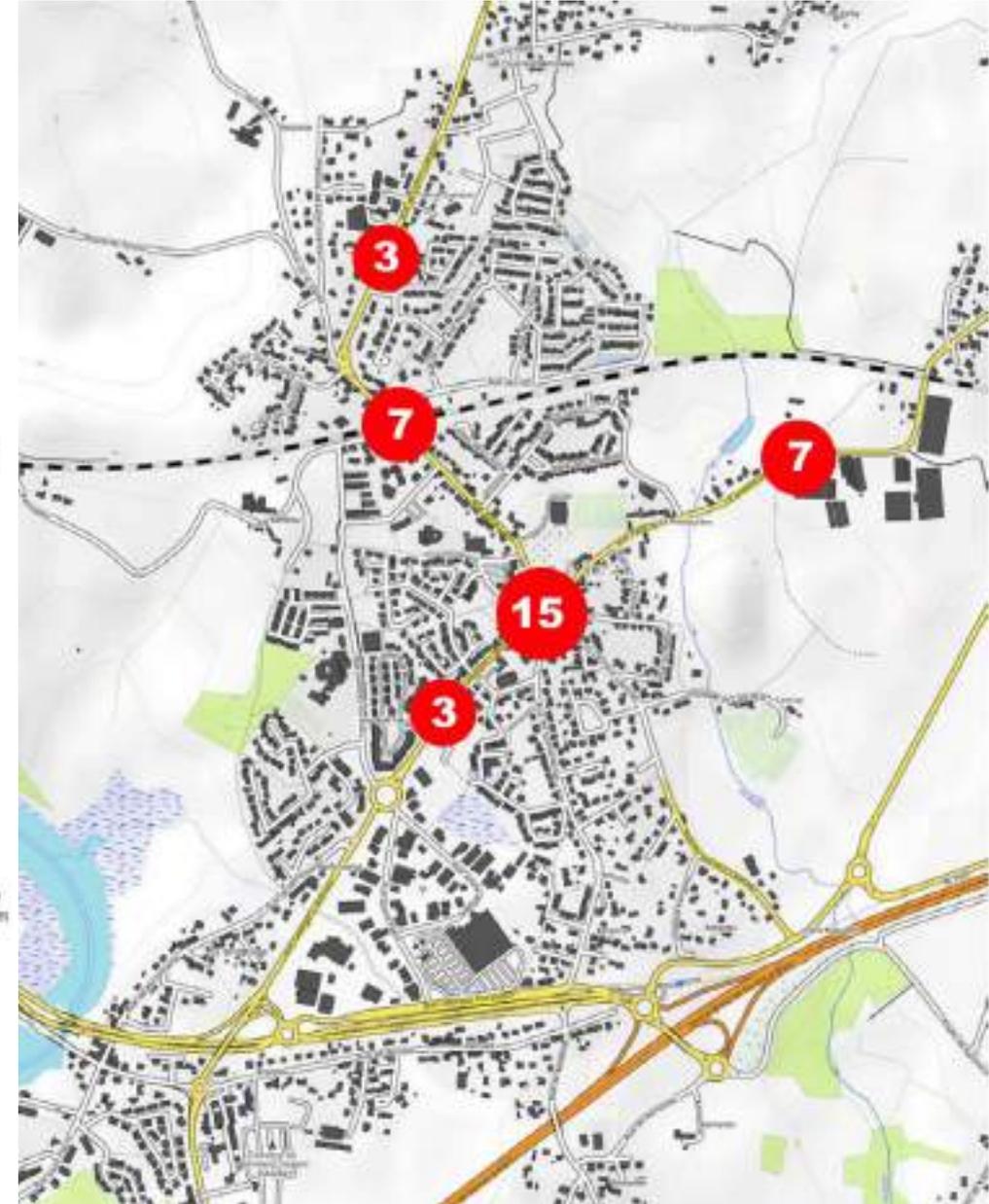


mode de déplacement



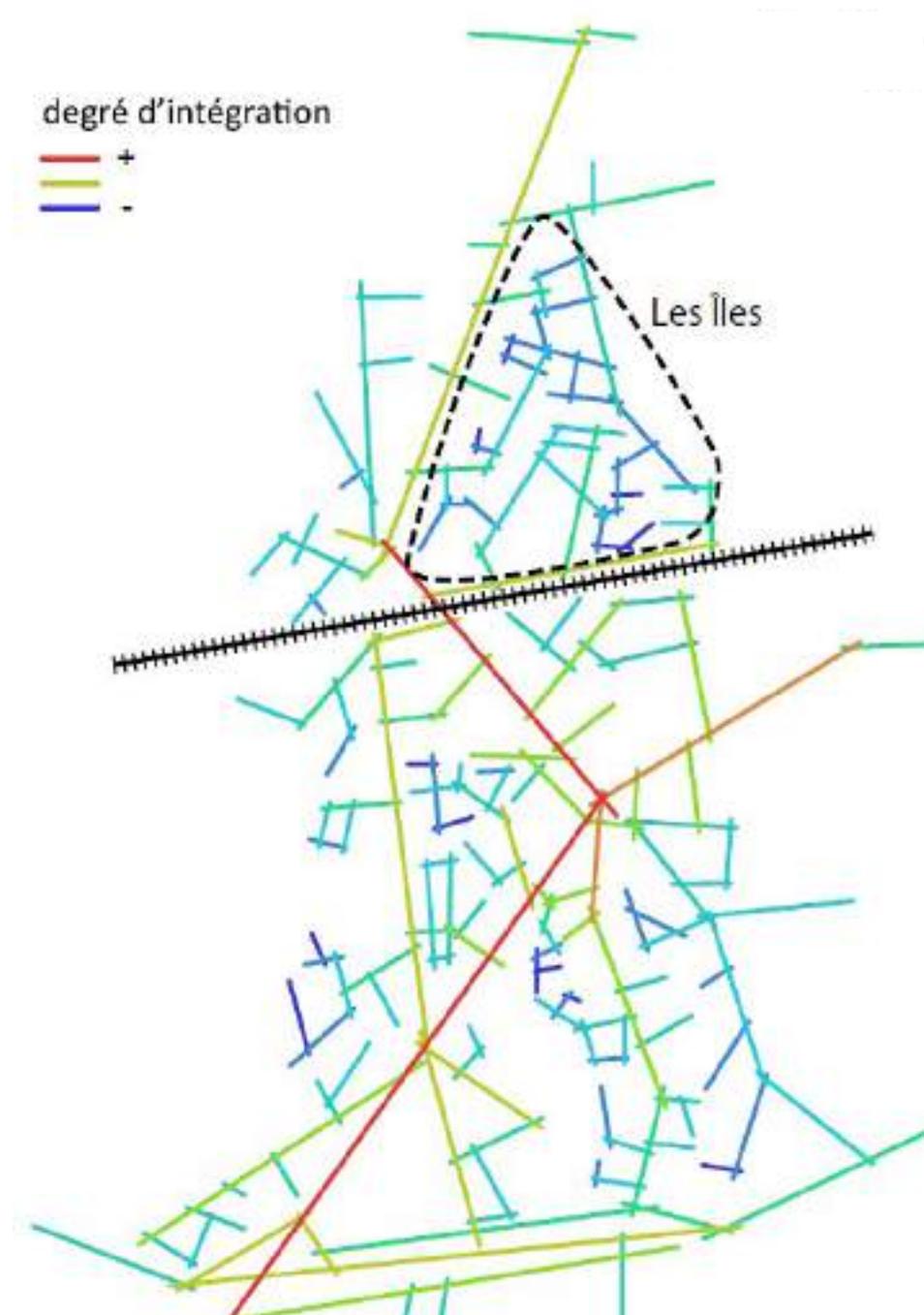
distance domicile/école

Les lieux dangereux sont associés au trafic automobile :



### 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

#### INTÉGRATION SPATIALE ET COMPLEXITÉS DE PARCOURS



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre

Les rues Cadoudal et de la Gare ont un niveau d'intégration très élevé, par leur capacité à connecter efficacement le réseau des rues du bourg. Elles sont ainsi des points de passage obligés pour circuler à l'intérieur de ce réseau. A l'inverse, les fonds de lotissements en impasse sont très mal intégrés ; mais l'existence de cheminements piétonniers (non figurés ici) peut améliorer la situation pour les piétons.



Rue de Sainte-Avoye, le poteau électrique au premier plan bloque le passage des piétons.



Rue de Sainte-Avoye, dans les deux cas les piétons doivent descendre sur la chaussée.

### 3 | LA PART BELLE À LA VOITURE MAIS UN BEAU POTENTIEL DE LIAISONS DOUCES

#### LA PART DU VÉLO DANS LE CENTRE DE PLUNERET

La faiblesse des pentes est un facteur favorable, de même que les distances réduites et l'existence de voies cyclables (pistes aménagées, voies mixtes relativement sûres, liaisons inter-quartiers...). De plus, il existe un public jeune qui est très demandeur (enfants scolarisés, collégiens...).

Les liaisons prévues entre Pluneret et Auray, ainsi qu'entre Pluneret et Sainte-Anne, favoriseront la pratique du vélo utilitaire. Un point noir majeur : le franchissement de la voie ferrée, qui est particulièrement dangereux.



#### ENJEUX DE LIAISONS DOUCES

< REDONNER UNE PLACE AU PIÉTON DANS L'ESPACE PUBLIC, CONFORTABLE ET ACCESSIBLE À TOUS

< RÉSOUDRE LES PROBLÈMES DE DISCONTINUITÉS PIÉTONNES ET VÉLO

< DES LIAISONS DOUCES INTER-QUARTIERS À AMÉNAGER





*plan de concertation «jeunes»  
notant les différents périmètres  
de centralité (entre autres)*

# 4 |

## UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

# 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

## UN SOCLE TOPOGRAPHIQUE QUI EXPLIQUE L'ORGANISATION DU BOURG

Le centre historique de Pluneret est implanté sur un niveau topographique 30 m, sur un plateau surplombant deux vallons humides : le Rohu à l'est et la rivière de Tréauray à l'ouest.

Il est intéressant de noter qu'une pente importante à l'est de l'église, vers la vallée du Rohu crée une rupture physique avec le centre, rupture ressentie par les habitants concertés qui notent qu'«après l'église, on n'est plus dans le centre». La topographie du bourg définit une centralité et doit amener à travailler la connexion entre les espaces ouest et est en prenant en compte la pente existante.



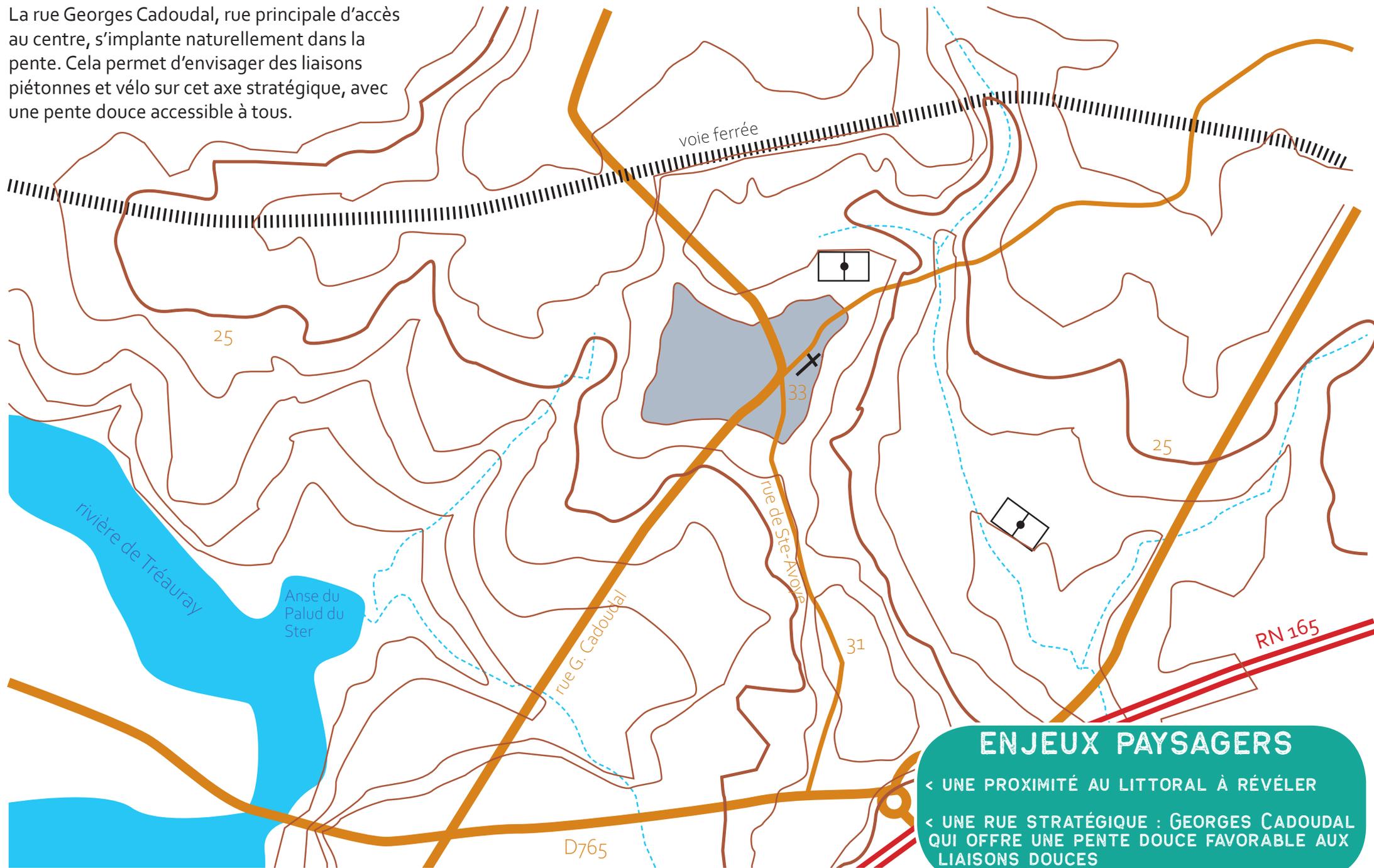
### ENJEUX PAYSAGERS

- < UN BOURG POSÉ SUR UN PLATEAU QUI DÉFINIT LE PÉRIMÈTRE HISTORIQUE DE CENTRALITÉ, CENTRALITÉ QUI DOIT SE RESSENTIR DANS L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE
- < DES VALLONS EST ET OUEST À RECONNECTER AU CENTRE EN CONSIDÉRANT LA PENTE

## 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

### UN SOCLE TOPOGRAPHIQUE QUI EXPLIQUE L'ORGANISATION DU BOURG

La rue Georges Cadoudal, rue principale d'accès au centre, s'implante naturellement dans la pente. Cela permet d'envisager des liaisons piétonnes et vélo sur cet axe stratégique, avec une pente douce accessible à tous.



# 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

## UNE URBANISATION CIRCONSCRITE

< L'urbanisation est coincée à l'Est et à l'Ouest par des zones naturelles  
 Au sud, la RN 165 est une barrière et au nord, la voie de chemin de fer est aussi une limite.

< Il ne reste plus qu'une zone à urbaniser.

< Pour faire vivre un bourg, il faut un renouvellement de population.

### Zones Urbaines

- Ua : Centre ancien du centre-ville et de Méridac
- Uba : Urbanisation dense en périphérie du centre-ville
- Ubb : Urbanisation périphérique dans les ERP
- Ubc : Habitat peu dense proche du Lac
- Uc : Secteurs urbains de densité significative
- Ue : Secteur urbanisé accueillant les équipements
- Uf : Zone d'activités à vocation route

### Zones À Urbaniser

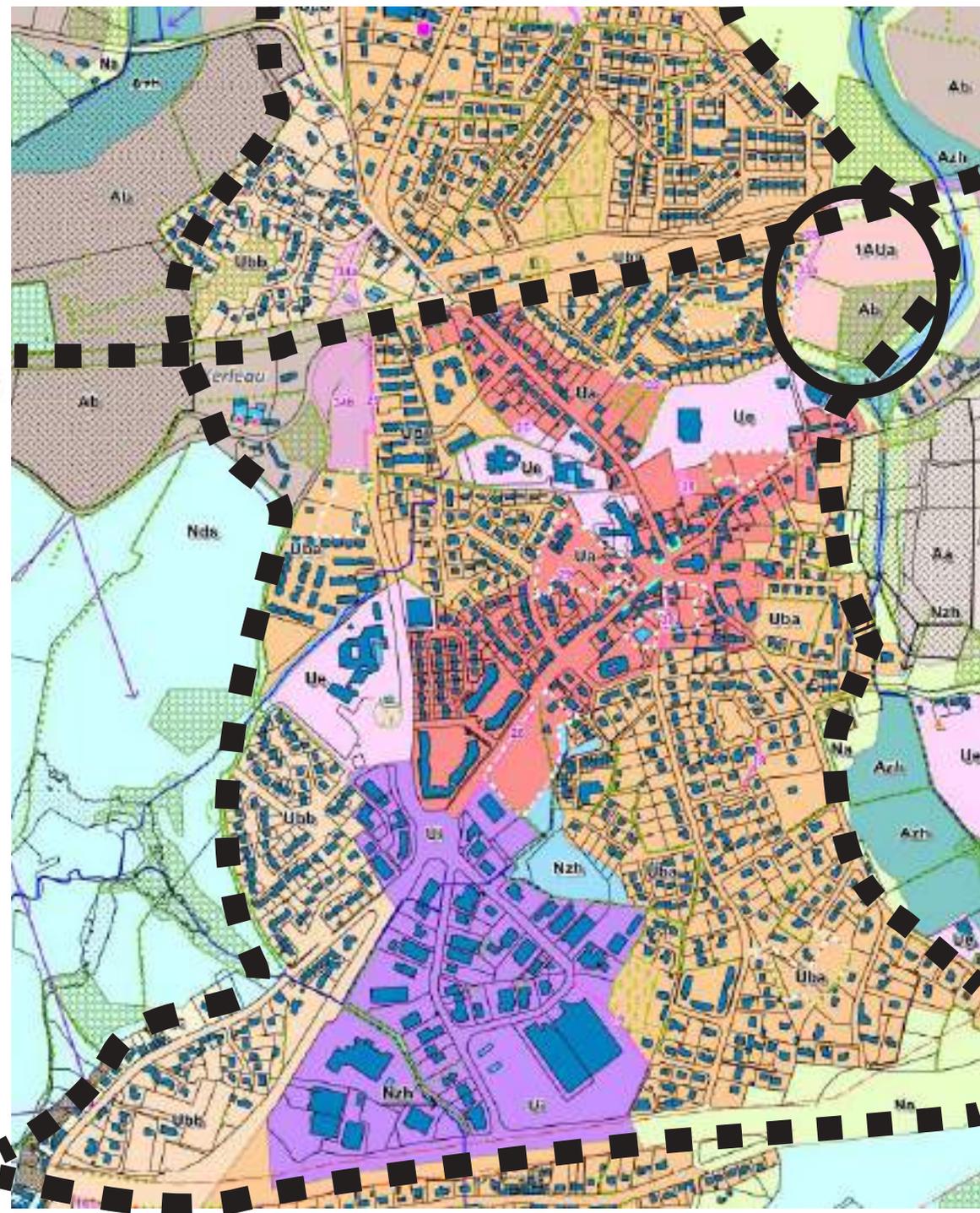
- 1AUa : zones à urbaniser à court terme en extension du centre-ville
- 1AUb : zones à urbaniser à court terme en extension de Méridac
- 1AUc : zones à urbaniser à court terme à vocation d'équipements

### Zones Agricoles

- Aa : Espace agricole
- Ab : Espace agricole strict
- Ach : Zones humides en secteur à dominante agricole
- As : S.T.E.C.A.L. à vocation d'activités économiques

### Zones Naturelles

- Na : Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages
- Nbs : Espaces remarquables du littoral
- Nbh : Zones humides en secteur à dominante naturelle
- Nf : Zones naturelles de forêt
- Ns : Secteurs d'équipements situés hors continuité d'agglomération



**ENJEU FONCIER**  
 < AVOIR UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
 POUR QUE LE CENTRE VILLE AIT DES HABITANTS  
 VARIÉS

## 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

### UNE MORPHOLOGIE URBAINE HISTORIQUE EN ÉTOILE

### UN CENTRE-BOURG RÉDUIT



< Une commune qui a explosé en terme de nombre d'habitants, principalement par des typologies d'habitat pavillonnaire comme l'illustre la trame du bâti ci-contre.

< Mais le centre, lui, n'a pas évolué. Il reste équivalent au centre historique tant en taille qu'en terme de densité.

< La morphologie urbaine en étoile amène une concentration des flux automobiles dans le centre (autour du rond-point de l'église qui est la rencontre de 5 rues)



# 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UNE MORPHOLOGIE URBAINE HISTORIQUE EN ÉTOILE

UNE TRAME D'ESPACE PUBLIC LÂCHE



Place de la mairie



dessin d'élèves représentant le centre de Pluneret :  
l'espace considérable du rond-point de l'église y est représenté

étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



# 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

## PEU DE MIXITÉ DANS LES ESPACES URBAINS

-  Maison individuelle
-  Programme d'habitat pour les personnes âgées
-  Logement collectif
-  Equipement privé/public
-  Zone artisanale et commerciale
-  Centre bourg historique

< Peu de diversité d'offre en terme de logements, principalement de la maison individuelle (actuellement, demande principale)

< Peu de mixité dans les usages

< Un fonctionnement par quartier

< Une chance d'avoir des équipements proches du centre ce qui devrait permettre à un grand nombre d'habitants de s'y rendre à pied ou à vélo.

### ENJEUX URBAINS

- < MIXER LES TYPES D'HABITAT
- < HABITER LE CENTRE
- < S'ADAPTER AUX NOUVELLES FAÇONS D'HABITER ET ÉLARGIR L'OFFRE



## 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

### UNE FAIBLE DENSITÉ

- < Le centre historique de Pluneret a une très faible densité. Il est moins habité que les quartiers d'habitation de type maison individuelle.
- < Un bourg habité est un bourg vivant.
- < Il y a 2 typologies dans le bourg (volumétrie basse) :
  - 1) les maisons de ville Rdc+1+ combles
  - 2) les anciennes fermes Rdc + combles



Maison de ville



Ancienne ferme



Maison de ville

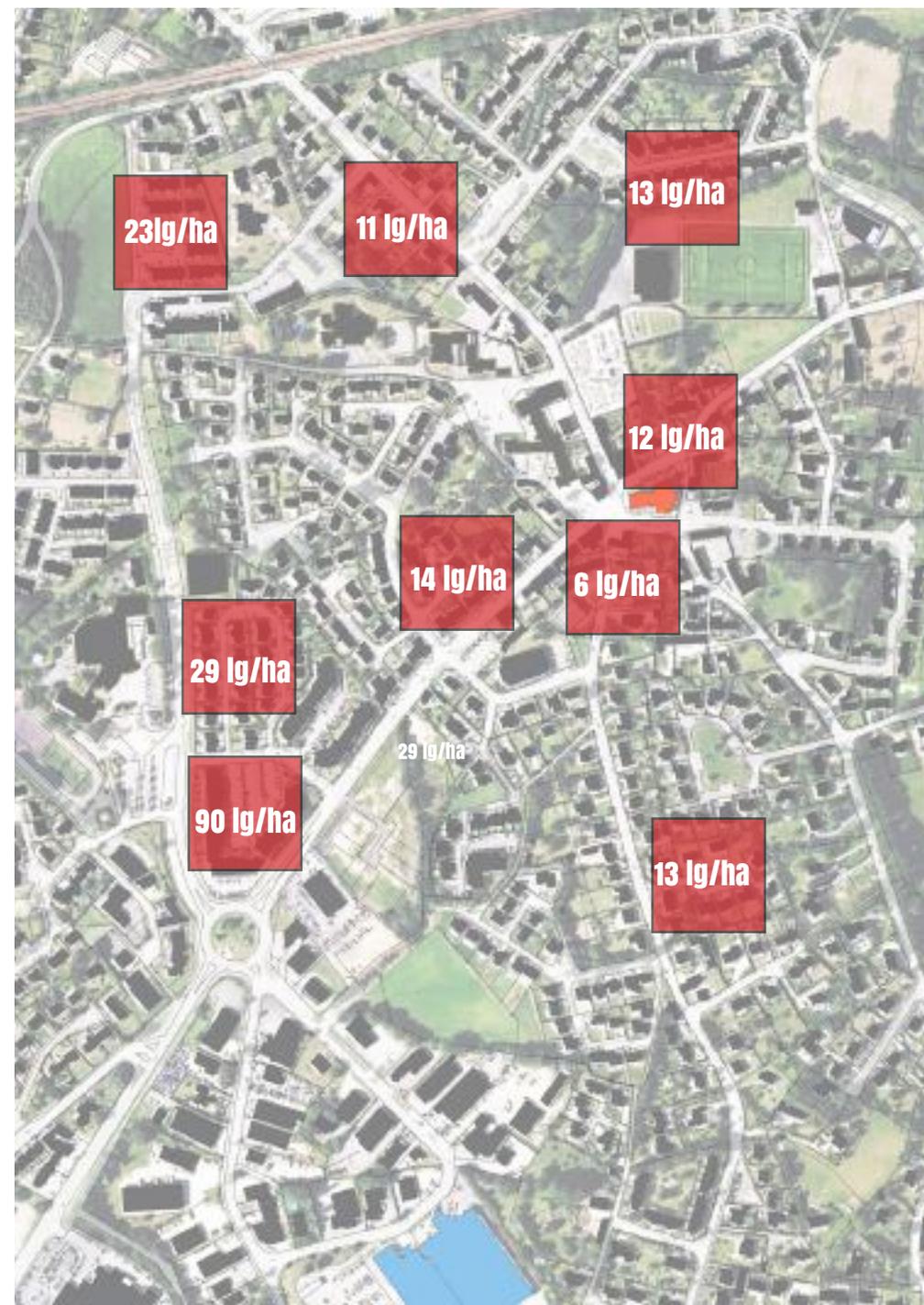


Ancienne ferme

### ENJEU URBAIN

- < UN CENTRE HABITÉ AVEC UNE DENSITÉ MODÉRÉE
- < RÉPONDRE AUX DEMANDES DE LOGEMENT (MARCHÉ TENDU)

étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



La densité est calculée à partir d'un périmètre défini par l'emprise des carrés rouges.

## 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

UNE CENTRALITÉ DIFFICILE À IDENTIFIER

### QUELLE ÉCHELLE DE CENTRE-BOURG ?

Bourg de Plescop (commune comparable en nb d'hab.)



Bourg de Pluneret



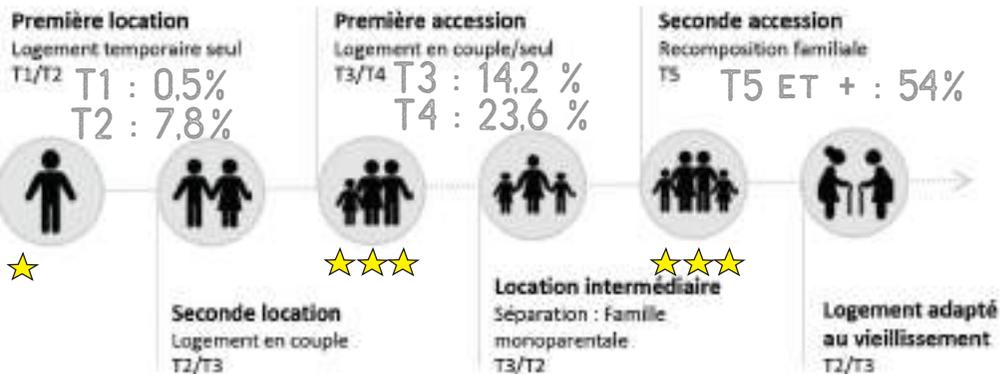
# 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

## POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans l'ensemble du centre élargi, il reste encore des potentiels de renouvellement urbain dans les années à venir.



## UN PARCOURS RESIDENTIEL INCOMPLET MALGRÉ UN DOUBLEMENT DU % DE T2 EN 10 ANS



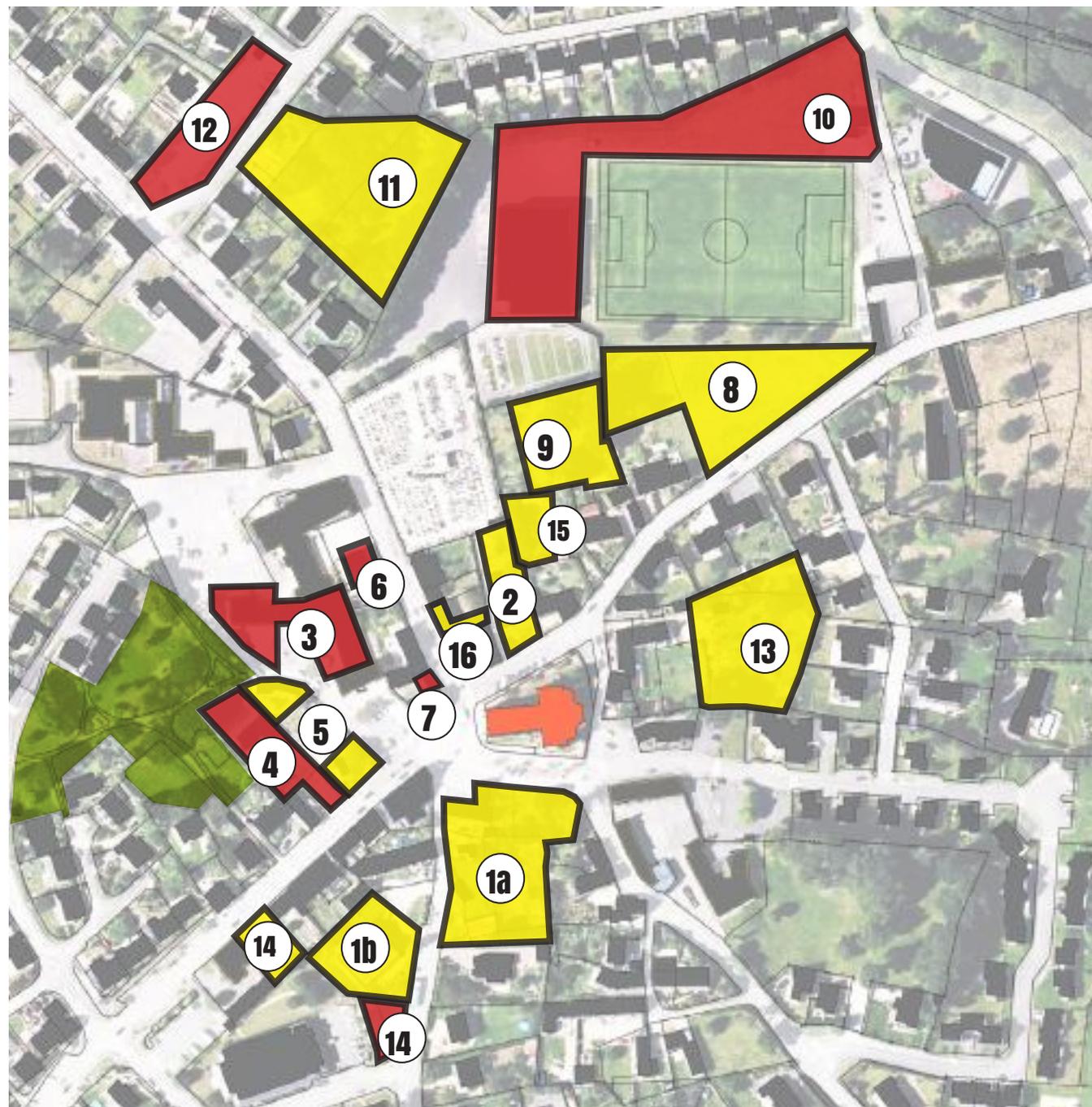
# 4 | UNE MORPHOLOGIE URBAINE QUI OFFRE DE BELLES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

## POTENTIELS FONCIERS DANS LE CENTRE



- 1a** OAP n°7 au PLU \_ 3000m<sup>2</sup>  
potentiel de 2/3 commerces + 2/4 petits logements  
à l'étage + 5/8 logements (petites tailles)
- 1b** OAP n°7 au PLU \_ 1650m<sup>2</sup>  
potentiel de 5/8 petits logements
- 2** 750m<sup>2</sup> \_ potentiel d'un commerce +  
2/3 petits logements
- 3** 1400m<sup>2</sup> \_ potentiel d'un équipement public
- 4** 1030m<sup>2</sup> \_ Equipement public + 2/4logements
- 5** 750m<sup>2</sup> \_ 2/3 commerces
- 6** maison Thorel \_ 2 commerces + 2 logements aux  
étages
- 7** 50m<sup>2</sup> \_ 1 commerce
- 8** OAP n°6 \_ 3800m<sup>2</sup> \_ potentiel 1 commerce +  
12/14 logements (petites tailles)
- 9** 1500m<sup>2</sup> \_ 4/6 petits logements
- 10** Potentiel d'agrandissement pôle sportif
- 11** Zone boisée \_ potentiel à devenir publique
- 12** Zone de stationnement \_ à améliorer
- 13** 1800m<sup>2</sup> \_ potentiel de 5/7 petits logements
- 14** 460 m<sup>2</sup> \_ potentiel de 1 commerce +  
1/3 petits logements
- 15** 450 m<sup>2</sup> \_ potentiel de 1/2 petits logements
- 16** maison Thorel

**POTENTIEL LOGEMENT : 39/54**  
**POTENTIEL COMMERCE : 10**



# ZOOM SUR LES BÂTIMENTS STRATÉGIQUES



**1 - MAISON FACE A L'EGLISE** ★★  
*type de bien* : privé\_à l'abandon  
*Superficie*: 180 m<sup>2</sup>  
*état* : abandonné en ruine  
*Potentiel*: commerce + petit logement

Bien idéalement placé mais son propriétaire fait de la rétention foncière  
 Quels outils pour débloquer la vente?



**2 - MAISON EN PIERRE** ★★  
*type de bien* : communal  
*Superficie*: 90 m<sup>2</sup>  
*état* : utilisé pour du stockage  
*Potentiel*: équipement

Dans plusieurs projets, la maison en pierre disparaissait. Or, il existe peu de bâti ancien dans le centre. Doit-on vraiment la démolir?



**3 - MAISON LE NEVEU** ★★  
*type de bien* : privé\_occupé  
*Superficie*: 50 m<sup>2</sup>  
*état* : bien utilisé pour du stockage  
*Potentiel*: Commerce \_possibilité d'extension surélévation

Bâti donnant à l'arrière de la mairie. Fort potentiel pour un commerce ou de la restauration.



**4 - MAISON LAINE** ★★  
*type de bien* : privé\_occupé  
*Superficie*: 60 m<sup>2</sup>  
*état* : dans son jus  
*Potentiel*: commerce \_possibilité d'extension surélévation

Bâti donnant sur la place centrale -idéalement placé pour l'implantation de nouveaux commerces



**5 - MAISON** ★★  
*type de bien* : privé  
 inhabité depuis plus de 10 ans  
*Superficie*: 120 m<sup>2</sup>  
*état* : dans son jus  
*Potentiel*: commerce + logement

Propriétaire très âgé absent depuis 10 ans. --> Reprendre contact ?



**6 - MAISON PAROISSIALE**  
*type de bien* : Communal  
*Superficie*: 120 m<sup>2</sup>  
*état* : dans son jus  
*Potentiel*: équipement

Maison avec peu d'intérêt architectural - pas forcément bien placée sur le terrain. Potentiel pour un futur équipement. Doit-on forcément la conserver?



**7 - MAISON THOREL**  
*type de bien* : Communal  
*Superficie*: 120 m<sup>2</sup>  
*état* : dans son jus  
*Potentiel*: logement

★ intérêt patrimonial



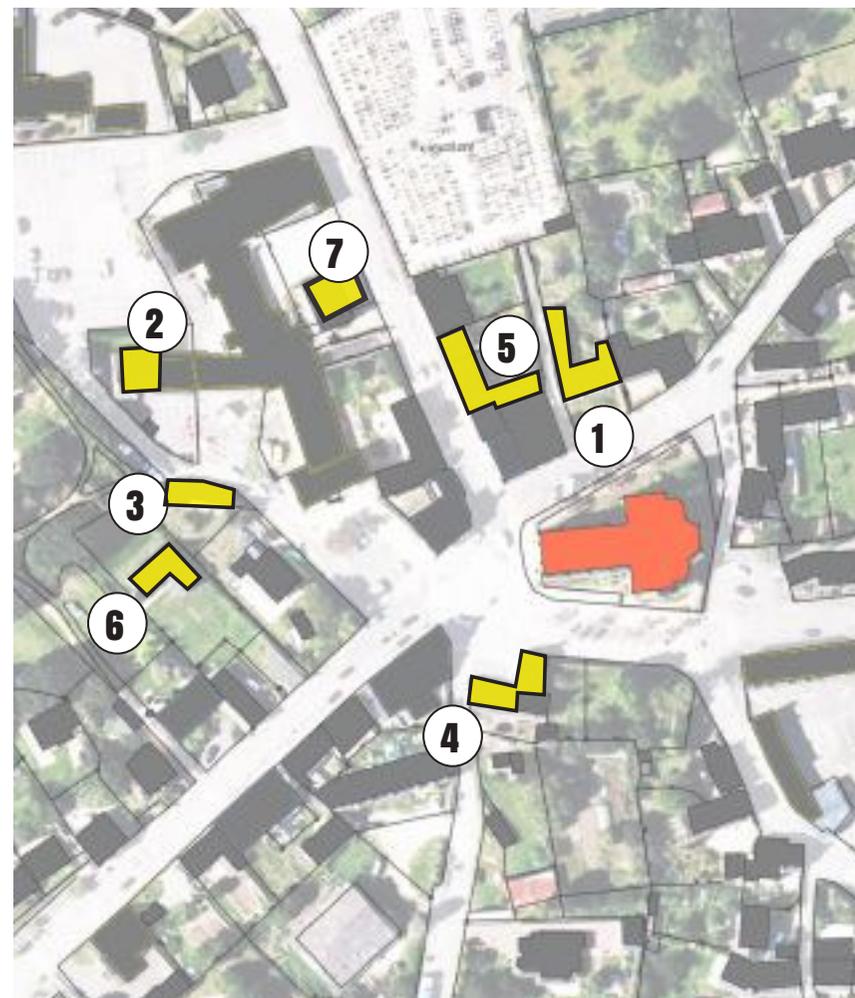
Bien facilement mutable



dureté foncière moyenne



Dureté foncière



## ENJEU FONCIER

< METTRE EN PLACE DES STRATÉGIES ET DES PRIORITÉS POUR DÉBLOQUER LES BIENS FONCIERS VACANTS IMPORTANTS POUR LE DEVENIR DU CENTRE



# 51

UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

# UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

## RAPPEL DU CCTP

### 2.3- Enrichir l'offre commerciale en cœur de bourg

Au regard de la taille de la commune (6 000 habitants), l'appareil commercial est peu développé dans le centre-ville de Pluneret. On trouve quelques commerces de proximité, concentrés sur l'axe routier le plus fréquenté par les administrés et traversé par les habitants des communes environnantes mais éparpillés le long de la rue G. Cadoudal. Ces commerces ne créent pas un pôle d'attraction suffisant. Le centre-ville est directement concurrencé par le supermarché sur la zone de Kerfontaine, avec sa galerie commerciale, et par la proximité de la ville d'Auray bien pourvue en commerces et services.

Même si le marché du jeudi matin rencontre un certain succès, de même que les marchands ambulants présentent tous les soirs de la semaine, l'offre est aujourd'hui insuffisante dans le cœur de bourg pour générer un flux, créer un lieu d'animation. Un objectif du PLU est de : « favoriser le développement du commerce en centre-ville » objectif repris dans le PADD, mais relativement absent dans les OAP.

Il est nécessaire aujourd'hui de mener une réflexion visant à définir quels types de commerces souhaite-t-on pour créer une dynamique... Par exemple : petite supérette, boutique de producteurs (circuit court...) ? Une démarche avait été lancée dans le cadre de l'agenda 21 (fiche action : développement du commerce de proximité) qui devait permettre de réaliser :

- le recensement des besoins : enquête auprès des habitants, des commerçants,
- une étude de marché pour l'installation d'une boucherie-charcuterie-traiteur.

Le volet commercial représente un enjeu majeur à intégrer dans l'étude de dynamisation du centre. Il s'agira d'établir un diagnostic de l'appareil commercial pour arrêter une stratégie, un plan d'actions à mettre en œuvre. L'objectif est d'assurer le maintien des activités existantes et de favoriser l'installation de nouvelles activités économiques et peut-être culturelles dans les bourgs pour créer un lieu attractif de rencontre pour les Plunerétains. L'étude devra également apporter un éclairage sur la définition du périmètre de centralité commerciale tel que prévue par le SCOT afin que celui-ci puisse être intégré au PLU lors de sa prochaine modification.

## UN DIAGNOSTIC PLUS OPTIMISTE LAISSANT APPRAÎTRE DES OPPORTUNITÉS

Les objectifs et enjeux tels qu'énoncés dans le CCTP trouvent principalement leur source dans l'étude réalisée par le CAUE datée de janvier 2021.

Si certains constats comme celui d'un appareil commercial peu développé dans le centre-ville de Pluneret sont incontestables, la conjonction d'éléments issus du diagnostic, et en particulier de la concertation, offre une vision plus contrastée du sombre tableau tel que dépeint dans la récente étude.

En premier lieu, les commerces du centre sont effectivement peu nombreux mais font tous état d'une bonne vitalité économique selon les commerçants eux-mêmes. Plusieurs d'entre eux envisagent d'ailleurs à court ou moyen terme soit de développer leur activité, soit d'en créer une nouvelle dans l'enveloppe du centre de Pluneret. Si les commerces sont jugés insuffisants en nombre par les habitant(e)s, ils sont toutefois largement appréciés et aucun n'est décrié à travers les questionnaires ni les tables rondes.

La récente épicerie fine / charcuterie ouverte en juillet 2021 connaît un succès fulgurant, qu'on explique à la fois par une demande réelle, un emplacement stratégique et surtout, la personnalité très commerçante et agréable de la jeune gérante qui a immédiatement su gagner le cœur des Plunerétaines et Plunerétains, jusqu'aux plus jeunes d'entre eux: belle réussite à souligner pour une épicerie fine ! A priori, c'est plutôt le manque de disponibilité foncière adaptée à de l'activité et des espaces publics à améliorer qui freinent le développement économique du centre, or la municipalité dispose d'outils, d'une certaine maîtrise foncière stratégique et affirme sa volonté de revoir l'aménagement en faveur du développement commercial et de la convivialité.

Par ailleurs, identifier la ZA de Kerfontaine comme une concurrente imbattable de par sa taille et sa praticité vient à nier toutes les tendances actuelles de consommation qui font écho aux attentes exprimées des habitant(e)s. Elle peut être vue à travers le prisme d'une zone génératrice de flux qui pourrait s'inscrire en complémentarité d'un centre-ville ajusté aux véritables aspirations actuelles : déambulation, sérénité, confort à pied et à vélo, rencontres, convivialité, végétalisation, ambiance d'achat, enchantement et même comme le souligne le cabinet L&A mandaté par AQTA pour la réalisation d'une étude récente, théâtralisation, responsable, interactif et serviciel.

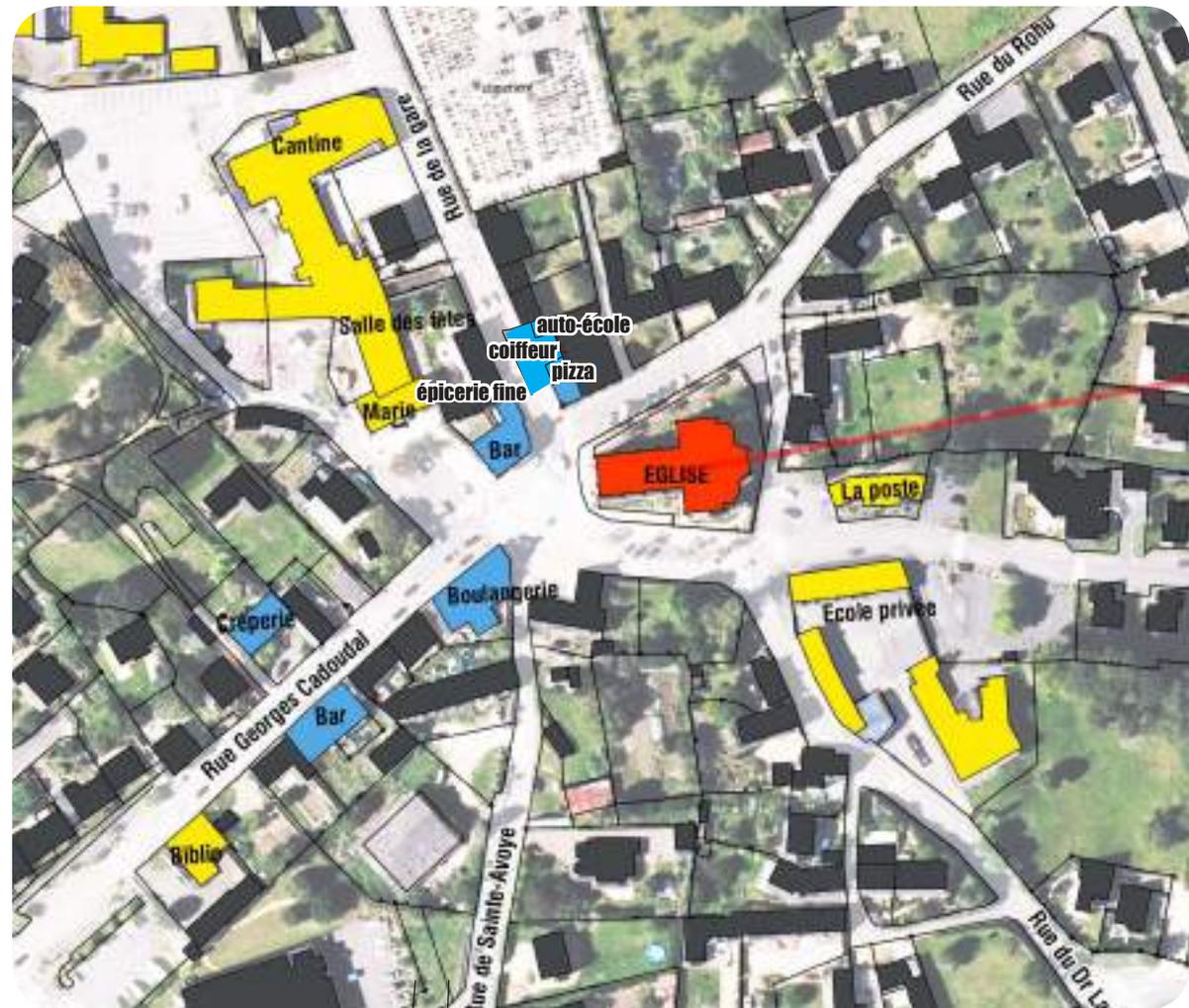
# UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

## UNE PETITE OFFRE DE COMMERCE ET SERVICES REGROUPEE DANS LE CENTRE



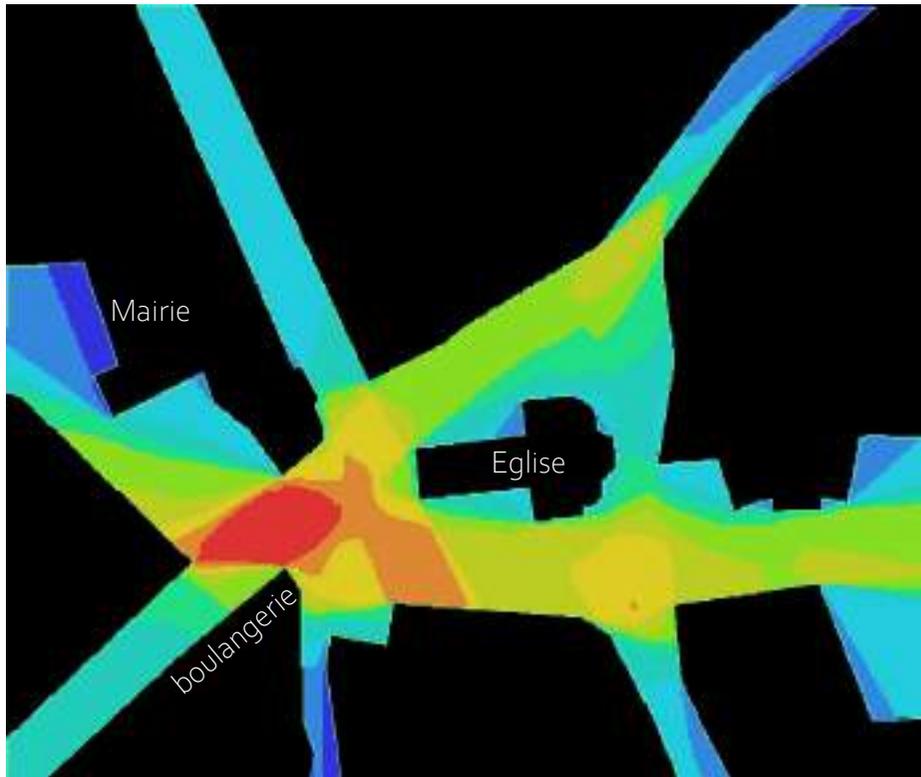
Carte des commerces de Pluneret -> étude CAUE de janvier 2021 à l'origine des enjeux tels que décrits dans le CCTP.

En juillet 2021, une épicerie fine et charcuterie la Maison Le Franc, s'est implantée en plein coeur de Pluneret et fonctionne très bien. On note aussi que la pizza à emporter Ty Fredo et l'auto-école AF2R tous deux implantés à proximité immédiate de l'église sont en activité et bien présents à l'esprit des Pluneretais(e)s. Situés entre la rue Georges Cadoudal et la place de l'église, les commerces de proximité sont bien regroupés même si leur visibilité reste inégale...



# UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

## UNE VISIBILITÉ INÉGALE SELON LES EMPLACEMENTS AUTOUR DE L'ÉGLISE



\* une **excellente visibilité** pour le **bar des sports** et la **boulangerie** qui reste **bonne** pour la **Maison Le Franc** et le lieu où sont placés les **ambulants** et le **petit marché** devant la mairie.

\* la **coiffeuse**, la **pizzeria** et l'**auto-école** sont **moins visibles**. Le style architectural du bâtiment qui les accueille, les devantures et le fait d'être au Nord de l'imposante église accentuent le manque de visibilité.

\* une **mairie** et une **poste** assez **bien cachées...**

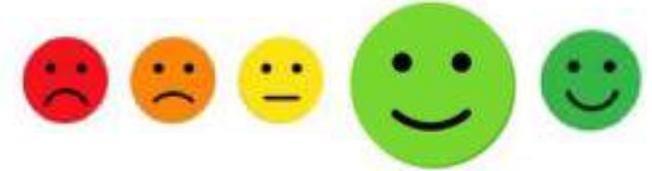
\* un **potentiel intéressant** au croisement de la rue Pablo Picasso et de la rue Georges Cadoudal et en descendant vers le Rohu.

- < le parking à côté de la bibliothèque,
- < le terrain de la maison louée à la paroisse,
- < le petit parc derrière cette maison,
- < l'unité foncière «Le Neveu»,
- < la maison en mauvais état face à l'auto-école,
- < le jardin privé le long de la rue de l'église,
- < la «place de la Poste» et
- < le parking du début de la rue du Rohu sont des espaces en plein centre qui bénéficient d'une visibilité bonne ou correcte.



# UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

## DES COMMERCES QUI MARCHENT BIEN DANS LE CENTRE



**Tous** les commerçants du centre se disent **satisfaits** ou **très satisfaits** de la santé financière de leur commerce et de leur emplacement.

**3** envisagent néanmoins une **revente** à court ou moyen terme pour différentes raisons.

**4** souhaitent **conserver leur activité** telle qu'elle existe actuellement, **2** envisagent de la développer

**1** commerçante souhaite développer largement son activité et envisage d'en créer une nouvelle dans le centre.

# UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

## LES PLUNERETAIN(E)S VEULENT + DE COMMERCES ET DE VIE DANS LE CENTRE

### RETOUR DE LA CONCERTATION AUPRÈS DES JEUNES ET DES HABITANT(E)S

Invoquent  
« faire des achats » comme  
raison de se rendre dans le  
centre de Pluneret



Jugent insuffisante  
à très insuffisante  
l'offre de commerces  
dans le centre  
de Pluneret

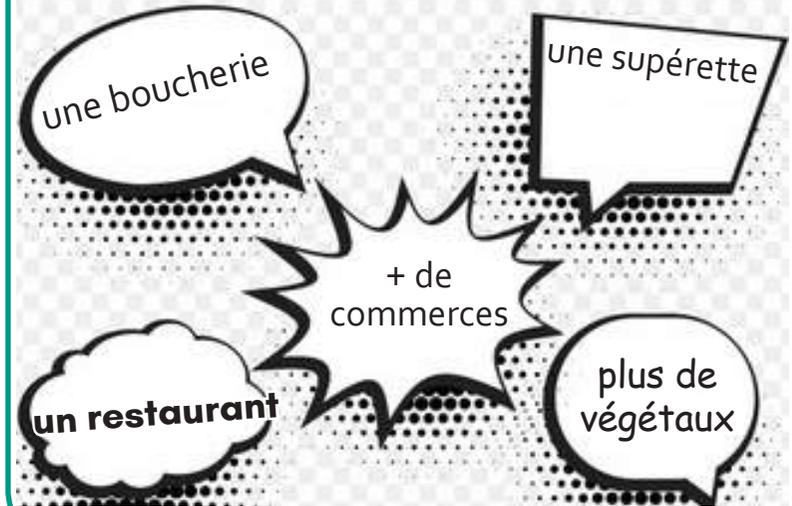


Aucun commerce ne suscite  
de rancœur. Trois d'entre eux  
ressortent largement favoris.



Les Pluneretain(e)s plébiscitent essentiellement des  
commerces de bouche. Les jeunes aimeraient aussi des  
magasins où acheter des vêtements et objets. En fait, c'est  
avant tout l'ambiance d'**un centre de vie** que les habitants de  
tout âge souhaitent voir se développer.

### L'AVIS DES COMMERÇANTS DU CENTRE



### CARNET DE TENDANCES

PAR LAI POUR



#### CENTRE-VILLE D'HIER

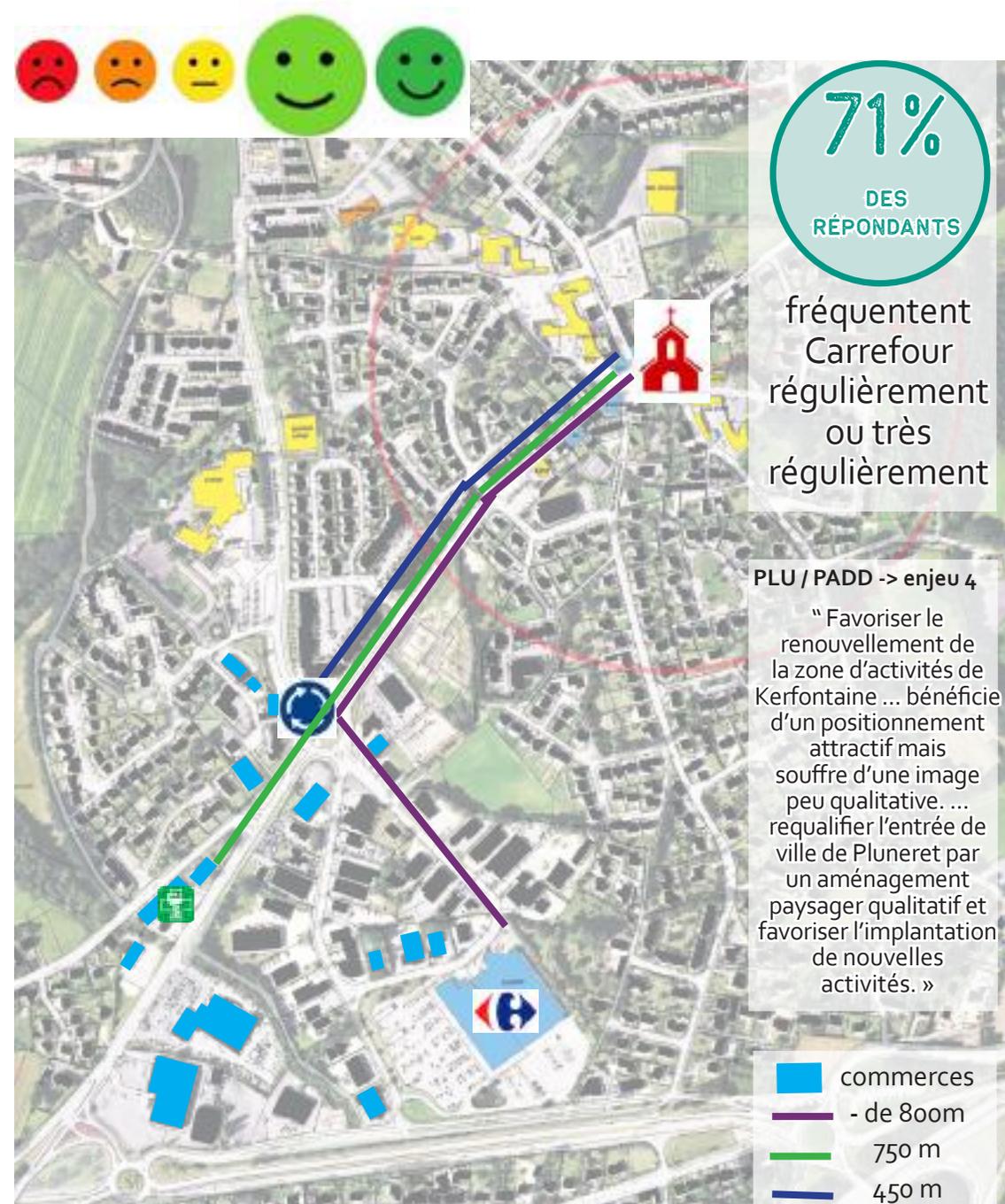


#### CENTRE-VILLE DE DEMAIN



# UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

PORTER UN REGARD NEUF SUR KERFONTAINE : ET SI C'ÉTAIT UNE ALLIÉE ?



# UN CONTEXTE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE COMMERCIALE POUR LE CENTRE DE PLUNERET

- < Conforter les commerces actuels du centre en encourageant la création de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité, notamment en créant des opportunités foncières.
- < Répondre aux attentes des habitants et des commerçants du centre-ville en permettant l'installation de nouveaux commerces de qualité dans le centre historique. Ils pourront se pérenniser en offrant une ambiance d'achat suffisamment agréable pour attirer le flux de ceux qui se contentent aujourd'hui de traverser Pluneret sans s'y arrêter.
- < Faire de Kerfontaine une valeur ajoutée en tant que porte d'entrée complémentaire des commerces du centre-ville.
- < A Pluneret, de nombreux professionnels prennent soin de la santé des personnes et des automobiles. Profiter du flux de visiteurs amenés à s'arrêter dans Pluneret, principalement générés par ces deux types de professionnels recherchés et nombreux à être implantés sur la commune. Profiter des temps de contrôles techniques, petites réparations, contrôles de routine, soins divers et variés, achats de matériel médical, pour capter ce flux et l'emmener vers un centre théâtralisé, serviciel et agréable.
- < Proposer des espaces publics, des services et des équipement publics ainsi que des liaisons cyclables intercommunales assez qualitatifs et à l'échelle réelle de Pluneret pour attirer les habitants des communes voisines dans le centre et les commerces.



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre

## ENJEUX DE DYNAMIQUE ÉCO

- < CONFORTER LES COMMERCE ACTUELS DU CENTRE EN ENCOURAGEANT LA CRÉATION DE NOUVEUX COMMERCE DANS LE PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ
- < RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS
- < FAIRE DE KERFONTAINE UNE VALEUR AJOUTÉE EN TANT QUE PORTE D'ENTRÉE COMPLÉMENTAIRE DES COMMERCE DU CENTRE-VILLE
- < PROPOSER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ



**6 | ESPACES,  
ÉQUIPEMENTS  
PUBLICS ET ACCÈS  
À LA NATURE :  
VERS UNE MEILLEURE  
LISIBILITÉ DES  
POTENTIELS NATURELS**

# ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

## L'ESPACE DÉDIÉ AU PIÉTON / L'ESPACE RÉSERVÉ À LA VOITURE

Dans le centre de Pluneret, la première impression est la place omniprésente des espaces routiers. Pour autant, en arrière-cour, un vaste espace public piéton est à disposition de tous : le square Pierre Cogan au centre, le terrain de la salle paroissiale au sud reconnectant la rue de la mairie (ces deux espaces

représentent environ 7 000 m<sup>2</sup>), et au nord-ouest le chemin piéton menant à l'école puis au chemin du «tour du bourg». Peu visibles, ces espaces ont le potentiel de redonner un autre visage au centre-ville, par exemple en ouvrant l'espace sur la rue de la mairie en démolissant le garage.

La carte ci-dessous illustre la place respective des espaces dévolus aux piétons et aux voitures au niveau de l'accès principal à l'école publique (place F. Mitterrand), place de l'église, place de la Mairie, rue G. Cadoudal :



# ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

POUR TOUS, LES LIEUX FAVORIS SONT SURTOUT DES ESPACES VERTS OU NATURELS



Les espaces de plein-air favoris mentionnés par les enfants interrogés sont :

- un espace de nature ou de campagne (19)
- le parc Cogan (15)
- le parc de jeux au bord du Rohu (7)
- le site de Lanriacq (9)
- les rues du quartier (7)
- le stade (5)

15 enfants ne mentionnent aucun espace favori et ont une expérience assez pauvre des espaces extérieurs au domicile.

L'expérience des habitants du «quartier des Îles» semble particulièrement pauvre, 17 sur 24 ne mentionnant pas d'espace favori hormis les rues du quartier. Un reflet de l'isolement géographique et de médiocres conditions d'accès aux espaces verts et à la nature.



# ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

## MAIS LE CENTRE-BOURG EST PLÉBISCITÉ AUSSI

- \* La place de l'église – la place de la mairie avec ses arbres et le café
- \* le square Pierre Cogan vert, jeux, ombre, soleil, sans voiture, intergénérationnel
- \* champ en éco-pâturage (quartier Kerleau)
- \* Lanriacq Mériterait d'être valorisé car très agréable (verdure, calme, espace, grands arbres, jeux, sentiers de rando, sport, pour les jeunes...)
- \* le Rohu
- \* les chemins bordant le centre
- \* les food-trucks / commerces
- \* les équipements communaux/ de santé  
La Poste même si les horaires ne sont pas du tout clairs  
La Bibliothèque (qui peut être agrandie et rénovée)  
La maison médicale (équipement privé)  
Les équipements sportifs et culturels de la commune sont présents et positifs.  
Mais au vu de la population grandissante, il pourrait y avoir un manque.



# ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

## DES ESPACES DE NATURE PÉRIPHÉRIQUES ACCESSIBLES DE FAÇON INÉGALE

La ville de Pluneret offre un bon réseau de chemins de promenade, dont certains sont bordés de talus arborés et ont une grande qualité écologique et esthétique. Ces chemins sont bien reliés aux zones d'habitat.

En revanche, l'offre d'espaces verts et espaces naturels publics est faible et mal répartie, elle repose essentiellement sur le secteur sportif de Lanriacq, le petit jardin de la vallée du Rohu et le parc Cogan.

La voie ferrée au nord, les routes au sud, la D17b à l'est sont des obstacles difficilement franchissables.

Bien que le littoral soit proche, il est inaccessible. Il est dommage que la servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL) n'ait pas encore été mise en oeuvre dans ce secteur.



La vallée du Rohu : une belle masse verte bien visible depuis le centre, mais pas très accessible

↔ continuité piétonne et vélo existante mais qui mérite d'être améliorée

↔ continuité piétonne et vélo à créer (servitude de passage ou acquisition)

○ périmètre du centre



# ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACCÈS À LA NATURE

## LES SOCIOTOPES DES HABITANTS

Un sociotope est un espace de plein-air, pas forcément public, ayant de fait une valeur d'usage pour les habitants. La carte est établie sur la base d'un travail d'observation et d'enquête.

Les espaces relevés sont peu nombreux - il s'agit surtout des parcs et espaces sportifs publics - et la diversité des pratiques est faible. Pour comparaison, 9 types de pratiques ont été relevés sur le site du Traon à Plougoumelen, contre 4 au maximum ici.

Ces observations confirment la relative pauvreté des pratiques des enfants dans les espaces extérieurs, ainsi que leur besoin d'espaces verts.

■ sociotope observé

● sociotope potentiel, à vérifier

— sentier ou chemin de promenade

Jx : jeux

Pn : pique-nique

Pr : promenade

Rv : rendez-vous, rencontre

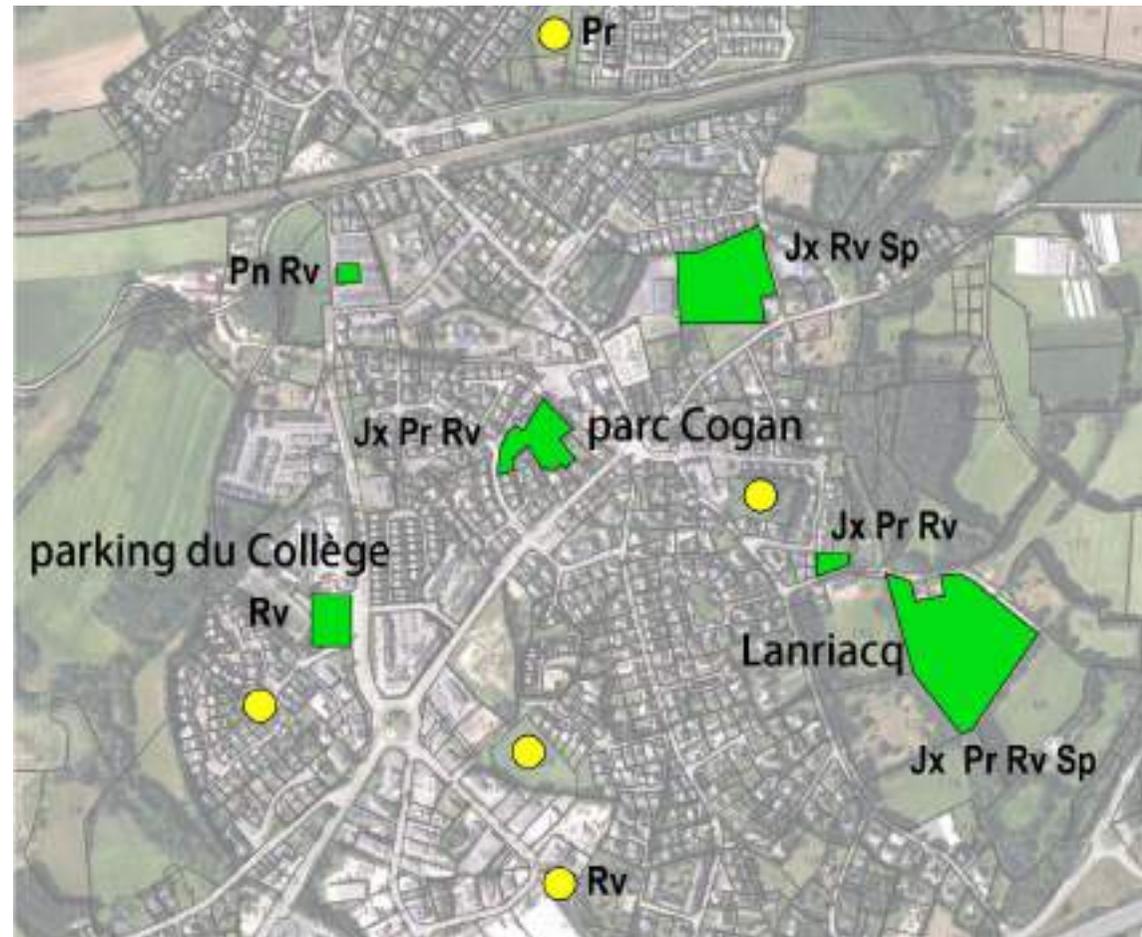
Sp : sports

## UN MANQUE D'ESPACES VERTS AU NORD

La carte des temps de marche (10 minutes) autour des deux principaux espaces verts publics (Lanriacq / Rohu et parc Cogan) montre que l'important «quartier des Îles», au nord de la voie ferrée, où habitent de nombreux enfants et jeunes, est mal desservi en espaces verts publics. L'espace vert existant au sud du quartier (cf photo) n'est pas public, il est d'ailleurs en partie clôturé, et il semble très peu utilisé bien qu'il ait beaucoup de potentiel.



étude centre-ville de Pluneret - Diagnostic croisé et partagé - Décembre 2021 - atelier terrAterre



## ENJEUX LIÉS AUX ESPACES PUBLICS

< RETROUVER UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS VERTS AU FILS DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DU CENTRE

< UN BESOIN PLEBISCITÉ PAR TOUS : UN PARC CENTRAL, POLYVALENT, ANIMÉ, FÉDÉRATEUR, VÉGÉTALISÉ, CONVIVAL ET DE LOISIRS

< RELIER LE CENTRE AUX ESPACES LITTORAUX PAR LA CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE OU UNE ACQUISITION VERS LA RIVIÈRE DE TRÉAURAY

< PERMETTRE LA DÉAMBULATION PIÉTONNE DANS LES ESPACES NATURELS PÉRIPHÉRIQUES : LA VALLÉE DU ROHU ET L'ANSE DU PALUD DU STER

# ETAT DES LIEUX DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

**1 MAIRIE**  
*Usage :* bureau\_accueil public  
*Répond aux besoins :* trop petit  
*Coût d'exploitation :* mauvais  
*Acoustique :* +++  
*état des bâtiments :* bon en cours de rénovation  
*Isolation :* en cours de rénovation  
*Chauffage :* fioul  
*Satisfaction utilisateur :* +++

**2 LOCAL POLICE**  
*Usage :* bureau  
*Répond aux besoins :* trop petit  
*Coût d'exploitation :* bon  
*Acoustique :* +  
*état des bâtiments :* Dans sont jus - mauvais état  
*Isolation :* mauvaise  
*Chauffage :* Electricité  
*Satisfaction utilisateur :* +-

**2' LA MAISON EN PIERRE**  
*Usage :* Stockage  
*Répond aux besoins :* ok  
*Coût d'exploitation :* bon  
*état des bâtiments :* Dans sont jus -  
*Isolation :* nul  
*Chauffage :* pas de chauffage  
*Satisfaction utilisateur :* +

**3 SALLE DES FÊTES**  
*Usage :* Salle du conseil\_salle assos\_salle des fêtes  
*Répond aux besoins :* trop petite  
*Coût d'exploitation :* mauvais  
*Acoustique :* --  
*état des bâtiments :* vétuste  
*Isolation :* très mauvaise  
*Chauffage :* fioul  
*Satisfaction utilisateur :* +

**4 EXENTION CANTINE**  
*Usage :* Cantine  
*Répond aux besoins :* parfait  
*Coût d'exploitation :* très bon  
*Acoustique :* +++  
*état des bâtiments :* neuf  
*Isolation :* très bonne  
*Chauffage :* Gaz de ville  
*Satisfaction utilisateur :* +++

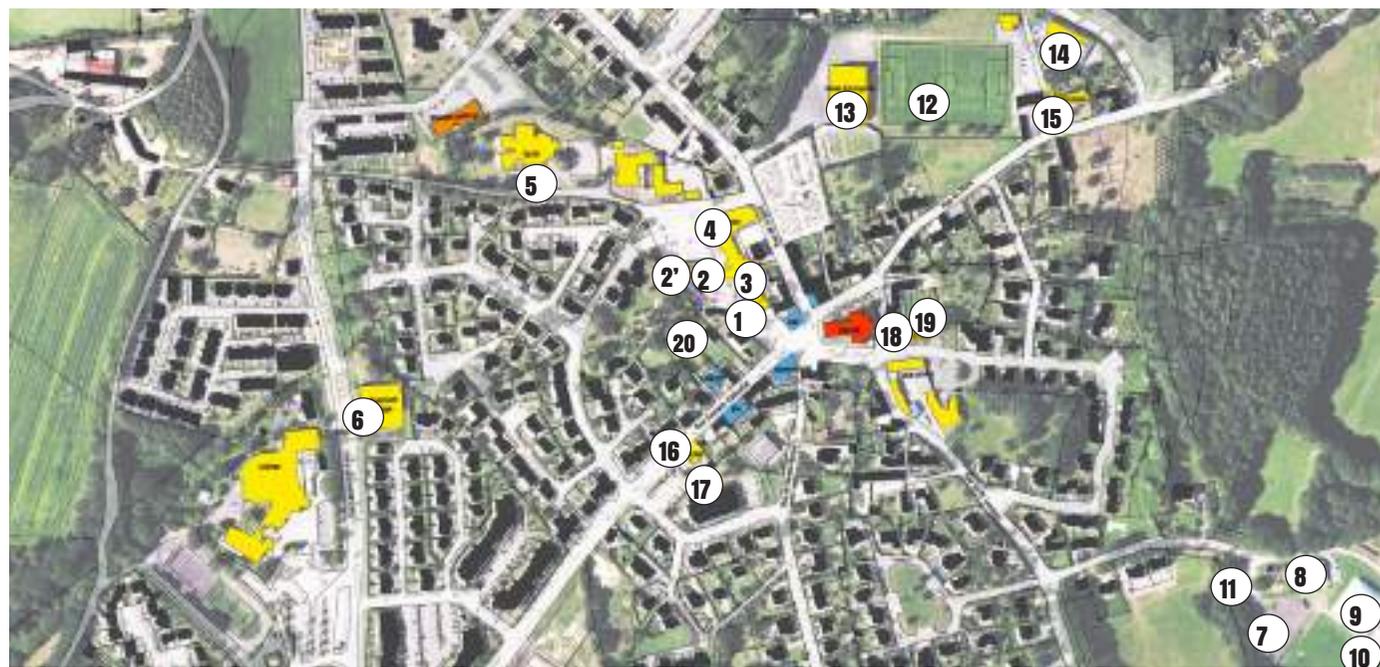
**4 CANTINE EXISTANTE**  
*Usage :* Cantine + cuisine + vestiaires  
*Répond aux besoins :* parfait  
*Coût d'exploitation :* Moyen  
*Acoustique :* --  
*état des bâtiments :* bon  
*Isolation :* Faible  
*Chauffage :* électrique au sol  
*Satisfaction utilisateur :* +

**5 ECOLE PUBLIQUE**  
*Usage :* Ecole primaire et maternelle  
*Répond aux besoins :* trop petit  
*Coût d'exploitation :* élevé  
*Acoustique :*  
*état des bâtiments :* moyen  
 - rénovation énergétique en projet  
*Isolation :* faible  
*Chauffage :* primaire propane maternel gaz de ville  
*Satisfaction utilisateur :* +

- très bon état
- état moyen
- Mauvais état

**6 GYMNASSE COLLEGE**  
*Usage :* collège + assos escalade  
*Répond aux besoins :* parfait  
*Coût d'exploitation :* département  
*Acoustique :* ++  
*état des bâtiments :* Bon  
*Isolation :* bonne  
*Chauffage :* Gaz  
*Divers :* peu accessible pour les habitants  
*Satisfaction utilisateur :* +++

**7 SKATE PARC**  
*Usage :* pratique skate trottinette  
*Répond aux besoins :* Oui  
*Acoustique :* --  
*état de l'équipement :* Mauvais  
*Satisfaction utilisateur :* -



# ÉTAT DES LIEUX DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

**8** **MAISON DES JEUNES**  
*Usage* : accueil des jeunes  
 11/18ans  
*Répond aux besoins*: parfait  
*Coût d'exploitation* : Bon  
*Acoustique* : ++  
*état des bâtiments*: bon  
*Isolation*: bonne  
*Chauffage*: Gaz  
*Satisfaction utilisateur* :+++

**9** **TENNIS BULLE**  
*Usage* : 2 cours de tennis  
*Répond aux besoins*: oui  
*Coût d'exploitation* : très élevé  
*Acoustique* : --- très très bruyant  
*état des bâtiments*: moyen  
*Isolation*: Nul  
*Chauffage*: Gaz  
*Satisfaction utilisateur* : -

**9** **TENNIS HANGAR**  
*Usage* : 2 cours de tennis + club  
 house  
*Répond aux besoins*: parfait  
*Acoustique* : +  
*état des bâtiments*: moyen  
*Isolation*: nulle  
*Chauffage*: électrique (club  
 house)  
*Satisfaction utilisateur* : +

**10** **STADE DE FOOT**  
*Usage* : terrain + vestiaire  
*Répond aux besoins*: Oui  
*Coût d'exploitation* : moyen  
*état de l'équipement*: Bon  
*Satisfaction utilisateur* : +++

**11** **LOCAL DES CHASSEURS**  
*Usage* : salles assos  
*Répond aux besoins*: dépanne  
*Coût d'exploitation* : mauvais  
*Acoustique* : +-  
*état des bâtiments*: mauvais  
*Isolation*: mauvaise  
*Chauffage*: électricité  
*Satisfaction utilisateur* :-

**12** **TERRAIN DE FOOT**  
*Usage* : terrain + vestiaire  
*Répond aux besoins*: Oui\_bientôt  
 remplacé par un terrain synthétique  
*Coût d'exploitation* : moyen  
*Satisfaction utilisateur* :+++

**12** **VESTIAIRE DE FOOT**  
*Usage* :vestiaire  
*Répond aux besoins*: Oui  
*Coût d'exploitation* : mauvais  
*état des bâtiments*: vestiaire vétuste  
 pas isolé  
*Chauffage*: électricité  
*Isolation*: nulle  
*Satisfaction utilisateur* : -

**13** **SALLE OMNISPORT**  
*Usage* : assos sport collectif + salle  
 multi fonction pour évènement  
*Répond aux besoins*: Oui mais trop  
 petite  
*Coût d'exploitation* : mauvais  
*état des bâtiments*: dans son jus  
*Isolation*: mauvaise  
*Chauffage*:EC gaz - fioul occasionel  
*Satisfaction utilisateur* :+

**14** **MAISON DE L'ENFANCE**  
*Usage* : centre aéré + garderie  
*Répond aux besoins*: Oui  
*Coût d'exploitation* : Bon  
*état des bâtiments*: Bon bâtiment /  
 récent  
*Isolation*: Bonne  
*Chauffage*: Gaz  
*Satisfaction utilisateur* :+++

**15** **SALLE NICOLAZIC**  
*Usage* : salles assos + salle réunion  
 mairie  
*Répond aux besoins*: oui mais trop  
 petite | en cours de rénovation  
*Coût d'exploitation* : moyen  
*Acoustique* : -  
*état des bâtiments*: moyen  
*Isolation*: moyenne  
*Chauffage*: électricité  
*Satisfaction utilisateur* : +

**16** **BIBLIOTHEQUE + SALLES**  
*Usage* : biblio + bureaux dédiés assos  
*Répond aux besoins*: non \_ pas PMR  
 \_trop petite  
*Coût d'exploitation* : mauvais  
*état des bâtiments*: très vétuste  
*Isolation*: mauvaise  
*Chauffage*: GAZ  
*Satisfaction utilisateur* : + -

**17** **MAISON DES ASSOCIATIONS**  
*Usage* : salles asso  
*Répond aux besoins*: oui  
*Coût d'exploitation* : mauvais  
*état des bâtiments*: vetuste  
*Isolation*: mauvaise  
*Chauffage*: Fioul  
*Satisfaction utilisateur* :+-

**18** **LA POSTE**  
*Répond aux besoins*: Oui mais  
 horaires pas adaptés  
*Coût d'exploitation* : Bon  
*état des bâtiments*: bon (2001)  
*Isolation*: moyen  
*Chauffage*: GAZ  
*Satisfaction utilisateur* :+

**19** **CCAS**  
*Répond aux besoins*: Oui  
*Coût d'exploitation* : Bon  
*état des bâtiments*: bon (2001)  
*Isolation*: moyen  
*Chauffage*: GAZ  
*Satisfaction utilisateur* :+

**20** **Maison paroissiale**  
*Répond aux besoins*: Oui  
*Coût d'exploitation* : Mauvais  
*état des bâtiments*: vetuste  
*Isolation*: faible  
*Chauffage*: électricité  
*Satisfaction utilisateur* :+

## EN SYNTHÈSE :

< LA PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS DANS LE CENTRE EST UN GRAND ATOUT POUR SA VITALITÉ

< MALGRÉ DES ÉQUIPEMENTS NEUFS, BEAUCOUP SONT VÉTUSTES

< COMPLÉTER L'OFFRE EXISTANTE SEMBLE INCONTOURNABLE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE DES HABITANTS

# ETAT DES LIEUX DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- très bon état
- état moyen
- Mauvais état



**1** Mairie (projet de réhab en cours)



**15** Salle Nicolazic (projet de réhab en cours)



**14** Maison de l'enfance (projet récent)



**4** Extension cantine (neuf)



**4** Cantine **4**



**4** Cantine existante



**5** Ecole publique



**18** Poste + CCAS



**9** Tennis hangar + vestiaires



17 Maison association



16 Bibliothèque



13 Salle omnisport



3 Salle des fêtes



2 Local police



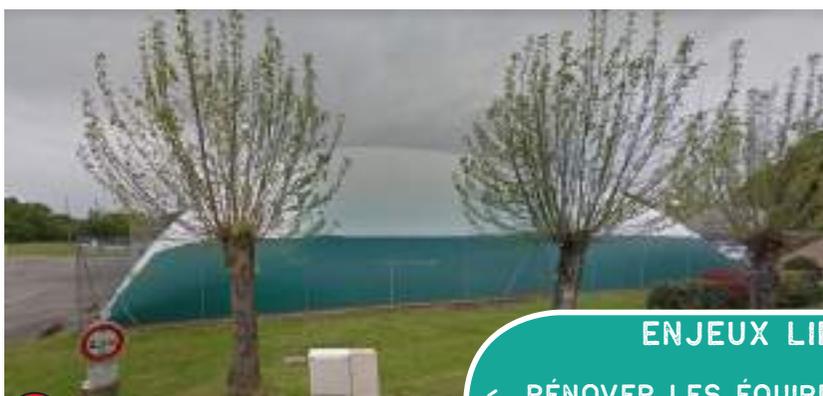
2 Maison en pierre (stockage mairie)



Piscine privée



9 Tennis bulle (int.)



9 Tennis bulle (ext.)



11 Local des chasseurs

ENJEUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- < RÉNOVER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET EN CRÉER DE NOUVEAUX
- < BIEN LES RELIER ENTRE EUX PAR DES LIAISONS DOUCES CONFORTABLES ET SÉCURISÉES



# 7 | ENVELOPPE DE CENTRALITÉ ET ENJEUX

# ENVELOPPE DE CENTRALITÉ SELON LES HABITANTS

< ATELIERS CITOYENS DU 23 SEPT.

## DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DU CENTRE IDENTIFIÉS

Périmètre de centre-bourg / centralité / attractivité

## ÉLÉMENTS EMPÊCHANT L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE

< Le manque d'animation / d'aménagement / de commerces et services

< Un bourg trop routier (rues G.Cadoudal et autour de la ZA de Kerfontaine)

< Le bâti dégradé : la maison vacante face à la mairie / La Poste / Le parking de l'école

< Le manque de connexion entre le centre et les quartiers périphériques

## LIEUX EXTÉRIEURS PRÉFÉRÉS / ÉLÉMENTS POSITIFS

Le parc Paul Cogan

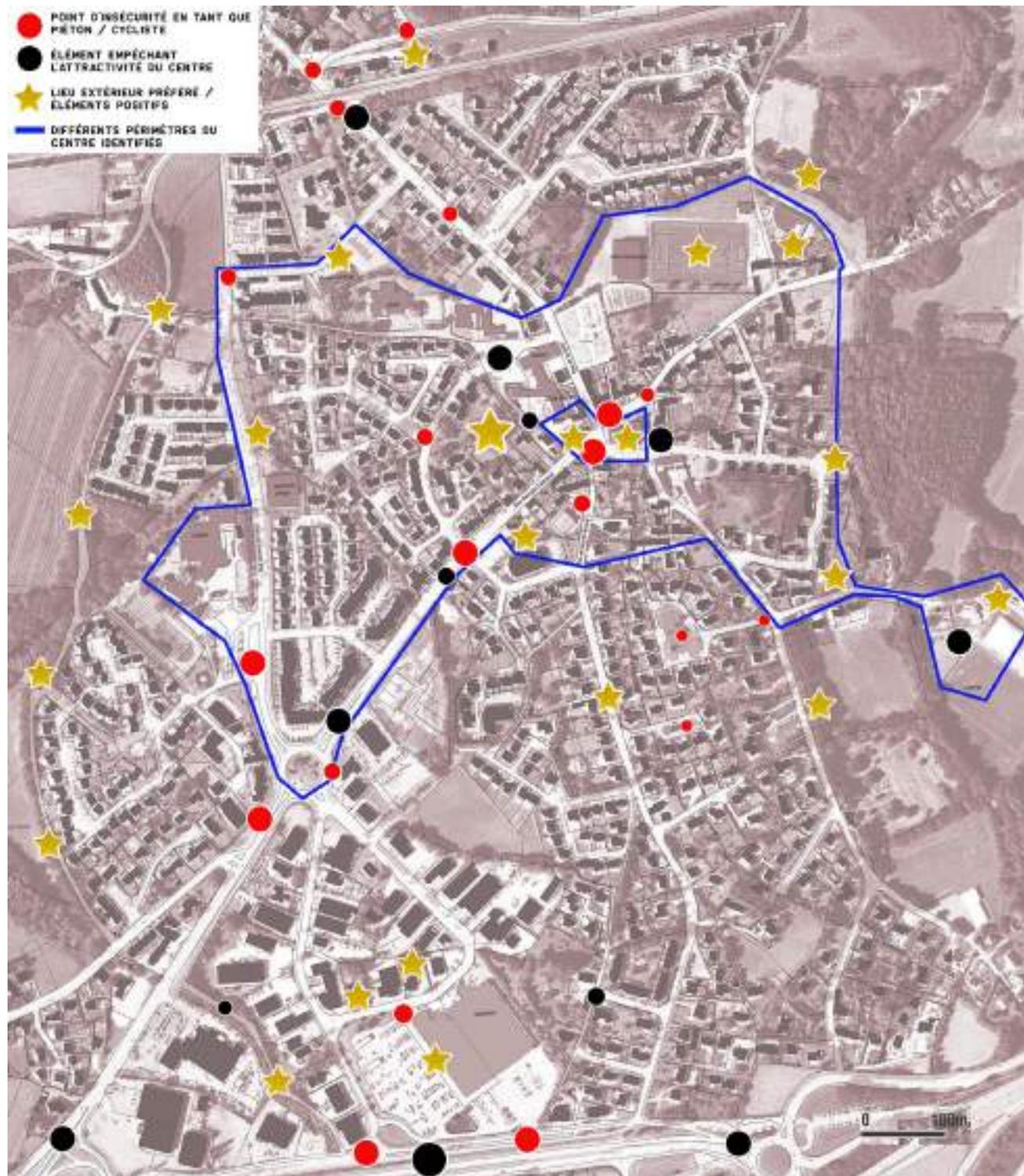
Le «tour du bourg»

Le Rohu / Lanriacq

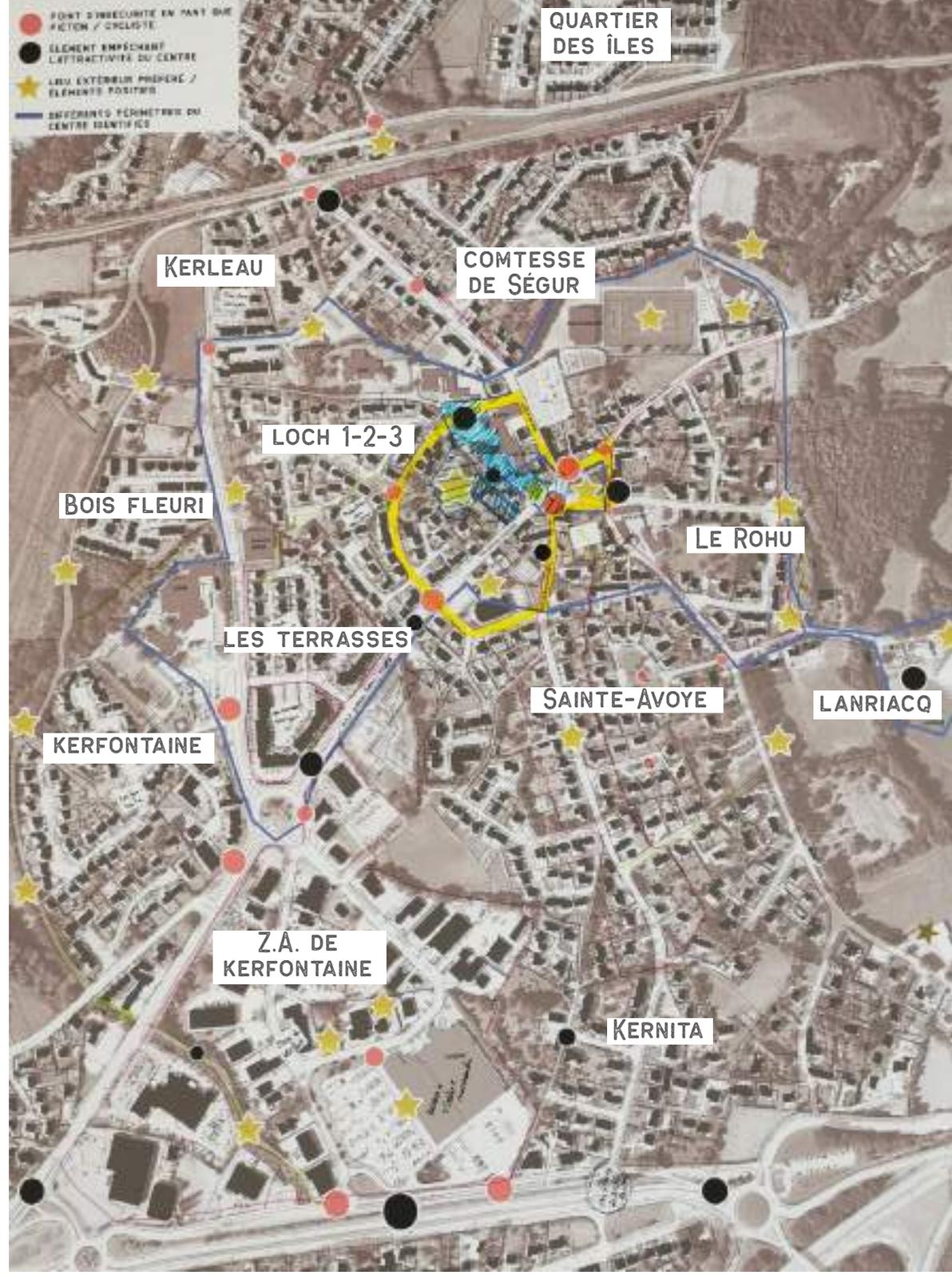
Les commerces et services

## POINTS D'INSÉCURITÉ EN TANT QUE PIÉTON / CYCLISTE

Principalement aux abords de la ZA de Kerfontaine / rue G. Cadoudal / aux carrefours du centre / autour de la voie ferrée



# < LES ATELIERS ÉLUS DU 20 OCTOBRE - PÉRIMÈTRE ET QUARTIERS



# DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES D' ACTIONS À ENVISAGER

3 périmètres de centralités définis par les habitants, les jeunes et le comité de pilotage

Dans le cadre d'une étude de dynamisation d'un centre-bourg / centre-ville, le périmètre est concentré autour de l'espace considéré comme central. Dans la situation de Pluneret, plusieurs centralités sont observées, tant du point des vues des personnes concertées, que du domaine où l'on se situe : centralité commerciale, urbanistique, historique...

De surcroît, les jeunes ont un périmètre de centralité beaucoup plus important que celui des adultes puisqu'ils y intègrent tous les pôles de vie qu'ils fréquentent y compris le carrefour de Kerfontaine, par exemple. Ainsi, le comité de pilotage a défini plusieurs périmètres d'intervention :

- LE CENTRE-BOURG HISTORIQUE (PLACE DE L'ÉGLISE - PLACE DE LA MAIRIE)**  
Dans ce périmètre, il s'agit de retrouver une ambiance de petit centre-ville, vivant, polyvalent, avec des espaces publics conviviaux, végétalisés, une mise en valeur patrimoniale, des cheminements doux...
- LE PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ COMMERCIALE, DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS - (RUE G. CADOU DAL - PLACE DE L'ÉGLISE)**  
C'est dans ce périmètre que les commerces de proximité et les services (de santé par exemple) sont concentrés. Les espaces publics les attendant seront adaptés au piéton/vélo pour inciter à des déplacements à pied et à vélo. Des espaces de stationnement minutes seront aussi proposés.
- L'ENVELOPPE DU CENTRE DE VIE (POINTS D'ATTRAI TS ET GÉNÉRATEURS DE FLUX) : CARREFOUR - LANRIACQ - COLLÈGE QUARTIER DES ÎLES AU NORD DE LA VOIE FERRÉE**  
Il s'agit de l'enveloppe de vie définie principalement par les jeunes mais pas uniquement, incluant l'ensemble du périmètre urbanisé. Dans ce milieu, les connexions piétonnes seront améliorées, des voies cyclables seront créées afin de relier les différents pôles générateurs de flux.



## ENJEUX DE CENTRALITÉ

< MIEUX IDENTIFIER, MARQUER LE CENTRE-VILLE HISTORIQUE, Y RETROUVER UNE AMBIANCE CONVIVALE D'ACHAT, DE FLÂNERIE, DE RENCONTRE

< UN PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ COMMERCIALE À PRIVILÉGIER PERMETTANT UNE RECONNEXION DE LA ZONE DE KERFONTAINE AU CENTRE

< DANS L'ENVELOPPE DE VIE : TRAVAILLER LES LIAISONS DOUCES ET AMÉLIORER LES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS (NOTAMMENT AUTOUR DE LANRIACQ)

## < SYNTHÈSE

-  Espaces regroupant les équipements et services publics
-  Espaces accueillant des activités économiques
-  Grands espaces de nature en périphérie du centre
-  Périmètre historique du centre
-  Continuité piétonne et vélo existante mais qui mérite d'être améliorée pour reconnecter le centre à Kerfontaine
-  Continuité piétonne et vélo à créer ou qui mérite d'être améliorée en terme de lisibilité, de confort et sécurité



## < SYNTHÈSE DES ENJEUX

### ENJEUX D'IMAGE / D'IDENTITÉ

- < Faire évoluer l'image du bourg
- < Encourager à s'y arrêter
- < Séduire les ménages avec enfants
- < S'appuyer sur les caractéristiques intrinsèques du bourg et les aspirations des habitants pour construire l'identité de Pluneret : réduire le minéral au profit des végétaux et de l'eau dans le centre de ville pour offrir une image plus en adéquation avec celle attendue par les habitants.

### ENJEUX TERRITORIAUX

- < Valoriser les atouts : proximité d'Auray / proximité des grands axes / littoral / campagne / bois-forêt et sentiers de randonnées

### ENJEUX CIRCULATION

- < Une bonne hiérarchisation des voies mais quasi exclusivement réservées aux véhicules (peu de mixité avec les modes doux de déplacements)
- < Une circulation importante sur les départementales et dans le centre nécessitant une plus grande sécurisation des autres usagers et une réflexion sur les flux de transit
- > Comment réduire les flux de transit dans le centre ?

### ENJEUX STATIONNEMENT

- < Connaître les besoins de parkings en corrélation avec les projets à venir
- < Envisager une végétalisation de certains espaces existants de parking
- < Préférer des espaces mutualisés et polyvalents

### ENJEUX D'INTERMODALITÉ

- < Relier les différents pôles générateurs de déplacements entre eux avec des itinéraires doux sécurisés et agréables.
- < Inciter les Plunerétains à utiliser davantage le vélo.

### ENJEUX DE LIAISONS DOUCES

- < Redonner une place au piéton dans l'espace public, confortable et accessible à tous
- < Résoudre les problèmes de discontinuités piétonnes et vélo
- < Des liaisons douces inter-quartiers à aménager

### ENJEUX PAYSAGERS

- < Une proximité au littoral à révéler
- < Un bourg posé sur un plateau qui définit le périmètre historique de centralité, centralité qui doit se ressentir dans l'aménagement de l'espace
- < Des vallons est et ouest à reconnecter au centre en considérant la pente
- < Une rue stratégique : Georges Cadoudal qui offre une pente douce favorable aux liaisons douces

### ENJEUX URBAINS

- < Mixer les types d'habitat
- < Habiter le centre
- < S'adapter aux nouvelles façons d'habiter et élargir l'offre
- < Un centre habité avec une densité modérée
- < répondre aux demandes de logement (marché tendu)

### ENJEU FONCIER

- < Avoir une politique de renouvellement urbain pour que le centre ville ait des habitants variés
- < Mettre en place des stratégies et des priorités pour débloquer les biens fonciers vacants importants pour le devenir du centre

### ENJEUX DE DYNAMIQUE ÉCO

- < Conforter les commerces actuels du centre en encourageant la création de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité
  - < Répondre aux attentes des habitants
- < Faire de Kerfontaine une valeur ajoutée en tant que porte d'entrée complémentaire des commerces du centre-ville
- < Proposer des espaces publics de qualité

## < SYNTHÈSE DES ENJEUX

### ENJEUX LIÉS AUX ESPACES PUBLICS

- < Retrouver une trame d'espaces publics verts au fils des différents quartiers du centre
- < Un besoin plébiscité par tous : un parc central, polyvalent, animé, fédérateur, végétalisé, convivial et de loisirs
- < Relier le centre aux espaces littoraux par la mise en œuvre de la servitude littorale ou / et une acquisition de terrains vers la rivière de Tréauray
- < Permettre la déambulation piétonne dans les espaces naturels périphériques : la vallée du Rohu et l'anse du Palud du Ster

### ENJEUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- < La présence d'équipements culturels et sportifs dans le centre est un grand atout pour sa vitalité
- < Malgré des équipements neufs, beaucoup sont vétustes
- < Compléter l'offre existante semble incontournable pour répondre à la demande des habitants
- < Rénover les équipements publics et en créer de nouveaux
- < Bien les relier entre eux par des liaisons douces confortables et sécurisées

### ENJEUX DE CENTRALITÉ

- < Mieux identifier, marquer le centre-ville historique, y retrouver une ambiance conviviale d'achat, de flânerie, de rencontre
- < Un périmètre de centralité commerciale à privilégier permettant une reconnexion de la zone de Kerfontaine au centre
- < Dans l'enveloppe de vie : travailler les liaisons douces et améliorer les espaces et équipements publics (notamment autour de Lanriacq)

### Quelques citations des enfants interrogés :

- *Je n'ai pas le droit de dépasser la voie ferrée, je ne vais pas au parc derrière la mairie, c'est trop loin, je ne vais pas seule à Lanriacq, en général je reste dans mon quartier (fille, quartier des Îles).*
- *Je me balade à vélo à Pluneret, je peux aller un peu partout (garçon, rue de l'Île Ilur)*
- *J'aimerais aller plus souvent à l'école à pied ou à vélo (fille, rue Pasteur)*
- *Je n'ai pas le droit de me promener seule à cause des voitures, au collège j'irai toute seule à vélo, pour le moment les voitures me font peur (fille, Kerhel)*
- *Je monte dans un arbre pour discuter avec des copains après l'école (fille, rue de Kersalé)*
- *J'aimerais bien me déplacer à vélo, mais sur la route les gens roulent à fond (garçon, Tréguévir)*
- *J'irais plus souvent au stade si la circulation était moins dangereuse (garçon, rue de l'Île Longue)*
- *Papa roule vite pour me conduire à l'école, il est souvent pressé (fille, Sainte-Anne)*
- *Je fais du vélo avec maman dans Pluneret, je trouve ça joli (fille, Sainte-Anne)*
- *Je vais au parc derrière la mairie, je peux y aller seule, je m'amuse bien. Le terrain de sports de Lanriacq, j'y vais à pied avec ma soeur (fille, rue de Sainte-Avoye)*
- *Je me balade seule dans mon lotissement (fille, rue de l'Île Holavre)*
- *Je reste derrière chez moi dans mon quartier, je ne fréquente pas le centre à part l'école (fille, rue Île Holavre)*
- *Avec un copain au fond du lotissement, on va au Loch. On s'amuse dans le bois, on joue à cache-cache (garçon, lotissement de Kerfontaine)*
- *Il faudrait faire un tunnel pour piétons sous la voie ferrée (deux garçons habitant le quartier des Îles)*

