

Au-delà du cas spécifique de Plestin-les-Grèves,  
**LA DÉVITALISATION DES CENTRES-VILLES**  
 UN PHÉNOMÈNE GÉNÉRALISÉ ...

**INCLINATION EN FAVEUR DU NEUF**

- Absence de modèle économique axé sur la rénovation et la réaffectation.
- Conception a priori du surcoût d'intervention sur l'ancien.

**HÉRITAGE DU MODÈLE D'AMÉNAGEMENT EXTENSIF ET MONOFONCTIONNEL**

- Prévalence du principe de zonage en matière d'aménagement.
- Diffusion de l'archétype de l'habitat pavillonnaire.

**AFFAIBLISSEMENT DE LA CHARGE SYMBOLIQUE DE LA CENTRALITÉ**

- Étiollement des attributs traditionnels de la «ville-centre»
- Baisse de fréquentation ; recul de l'animation ; dématérialisation.

**Des causes multiples et cumulatives**

**PROPAGATION DES DYNAMIQUES CENTRIFUGES**

- Influence déterminante de l'automobile ;
- Avènement de l'hypermobilité.
- Périphérisation de la population, décentralisation des activités et services.

**MODERNISATION BRUTALE**

- Mise en œuvre de modalités d'aménagement inadéquates et standardisées.
- Adaptation sans discernement de la ville à l'automobile.

**LOGIQUES TANGENTES DE FLUX**

- Culte de la vitesse ;
- Contournement et évitement du centre.
- Développement de «centralités» concurrentielles de rocadés.

**CONCURRENCE TERRITORIALE**

- Coordination intercommunale récente et perfectible.
- Coexistence d'actions contradictoires, en faveur et au détriment du centre.

**... ET DES SOLUTIONS QUI FONT LEURS PREUVES**

- ✓ Cultiver la ville compacte (sans remplir tous les vides)
- ✓ Considérer l'architecture à sa juste importance
- ✓ Favoriser l'animation et l'interaction sociale
- ✓ Réfléchir à l'échelle intercommunale
- ✓ Promouvoir la mixité fonctionnelle
- ✓ Développer la ville sur elle-même
- ✓ Articuler centre et périphérie
- ✓ Réhabiliter le bâti existant
- ✓ Regagner l'espace public
- Etc.



www.adeupa-brest.fr

Ref: 18-150 - Dépot légal - 4<sup>e</sup> trimestre 2018

**PLESTIN-LES-GRÈVES**  
 UN PLAN POUR LA VITALITÉ DU CENTRE

Synthèse des premières orientations  
 Septembre 2018

Peuplée d'un peu plus de 3.600 habitants, la commune de Plestin-les-Grèves se situe dans les Côtes-d'Armor, à la frontière finistérienne, sur l'axe Morlaix-Lannion. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Lannion Trégor Communauté. Son centre ne manque pas d'atouts, que ce soit en termes de patrimoine bâti ou paysager, de services, ou d'activités de toutes sortes, y compris associatives. Équipements publics, écoles, collège, commerces, marché, hébergement, etc. : l'essentiel des fonctions principales y est concentré à l'intérieur d'un périmètre de moins d'un kilomètre, et est accessible en à peine plus, d'une dizaine de minutes de marche.

Néanmoins la ville n'échappe pas totalement aux logiques urbaines contemporaines, par lesquelles on constate l'affaiblissement progressif du centre-ville au profit de la périphérie. Logiques de flux ignorantes du centre (départementale 786 Morlaix-Lannion), et dynamiques centrifuges (implantation de l'habitat et de surfaces commerciales en périphérie), posent aujourd'hui question, tandis que les logements vacants se développent, à l'instar des vitrines du centre, et qu'une image très routière caractérise encore la plupart des espaces publics.

La commune s'interroge sur la vitalité de son centre-ville. Elle le fait notamment, dans le prolongement de la démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, qu'elle a approuvé en mars 2017, et qui lui a permis de poser un premier cadre de réflexion global. Au cours de l'année scolaire 2017-2018, en appui au questionnaire communal, un groupe d'étudiants de l'Institut de Géoarchitecture de Brest, encadré par l'ADEUPa, Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne, a planché aux côtés de la municipalité, sur ce thème de la vitalité centrale, ses fondements et les moyens de la favoriser à brève échéance, comme sur le long terme. Ce sont les résultats de ce travail collégial, inscrit dans une vision prospective, que le présent document retranscrit sous une forme cartographique synthétique.

Réhabilitation de l'espace public, tant en ce qui concerne la lettre que l'esprit (qualité spatiale mais aussi valeur d'usage) ; Consolidation des activités centrales dans toutes leurs diversités et synergie ; Affirmation du caractère et de l'estime des lieux qu'ils soient existants ou à créer ; Et bien sûr, reconquête et renforcement de l'habitat au cœur de la ville plutôt qu'à sa périphérie : telles sont les quatre orientations cardinales autour desquelles s'articulent les premiers éléments de ce Plan pour la vitalité du centre, relevant au passage ce paradoxe à la fois singulier et positif : à Plestin-les-Grèves, la centralité est moins une question qu'une réalité de fait, sauf qu'elle ne se voit pas. Une réalité invisible mais précieuse, qu'il convient donc de révéler et de traduire dans la forme du centre-ville, en renouant avec cette notion d'évidence, hélas négligée : la quête d'urbanité.

**ADEUPa**  
 BREST • BRETAGNE

**PLANIFICATION INDICATIVE DES ACTIONS**  
 À quelles échéances engager les actions ?

(En aménagement urbain, une action amorcée à brève échéance exige souvent le long terme pour sa complète réalisation)



Faire de la Place du 19 mars 1962 une authentique place urbaine



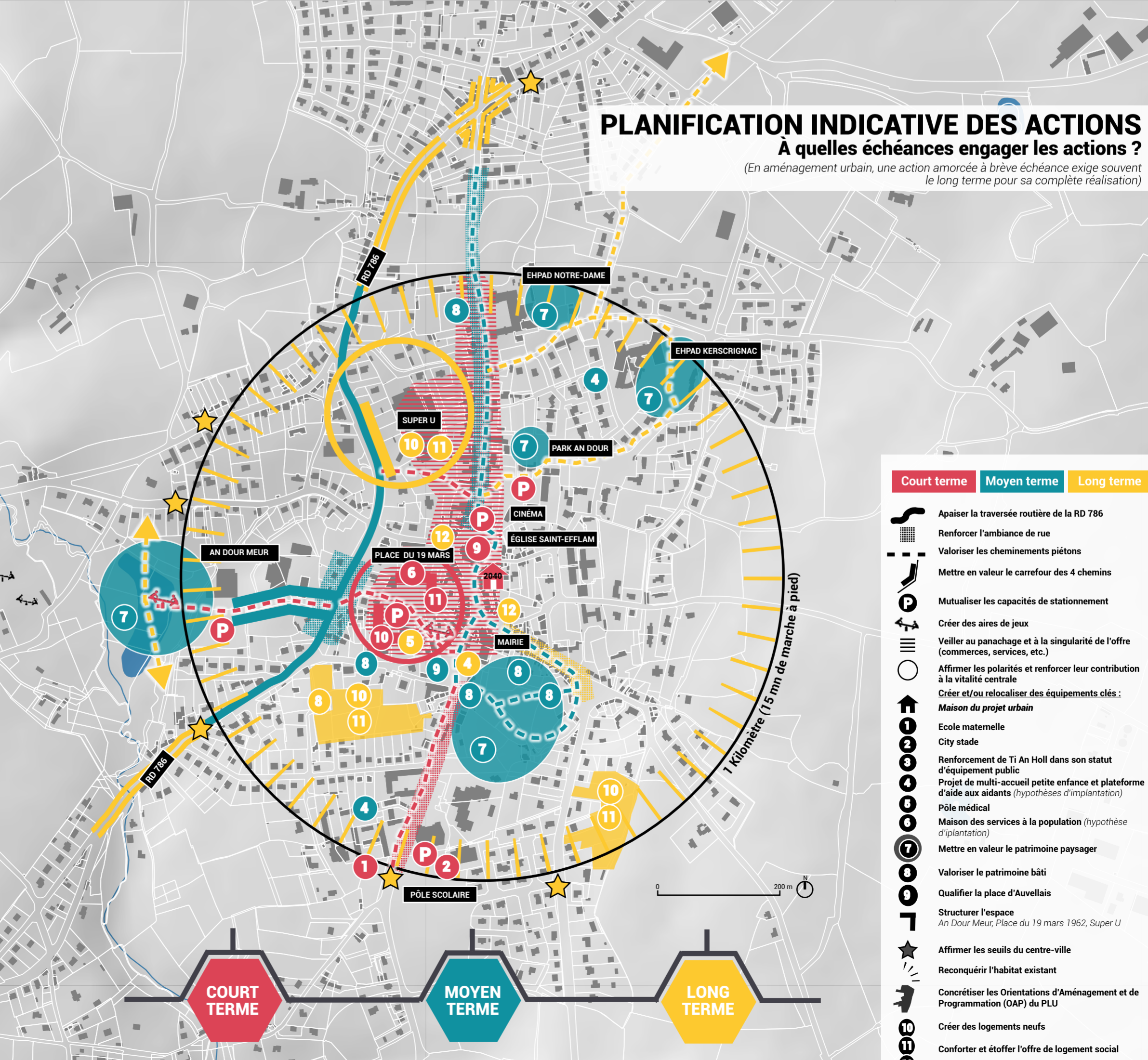
Poursuivre les travaux de mise en valeur des espaces publics



Relier An Dour Meur à l'hypercentre au moyen d'une rue véritable



Valoriser l'implantation centrale du supermarché au moyen d'une architecture urbaine et intégrée



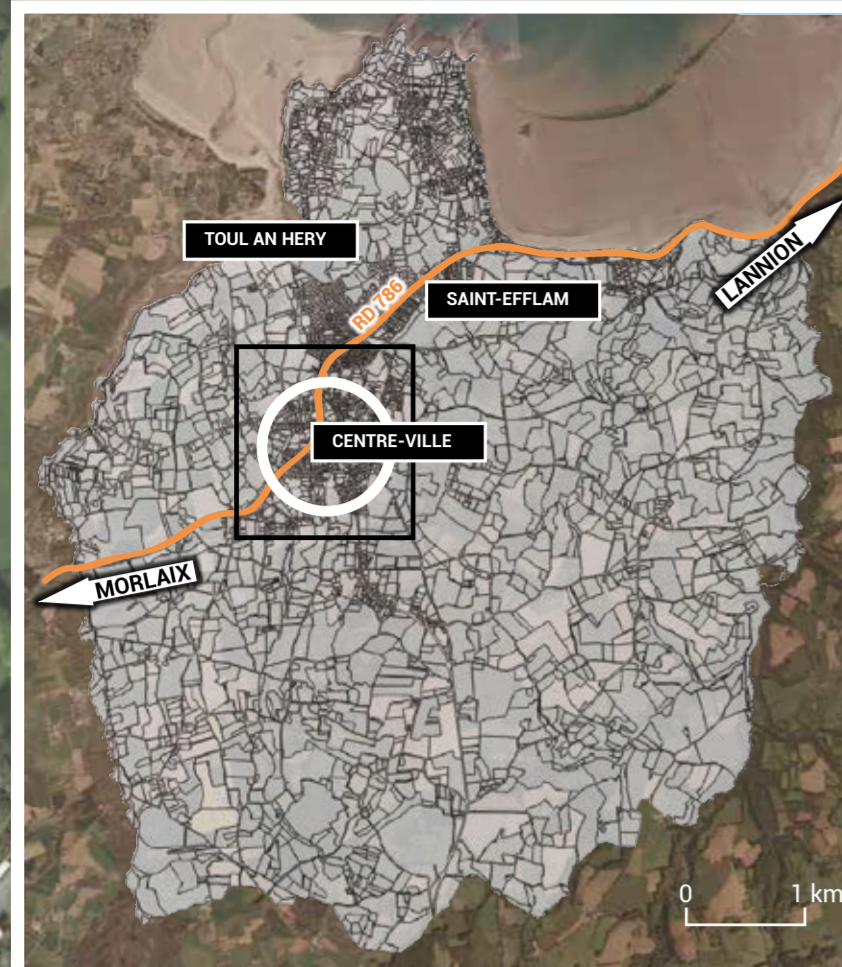
- | Court terme   | Moyen terme | Long terme |
|---|-------------|------------|
|   |             |            |
| Apaiser la traversée routière de la RD 786  |             |            |
|   |             |            |
| Renforcer l'ambiance de rue   |             |            |
|   |             |            |
| Valoriser les cheminements piétons  |             |            |
|   |             |            |
| Mettre en valeur le carrefour des 4 chemins   |             |            |
|   |             |            |
| Mutualiser les capacités de stationnement   |             |            |
|   |             |            |
| Créer des aires de jeux   |             |            |
|   |             |            |
| Veiller au panachage et à la singularité de l'offre (commerces, services, etc.)                     |             |            |
|   |             |            |
| Affirmer les polarités et renforcer leur contribution à la vitalité centrale                        |             |            |
|   |             |            |
| Créer et/ou relocaliser des équipements clés :<br>Maison du projet urbain                           |             |            |
|   |             |            |
| Ecole maternelle  |             |            |
|   |             |            |
| City stade  |             |            |
|   |             |            |
| Renforcement de Ti An Holl dans son statut d'équipement public                                      |             |            |
|   |             |            |
| Projet de multi-accueil petite enfance et plateforme d'aide aux aidants (hypothèses d'implantation) |             |            |
|   |             |            |
| Pôle médical  |             |            |
|   |             |            |
| Maison des services à la population (hypothèse d'implantation)                                      |             |            |
|   |             |            |
| Mettre en valeur le patrimoine paysager   |             |            |
|   |             |            |
| Valoriser le patrimoine bâti  |             |            |
|   |             |            |
| Qualifier la place d'Auvellais  |             |            |
|   |             |            |
| Structurer l'espace<br>An Dour Meur, Place du 19 mars 1962, Super U                                 |             |            |
|   |             |            |
| Affirmer les seuils du centre-ville   |             |            |
|   |             |            |
| Reconquérir l'habitat existant  |             |            |
|   |             |            |
| Concrétiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU                         |             |            |
|   |             |            |
| Créer des logements neufs   |             |            |
|   |             |            |
| Conforter et étoffer l'offre de logement social   |             |            |
|   |             |            |
| Créer un habitat dédié aux personnes âgées  |             |            |



# PLESTIN-LES-GRÈVES

## UN PLAN POUR LA VITALITÉ DU CENTRE

### PREMIÈRES ORIENTATIONS



AU CŒUR DE LA COMMUNE, LE BOURG CONCENTRE L'ENSEMBLE DES FONCTIONS VITALES



#### Réhabiliter et offrir l'espace public à tous les usages

**Apaiser la traversée routière de la RD 786**  
 - Atténuer le caractère routier de la départementale  
 - Partager l'espace entre modes (cycles, automobiles)  
 - Resserer le gabarit de la voirie au stricte nécessaire  
 - Neutraliser le traitement du sol de certaines séquences traversantes, en particulier celle de Kerilly

**Renforcer l'ambiance de rue**  
 Rééquilibrer le partage des espaces publics (entre piétons, cycles et automobiles)

**Valoriser les cheminements piétons**  
 Affirmer l'échelle piédestre. Mettre en valeur les parcours existants et adapter certains itinéraires en faveur des déplacements piétons, y compris en direction de la mer

**Améliorer qualitativement les liaisons entre pôles et hypercentre**

- Y compris les pôles non centraux (Saint-Efflam)  
 1 Séquence An Dour Meur / hypercentre par les places de Kerilly et du 19 mars 1962  
 2 Séquence pôle scolaire / hypercentre  
 3 Séquence Super U / hypercentre via le passage de la rue de Kergus  
 4 Séquence Quatre chemins / hypercentre

**Mettre en valeur le carrefour des 4 chemins**  
 Réformer l'intersection routière en croisement de rues

**Mutualiser les capacités de stationnement**  
 - Dans le temps comme dans l'espace  
 - Promouvoir le stationnement en certains lieux stratégiques pour en libérer d'autres

**Créer des aires de jeux**

#### Consolider les activités dans leur diversité et synergie

**Veiller au panachage et à la singularité de l'offre (commerces, services, etc.)**  
 - Favoriser de nouvelles activités dans les locaux vacants, y compris temporaires et/ou sans vocation commerciale  
 - Singulariser l'offre commerciale et de services centrale (l'inscrire en complémentarité de l'offre périphérique)

**Affirmer les polarités et renforcer leur contribution à la vitalité centrale**  
 Mieux les inscrire dans le fonctionnement central  
 - Super U : reconsidérer le site dans une optique de mixité des fonctions (commerce, habitat, etc.)  
 - Place du 19 mars 1962 : mettre à profit la réalité d'usage (marché) et prolonger l'amorce d'aménagement (office du tourisme) pour créer une authentique place polyvalente

**Créer et/ou relocaliser certains équipements clés**  
 Contribuer au dynamisme et à la pratique du centre-ville par l'implantation pertinente de fonctions significatives :

- 2040 **Créer la Maison du projet urbain de Plestin-les-Grèves**  
 Lieu de rencontre, d'information et de partage
- École maternelle
  - City stade
  - Renforcement de Ti An Holl dans son statut d'équipement public
  - Projet de multi-accueil petite enfance (favoriser un fonctionnement intergénérationnel)  
 Plateforme d'aide aux aidants (hypotheses d'implantation)
  - Pôle médical
  - Maison des services au public (hypotheses d'implantation)

#### Affirmer le caractère et l'estime des lieux

**Mettre en valeur le patrimoine paysager**  
 Tirer parti des qualités paysagères et naturelles  
 a) Parc An Dour Meur  
 b) Secteur de Prat Ledan (le lavoir, la zone humide, etc.) en lien avec les fonctions limitrophes : mairie, pôle scolaire, habitat  
 c) Tirer avantage des espaces verts de proximité

**Valoriser le patrimoine bâti**  
 Tirer parti de l'influence positive des architectures remarquables sur l'espace public

**Qualifier la place d'Auvellais**  
 Instaurer une relation réciproquement valorisante entre la place d'Auvellais, Ti An Holl et la médiathèque

**Structurer l'espace**  
 Compenser le déficit d'urbanité. Organiser les lieux par la création de bâti soigneusement ordonné  
**Qualifier la place du 19 mars** : traduire dans l'espace sa réalité de fait en tant que place centrale (marché)  
**Accompagner l'accès à An Dour Meur** : reconfigurer les lieux, réaliser un ensemble immobilier structuré  
**Super U** : réformer la typologie et la logique périurbaines actuelles au bénéfice d'un ensemble urbain ordonné et cohérent

**Promouvoir une architecture de qualité en tous lieux et circonstances**

**Affirmer les seuils du centre-ville**  
 Manifester dans l'espace le périmètre à l'intérieur duquel prévaut le fonctionnement de centre-ville (multiplicité des usages et interactions)

**Veiller à « l'accessoire »**  
 Prêter attention à la cohérence et à l'emploi parcimonieux du mobilier urbain (éclairage public, signalétique, kiosques, édicules divers, etc.)

#### Renforcer l'habitat en cœur de ville plutôt qu'en périphérie

**Reconquérir l'habitat existant**  
 Encourager systématiquement le renouvellement urbain par la réhabilitation ou la reconstruction

**Concrétiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU**  
 par un habitat urbain, structuré et diversifié

- a) OAP de Penker Izellan  
 Création d'environ 27 logements dont 25% de locatif social  
 b) OAP de Lanscolva  
 Création d'environ 18 logements dont 25% de locatif social

**Associer de l'habitat**  
 Intégrer et valoriser la fonction commerciale dans un ensemble urbain mixte incluant une proportion significative de logements

**Créer des logements neufs**  
 Mettre à profit et optimiser certaines opportunités foncières sans rechercher le remplissage systématique (laisser des respirations, à plus forte raison lorsque le contexte paysager y invite)

**Conforter et étoffer l'offre de logement social**  
 Pour permettre l'accueil de nouveaux habitants et leur parcours résidentiel

**Créer un habitat dédié aux personnes âgées**  
 Répondre au souhait d'autonomie sans isolement des personnes âgées (Béguinage, etc.) (Symbolique indicative)

ADEUPa  
 BREST • BRETAGNE

