



Etude pré-opérationnelle / secteur rue du Calvaire
Commune de PLUHERLIN

Etude urbaine/ Novembre 2022/ Atelier FAYE

**ATELIER
FAYE**
Projets Urbains

PARTITION
Architecture

ALIZÉS
Programmation urbaine

ARTELIA

DM
EAU



Phase 1 / Diagnostic et enjeux



MON BOURG REVE

Concertation prospective

Nous avons commencé cette étude par un exercice de projection collective vers « Mon bourg rêvé ». Les élus ont individuellement sélectionné des images parmi un choix proposé qui représentent leur vision d'un bourg idéal.

Voilà les mots clés qui en découlent:



Vivre dans le rural en 2030!!



ÉTAT DES LIEUX

- La commune fait partie de la communauté de communes Questembert Communauté.
- La commune connaît une réelle attractivité liée à son positionnement sur l'axe Redon Questembert. Elle est en effet desservie par la RD 777 au nord du bourg. Elle jouit également d'une hyper proximité avec Rochefort-en-Terre avec qui elle partage un certain nombre de services et équipements.
- Questembert Communauté dispose d'un PLUi valant SCoT.
- Questembert Communauté a approuvé son PLUi le 19 mars 2019. Le PLUi fait l'objet d'une modification de droit commun qui n'impacte pas notre secteur d'étude. Ce document d'urbanisme définit, entre autres, les secteurs de développement de l'urbanisation sur chaque commune. Notre secteur d'étude fait l'objet d'une OAP.
- L'objectif est d'étudier les possibilités de développement d'un secteur de renouvellement urbain autour de la rue du calvaire, proche du centre bourg et qui ne fait l'objet d'aucun usage depuis 30 ans.



Vue sur l'église depuis la rue du calvaire



Vue sur le bourg depuis le terrain de sport

Réglementaire

Le PLUi de Questembert Communauté a été approuvé par délibération en date du 16 décembre 2019.

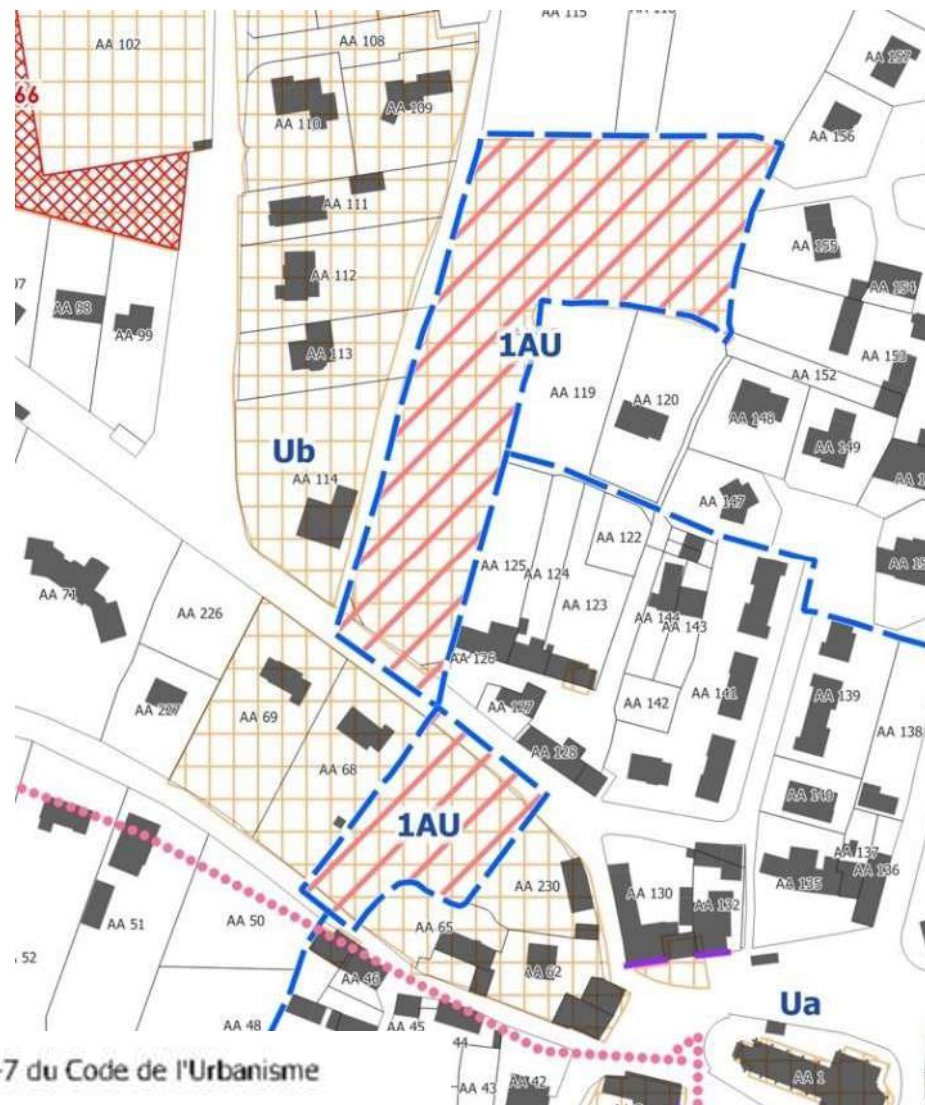
ZONE UA

La zone UA désigne un espace déjà urbanisé dont les équipements permettent d'accueillir de nouvelles constructions.

La zone UA est un secteur mixte.

ZONE 1AU

La zone 1AU désigne un secteur à urbaniser en priorité compte tenu des capacités des voies et des réseaux aux abords.



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Zone de présomption de prescription archéologique

Extrait du PLUi

Réglementaire

OAP

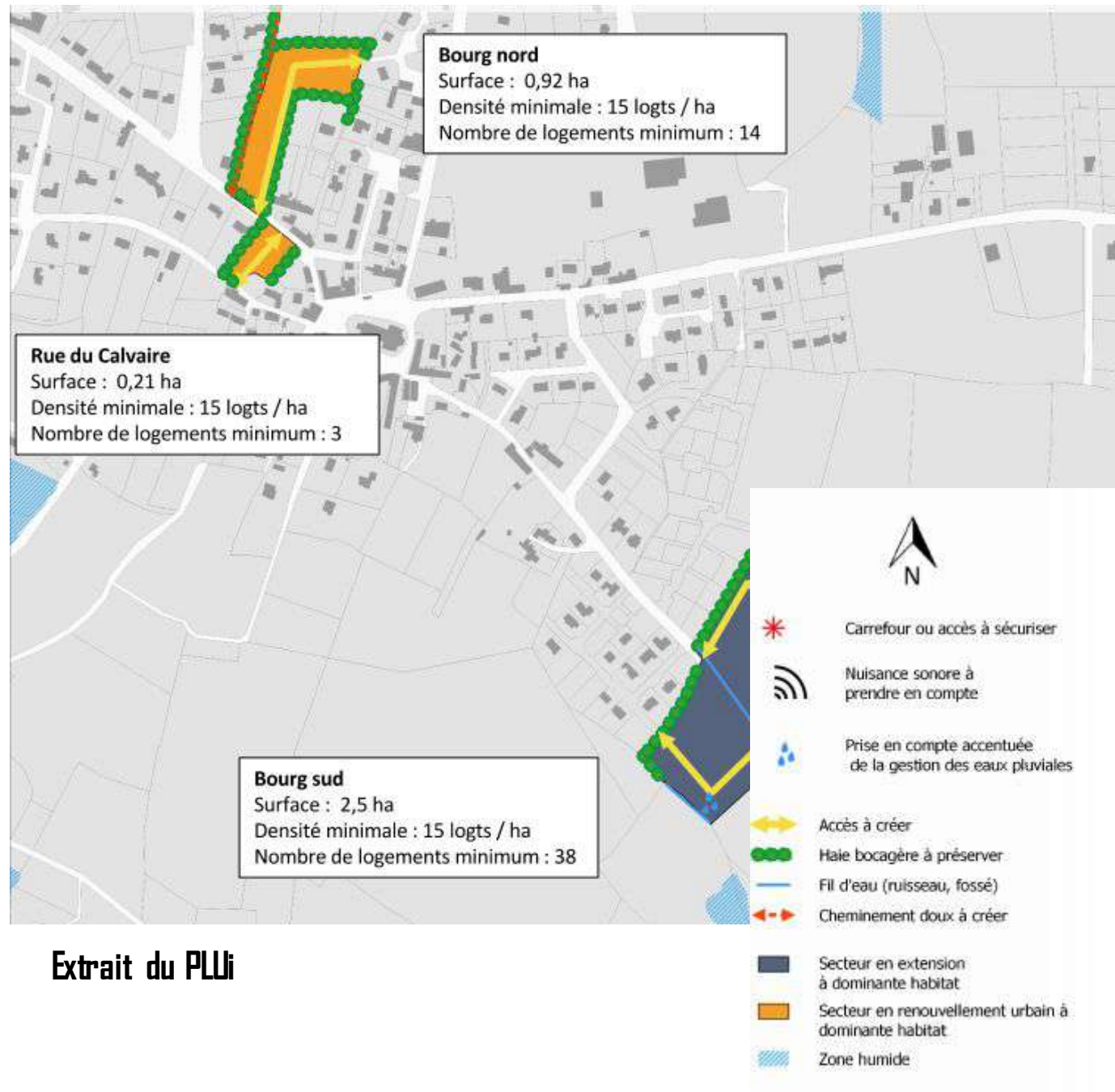
Le secteur d'étude fait l'objet d'une double OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation., au Nord et au Sud de la rue du Calvaire. Les zones sont destinées à de l'habitat.

Les haies périphériques des terrains concernés sont identifiées et à préserver des deux côtés de la rue.

La création d'un cheminement doux est indiquée sur la limite Ouest en continuité du chemin public existant et pour rejoindre la rue du Calvaire.

Les parcelles peuvent desservies par le nord et le Sud, par la rue du Calvaire, la rue Minier et la rue de la Fontaine.

La densité minimale envisagée est de 15 logements / ha.



Extrait du PLUi

Réglementaire

Le PLUi a été approuvé par délibération en date du 16 décembre 2019.

ARCHEOLOGIE

Le secteur de projet est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique indiquée dans le PLUi.

Quel que soit le projet la demande d'urbanisme (PA – PC, etc.) est à transmettre au service archéologie.

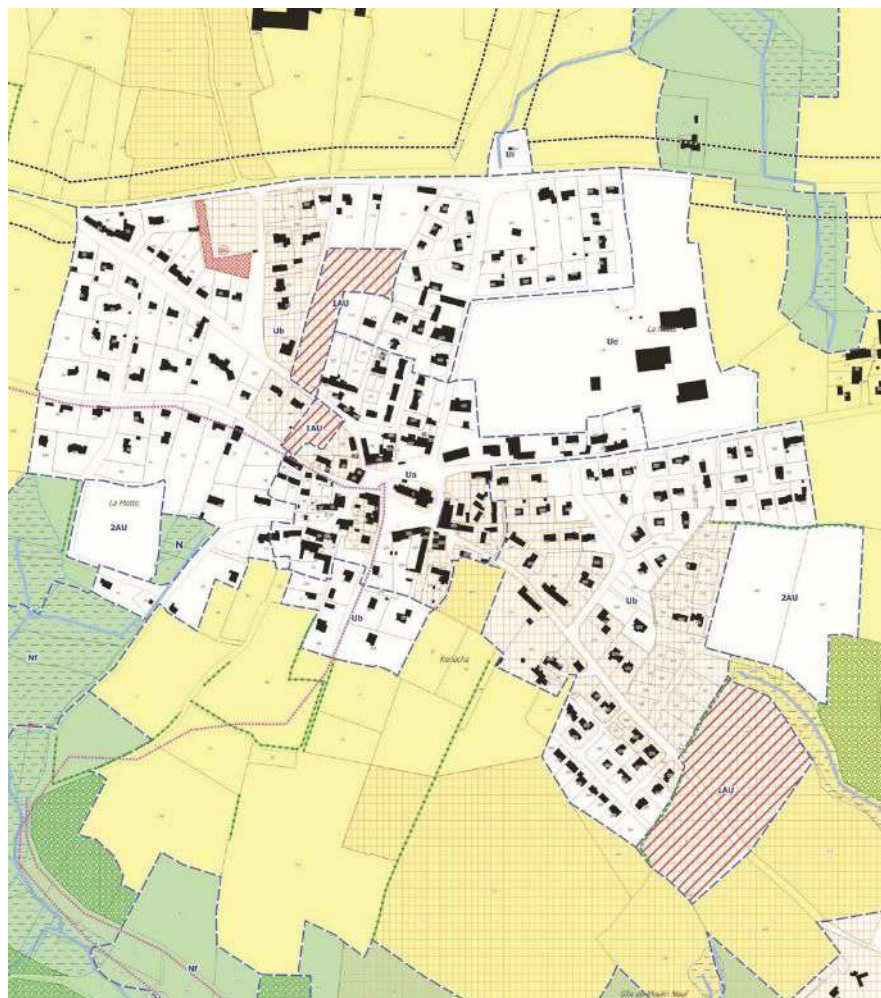
> Diagnostic Archéologie réalisé par :
SDAM ou INRAP
Service gratuit dans le cadre d'une demande d'urbanisme

> Planning / Délais / 6 mois de délais pour qu'il soit organisé
Env. 2 jours d'intervention
+ 2 à 3 mois pour obtenir un rapport

Potentiel débat/échanges en fonction de ce qui est trouvé et des prescriptions du projet pour s'épargner d'aller jusqu'à la fouille.

Si fouille demandée : à charge de l'aménageur

Délais globaux Diagnostic + fouille environ 18 mois



Extrait du PLUi



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Zone de présomption de prescription archéologique

Réglementaire

ARCHEOLOGIE

Cas d'une demande anticipée DVRD (Demande Volontaire Relevée Diagnostic):

Si surface terrain assiette projet > 3 000m²

Redevance archéo 60cts / m² à payer en amont du projet qui ne sera pas à repayer lors des taxes suite accord PA ou PC

La mairie avance donc cette somme puis mettra ça dans sa négociation avec aménageur

Parcelle 231 : 2 110m² + Parcelle 230 : 863m² + Parcelle 118 : 8 380m²
TOTAL = 11 353 m² => 6 811,80€

*hors zone potentielle fond de parcelles 115, 116, 117 + parcelles 119 (non hachurée en zone préventive), mais conseillé d'inclure cela dans le diagnostic pour ne pas découvrir des éléments pendant le chantier qui pourrait arrêter l'opération : il vaut mieux tout inclure plutôt que vouloir faire une économie d'étude.

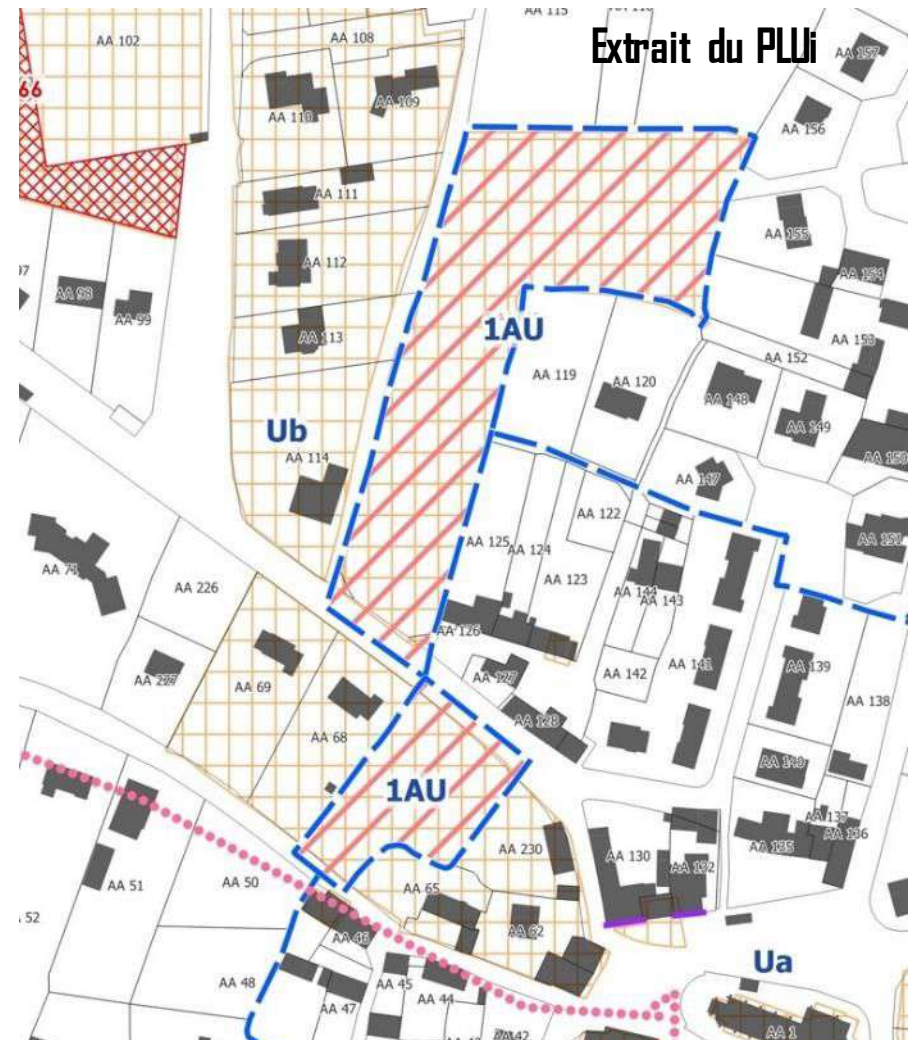
Si volonté de valider une demande anticipée démarche :

Dossier à envoyer au Service régional de l'archéologie à l'intention de Mme Pioffet – Barracand.

Puis sous 1 mois : Arrêté de Diagnostic signé par le préfet région

Puis transmis à SDAM si intéressé c'est eux qui font le diagnostic sinon c'est l'INRAP

Puis c'est le service qui prendra contact avec la mairie pour l'organisation du diagnostic.



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Zone de présomption de prescription archéologique

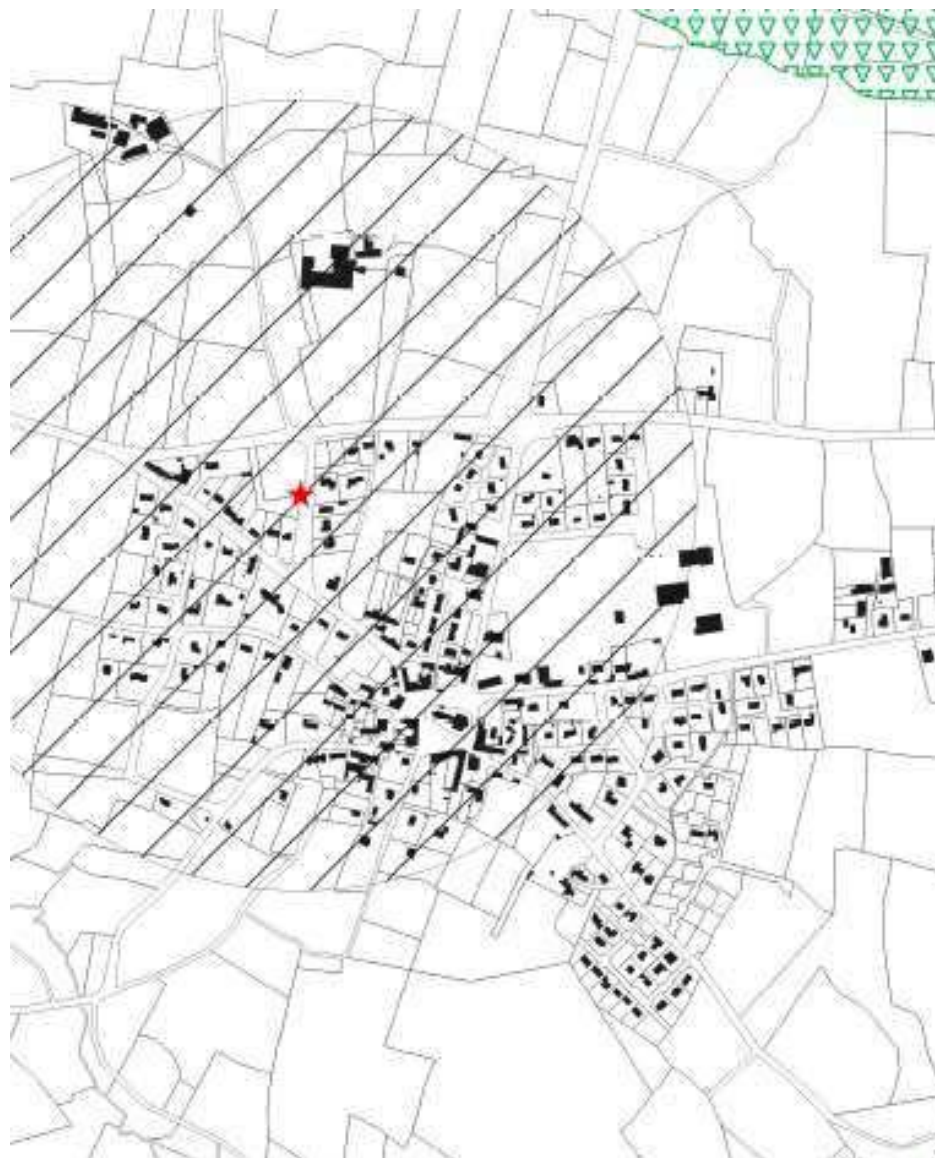
Réglementaire

MONUMENTS HISTORIQUES

Le secteur d'étude est frappé d'une servitude de protection des monuments historiques classés.

C'est la croix du cimetière qui est classé.

Cette servitude ne modifie pas la constructibilité des parcelles mais implique une prise en compte des règles architecturales en lien avec les services du patrimoine.



Extrait du PLU

Périmètre de réflexion initial – il correspond à l'OAP « rue du Calvaire »



Le foncier ROYER

Superficie : environ 11 350 m²

Ce terrain est inutilisé depuis une trentaine d'années. Le terrain a été quelques temps loué par un propriétaire de chevaux. Le terrain n'est plus occupé à ce jour.

Il est composé de deux parcelles situées au nord et au sud de la rue du Calvaire. Les parcelles sont bordées de haies qui ne sont pas entretenues sur la partie Nord. Au Sud, un voisin se charge de l'égagage.

Le bien présente également une maison, inhabitée depuis 30 ans. Elle borde la rue du calvaire et menace aujourd'hui de s'effondrer.



Foncier

La totalité du périmètre de l'OAP « bourg nord – rue du calvaire » d'une superficie d'environ 11 ha appartient au même propriétaire privé.

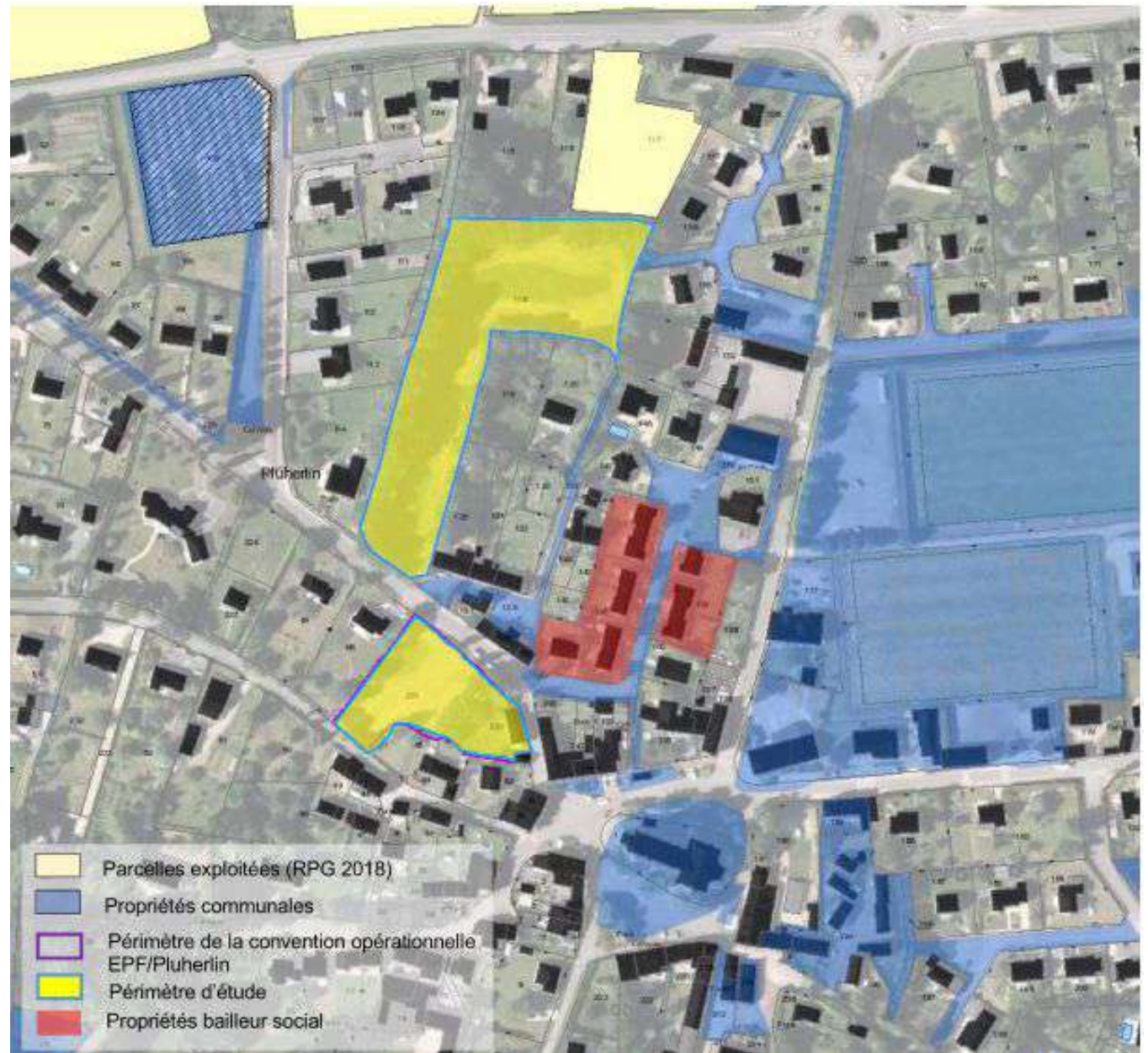
La commune est propriétaire des voiries et des équipements publics.

La commune s'est adjoint les services de l'EPFB, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'accompagner dans les négociations foncières avec la famille Royer.

La convention passée avec l'EPF implique la réalisation d'une opération d'une densité minimal de 20 logements/ha avec une part minimal de 20% de logements sociaux.

Ainsi le secteur devra produire un minimum de 23 logements dont 5 destinés à de la location sociale.

Les équipements, services, ou commerces seront pris en compte à raison d'une équivalence de 1 logement pour 70m² de surface plancher créée.



Périmètre élargi

La réflexion sur l'aménagement du secteur Royer sera élargie aux parcelles privées périphériques. Ceci permettra de proposer une organisation cohérente sur un secteur en pleine mutation foncière.

En effet, on observe de nombreuses divisions parcellaires dans ce secteur proche du bourg.



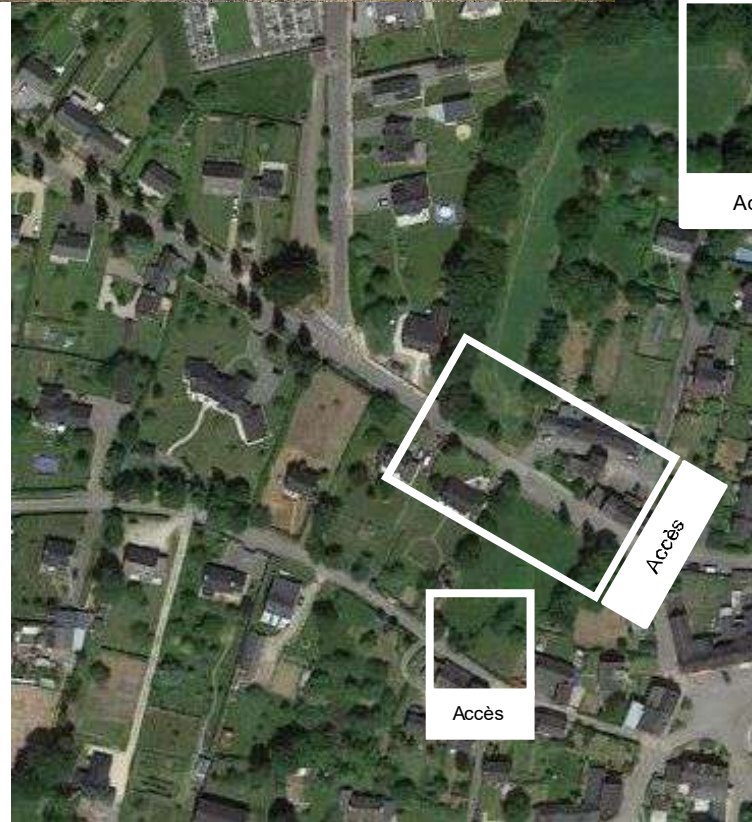
Desserte

Le secteur est essentiellement desservi par la rue du Calvaire qui sépare l'unité foncière.

La rue Minier est déjà très contrainte par le trafic actuel compte tenu de sa faible largeur.

Un accès est en attente dans le lotissement de la Fontaine aux Bretons. Le passage est contraint et limité en largeur.

La desserte du secteur questionnera la pertinence de proposer une trame viaire traversante ou en impasses.



Mode doux

Le secteur est traversé par des cheminements doux qu'il conviendra de mettre en réseau.

L'opération pourra créer des bouclages complémentaires notamment sur l'axe Est Ouest.



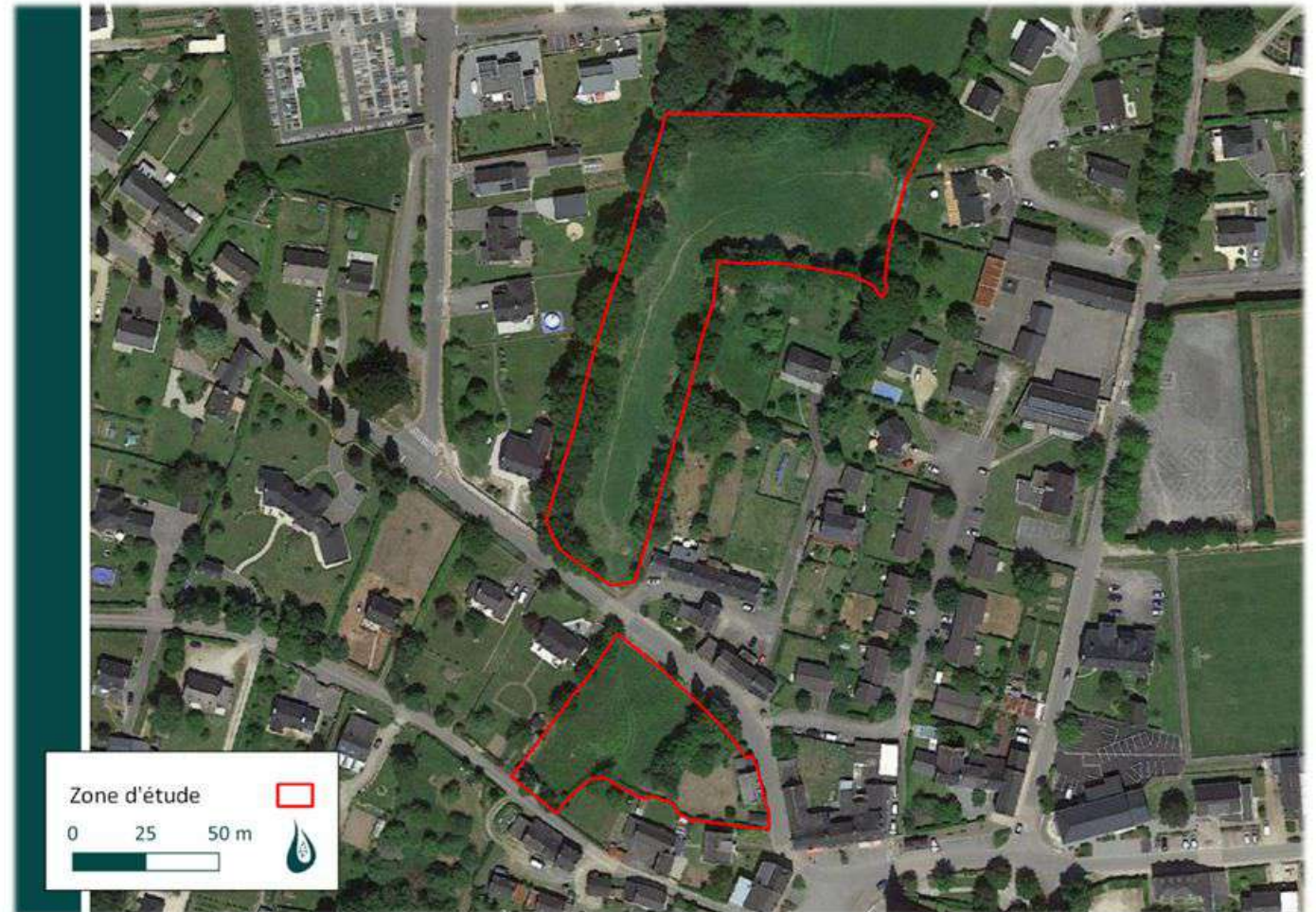
ÉTAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL

Biodiversité

Deux visites du site les 10 et 20 mai ont permis de réaliser les premiers inventaires.

Les conditions météorologiques étaient: ensoleillé et sec

Le site est essentiellement occupé par des prairies mésophiles bordées de haies de hauts jets.



Le bâti abandonné le long de la rue du Calvaire constitue un site potentiellement colonisable par les oiseaux et chiroptères (!)



Enjeux environnementaux

Les haies présentent un potentiel environnemental élevé, formant des habitats pour l'avifaune, les petits mammifères et encore les insectes ...).

La maison ouverte est susceptible d'être colonisée par les oiseaux (hirondelles, martinets, moineaux...) et les chauve-souris.

Aucune trace d'hydromorphie n'est observée dans les sols des parcelles.

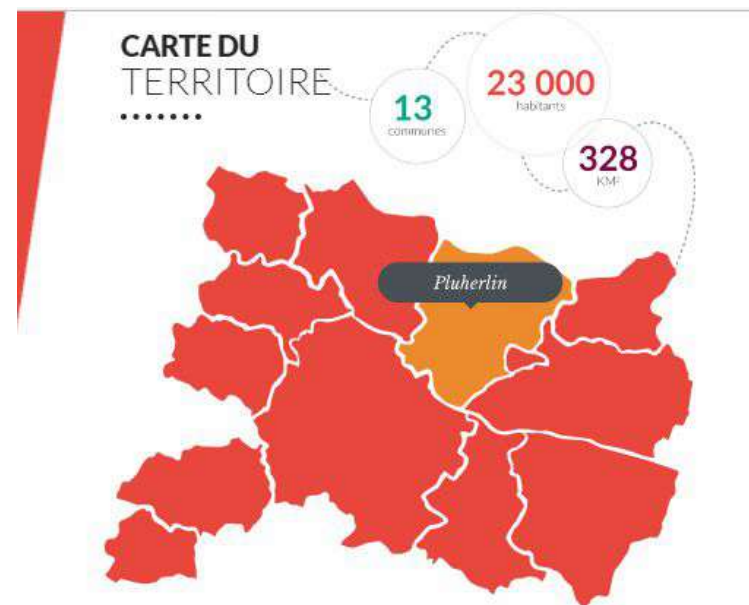
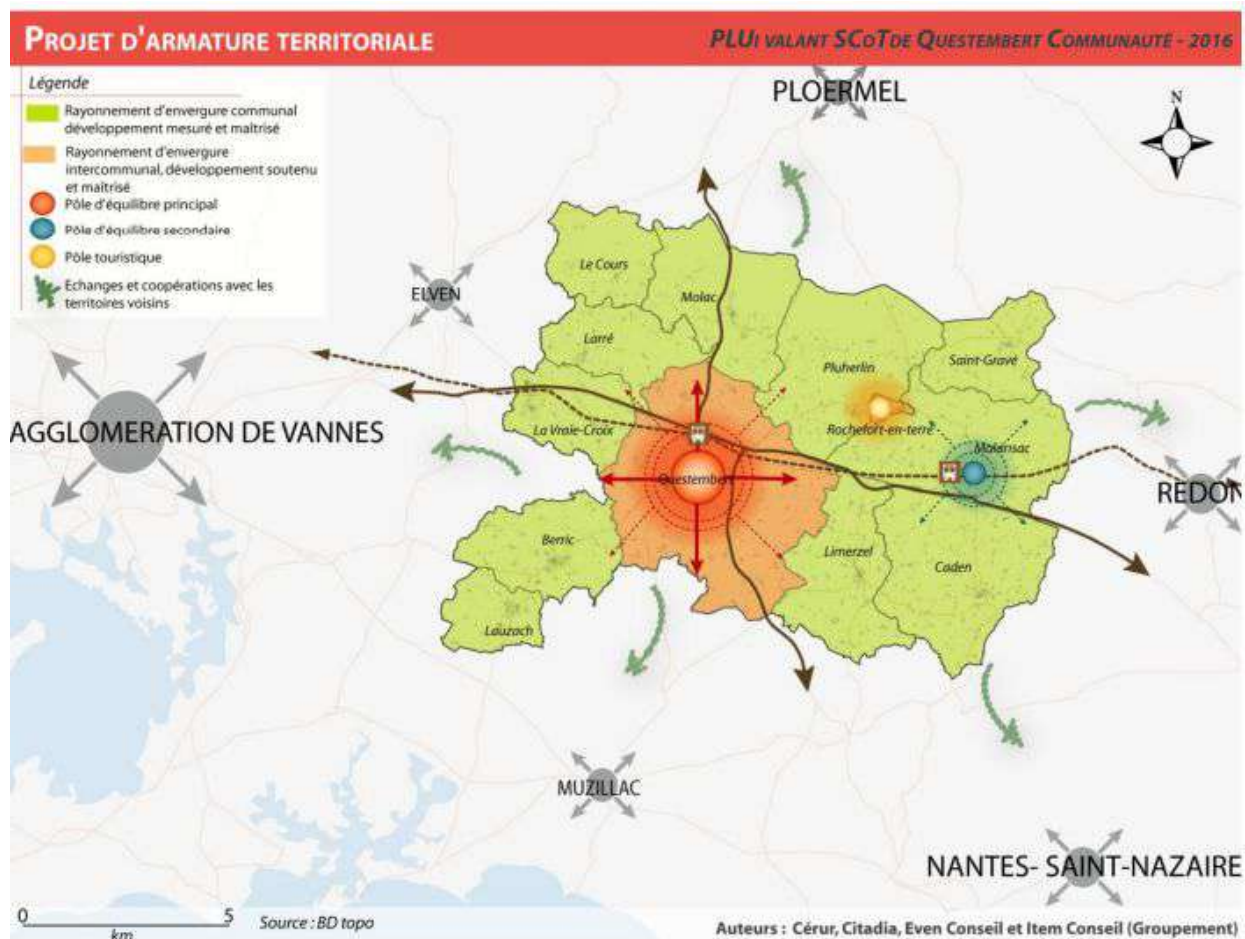
Il n'y a pas de zone humide !



ANALYSE MARCHE ET SOCIO DEMOGRAPHIQUE

Une situation géographique attractive

Commune de Questembert Communauté (QC), Pluherlin bénéficie d'une situation géographique favorable, à équi-distance de Questembert, soumis à l'influence vannetaise, et de Malansac, polarité d'équilibre secondaire, aussi tourné vers Redon. Les fonctions urbaines de Pluherlin se pensent en binôme avec la cité de Rochefort-en-Terre, pôle touristique d'importance majeure, mais dépourvue de foncier.



Une croissance démographique... mais avec des points de vigilance

Commune de 1530 habitants en 2018, Pluherlin a vu sa population croître aux tournants des années 2000, avec la péri-urbanisation et le développement pavillonnaire, qui a mis fin à la stagnation rurale.

Le territoire est devenu attractif.

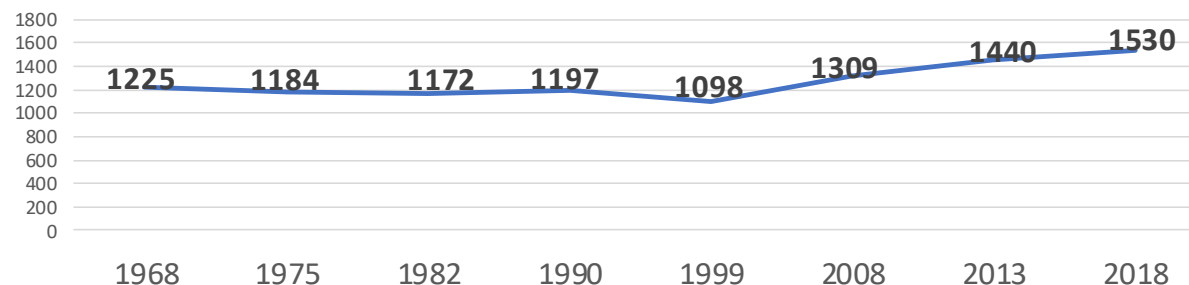
Sur la dernière période 2013-2018, l'accroissement démographique s'est appuyé sur un rythme dynamique de +1,2%/an (bien qu'en recul par rapport à la période précédente), en lien avec l'attractivité du territoire.

Ce taux de variation annuel moyen est supérieur à la moyenne intercommunale (+0,9%).

Mais 2013-2018 a vu l'effondrement du taux de natalité et le développement du taux de mortalité. Le solde naturel est redevenu négatif.

Attirer de jeunes ménages – en corrélation avec leurs ressources – devient une priorité, pour affirmer l'équilibre sociodémographique communal.

L'évolution démographique de 1968 à 2018



Les facteurs d'évolution démographique 1968-2018

En % / an	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Var° annuelle	-0,5	-0,1	0,3	-1	2	1,9	1,2
due au solde naturel	0	0,2	-0,1	-0,2	-0,1	0,9	-0,1
Due au solde entrées-sorties	-0,5	-0,4	0,4	-0,8	2,2	1	1,3

Source INSEE - RGP

Un vieillissement démographique nettement amorcé

En 2018, la part des moins de 15 ans représente environ 19% de la population communale. En baisse par rapport à 2013, leur représentativité s'est stabilisée (17,8% en 2008), soit + 58 jeunes C'est néanmoins un taux de jeunes inférieur à la moyenne communautaire (19,6% de moins de 15 ans dans QC)

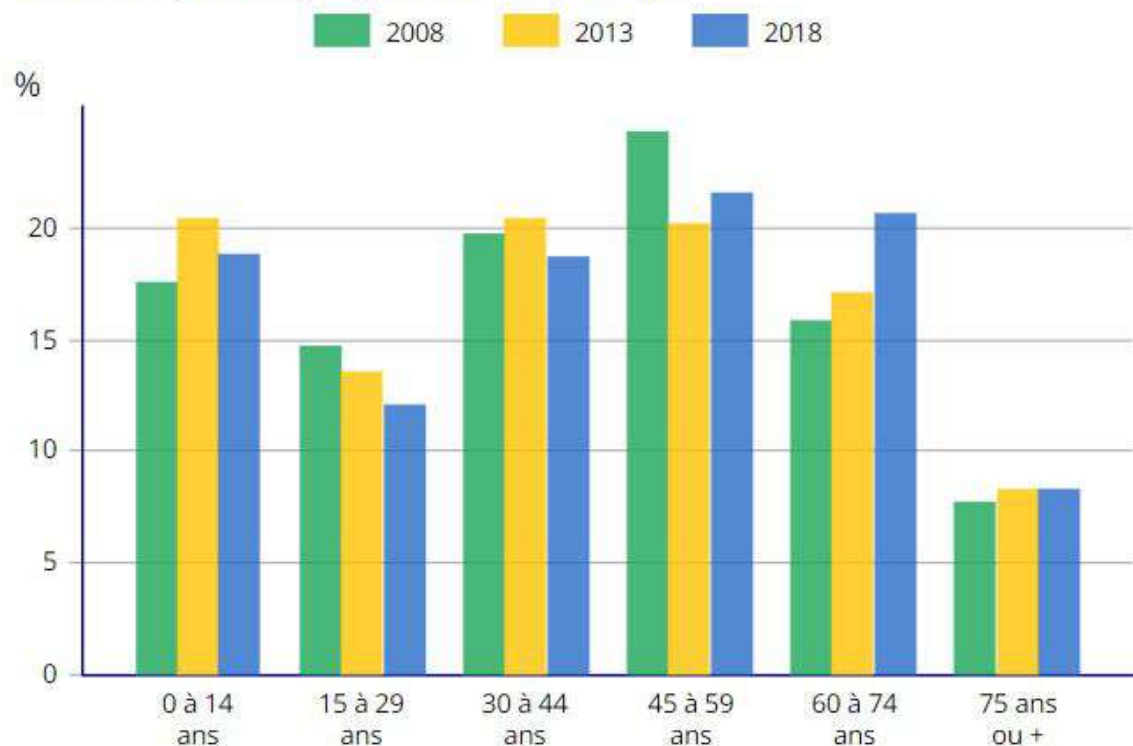
Le vieillissement de la population s'est parallèlement affirmé. En 2018, la part des 60 ans et + représente près de 29% de la population pluhérinoise, contre 23,7% en 2008. C'est notamment la tranche de jeunes retraités encore autonomes et actifs qui a le plus progressé. A l'échelle de Questembert Communauté, le même processus s'observe, 28,3% de 60 ans et +.

En baisse constante, la taille moyenne par ménage atteint 2,2 à Pluhérin (2,28 à l'échelle des ménages de Questembert Communauté)

Bien – vieillir à Pluhérin constitue aussi un enjeu majeur.

Représentativité de la population par grandes tranches d'âge

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source Insee - RGP

Un parc de grands logements

En 2018, le parc de logements de Pluherlin est un parc de :

- Résidences principales : 74% des logements, en développement (71% en 2008)
- Résidences secondaires, 18% des logements, un taux plus important qu'à l'échelle de Questembert Communauté (11,5%), à mettre en relation avec la proximité immédiate de Rochefort-en-Terre, et sa forte dynamique touristique, la présence de Moulin Neuf...
- Grands logements (près d'une RP sur 2 compte 5 pièces et +), donc de maisons (97% du parc) et de propriétaires – occupants (78,8%)

La vacance, assez élevée, se contient : en 2018, le parc vacant concerne 8 % des logements, et reste stable sur la dernière décennie. Il est possible qu'elle soit surtout importante dans les villages, très nombreux dans la commune (taux de 7% dans QC) Elle peut aussi se corréliser avec un parc ancien plutôt présent : 15,4 % des logements ont été construits avant 1919, c'est aussi ce parc qui concentre la quasi-totalité des appartements de la commune.

56% des ménages habitent la commune depuis 10 ans et +, 26% depuis moins de 5 ans.



Des rythmes de construction neuve à affirmer pour garantir la croissance démographique

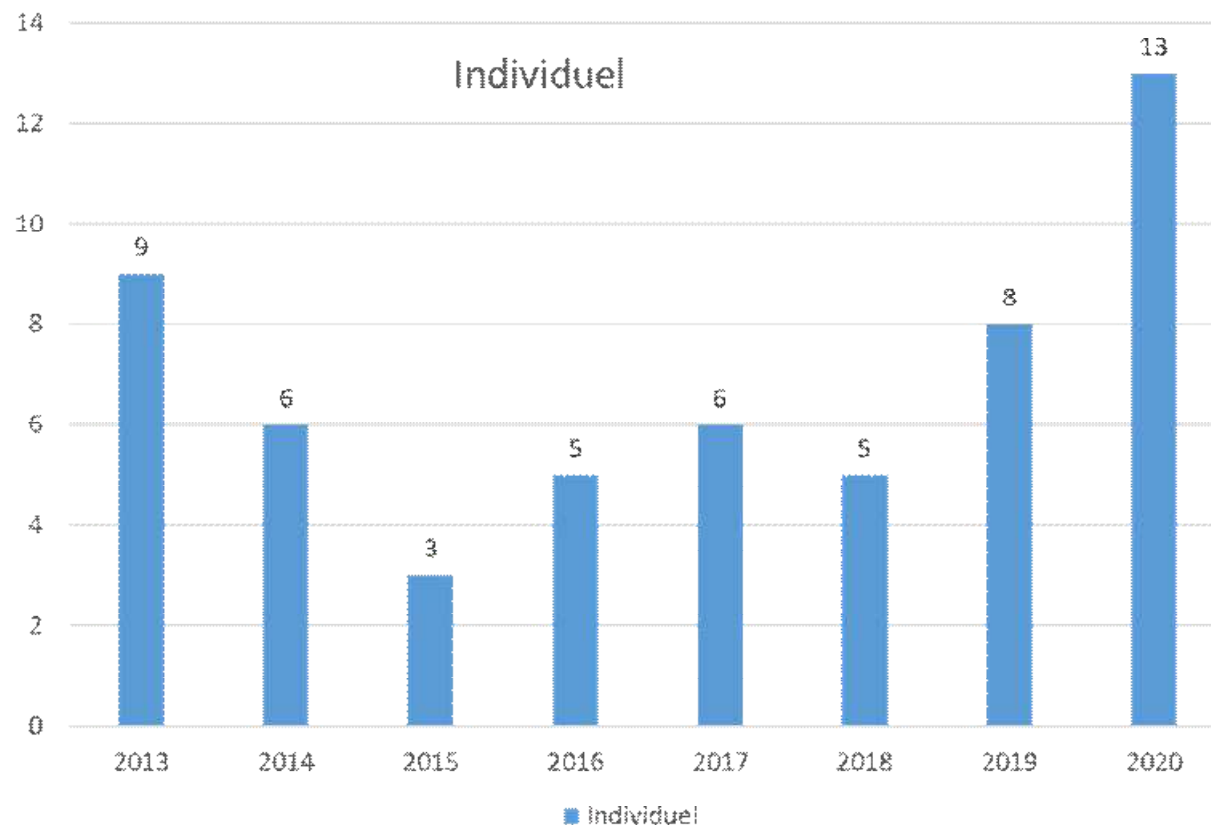
Dans l'attente d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces fonciers, le rythme de constructions neuves a été mesuré ces dernières années : il s'est établi à 6 logements neufs commencés par an de 2013 à 2019. Avec ses 13 logements autorisés en 2020, la reprise constructive est amorcée, suite au développement de nouveaux lotissements. C'est une nécessité pour la commune si elle souhaite maintenir et développer sa population.

Le point mort qui indique le nombre de logements à produire chaque année afin de stabiliser la population et ne pas perdre d'habitants est à Pluherlin, sur la dernière période 2013-2018 de 10 logements annuels par an.

Ce point mort intègre les 3 facteurs d'évolution du parc de logements : le renouvellement du parc, la variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants, le desserrement des ménages.

A noter la forme monoproduite en individuel. Avec la perspective de la ZAN, de nouveaux modèles constructifs seront à privilégier

Nombre de logements commencés 2013-2018 – par typologies de produits



Source Beyond Sit@del

Les opérations récentes / projetées

Le lotissement Le Champ de l'étang est en cours de réalisation en régie (après achèvement du lotissement du Pré de l'Alouette) : prix de vente 49 € TTC /m² / 12 lots commercialisés. Les surfaces de terrain par lot oscillent de 500 à 880 m² (moyenne 600 m²). Un verger participatif se déploiera en continuité sur plus d'un ha.



Un logement d'urgence, T3, loué au maximum 4 mois, s'aménage dans l'ancienne mairie (avec le CCAS)
Destiné à des personnes qui se retrouvent sans logement (des personnes en fin de bail suite à la vente de leur logement, des personnes victimes de violences conjugales, des personnes arrivant sur le territoire pour un travail mais sans solution logement, des personnes en séparation...) et en difficultés pour en trouver un autre rapidement. Il sera meublé et équipé.



Des niveaux de transactions qui progressent, un marché locatif qui se tend

Selon le notaire du secteur, les prix de l'immobilier ont connu, ici comme sur tout le front ouest de QC, une forte augmentation ces dernières années.

Un bien classique, maison avec terrain, atteint facilement les 200 k€, voire plus, Cet achat devient de plus en plus inaccessible aux primo-accédants, jeunes couples.

Le marché locatif se tend.

En moyenne :

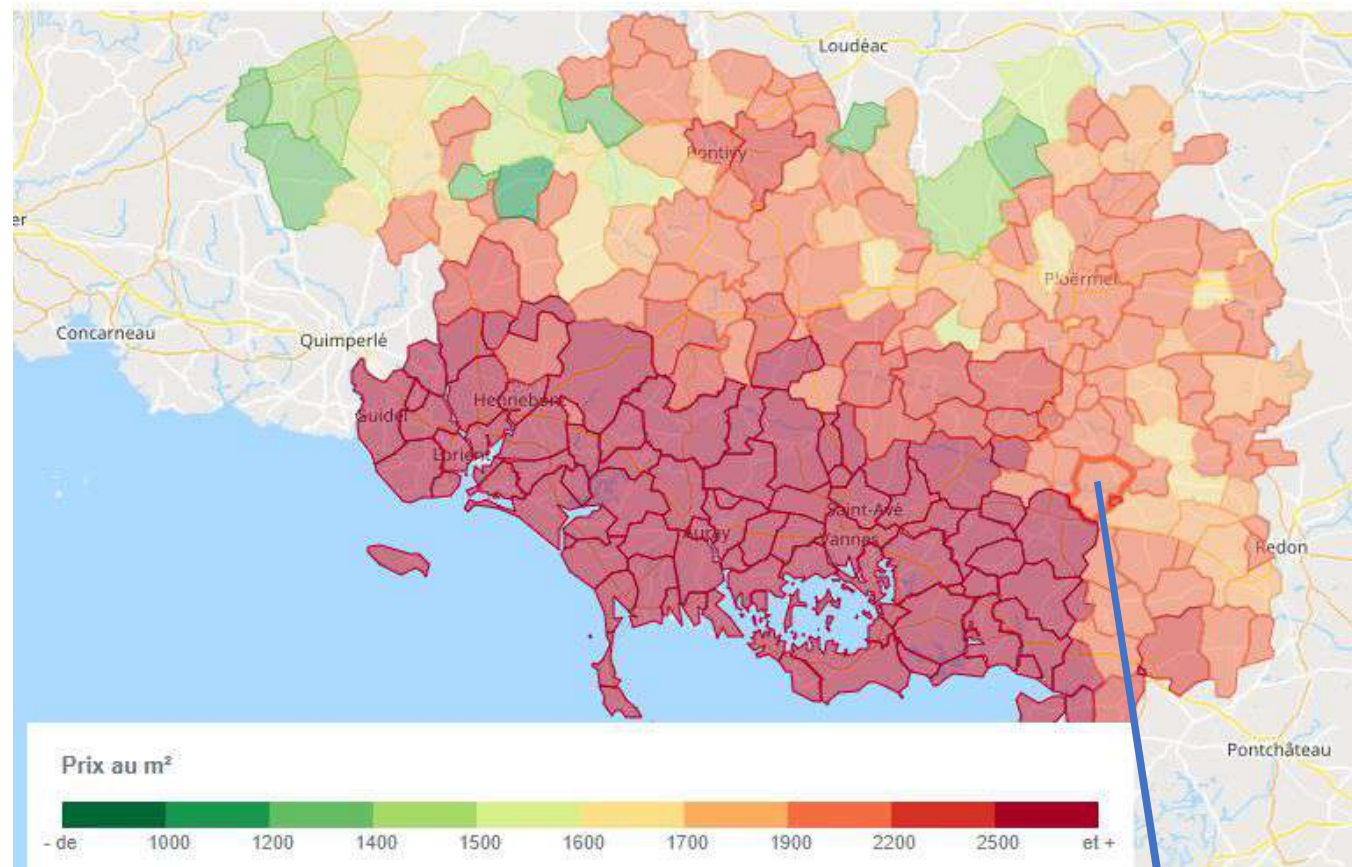
Prix maison (ancien/récent) : 1968 €/m²

Prix appartement : 2633 € / m² (+11,2%)

Prix terrain : 41 €/m² (+ 24,2 % en un an)

Loyer maison : 7,33 € /m², stable (mais peu de biens sur le marché)

Loyer appartement : 10,24 € / m²
(+11,4 % sur un an)



Source Observatoire de
l'immobilier – Ouest
France

Pluherlin

Le parc locatif, une demande à satisfaire

Le parc locatif privé rassemble 100 logements, et est en développement (+ 27 logements en 10 ans) Il ne suffit pas à répondre à toutes les demandes, notamment des ménages aux revenus plus modestes.

A contrario, sur la dernière décennie, le parc locatif social est resté stable (+ 3 unités) En 2018, il rassemble 30 logements, dont 12 en petite résidence et 16 en individuel. (il représente 4,3% du parc de RP – 3,7% à QC) Il est sous gestion principale de Bretagne Sud Habitat et Espacil.

Le CCAS gère quelques logements.

Les attributions annuelles ont été quasi-nulles en 2021. Le turn – over est faible, notamment dans les maisons. Le délai moyen de résidence est de 8 ans (*source Insee*).



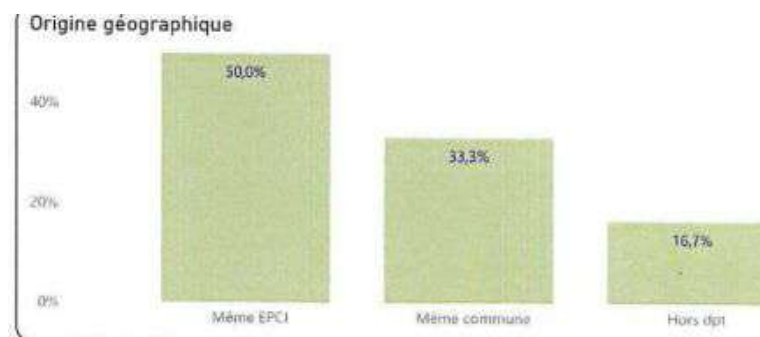
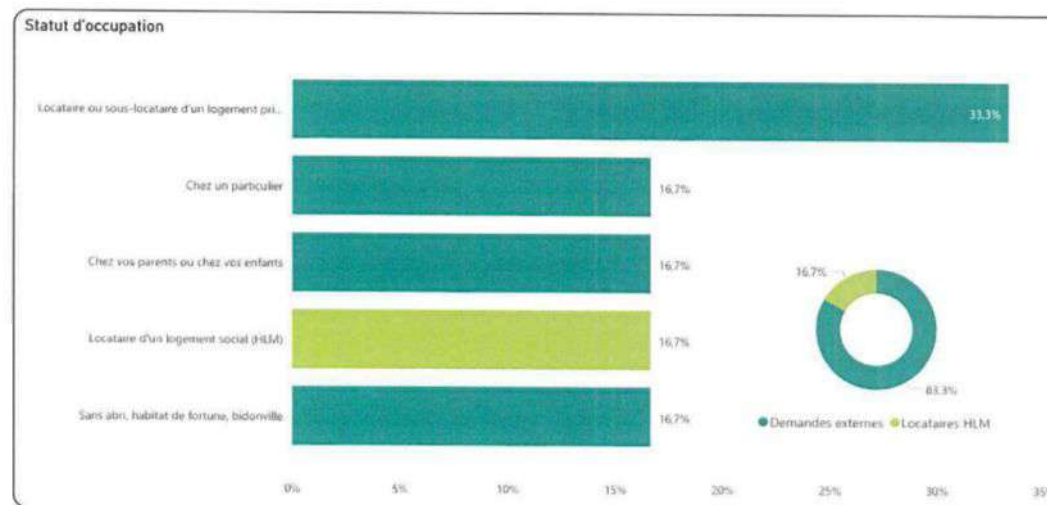
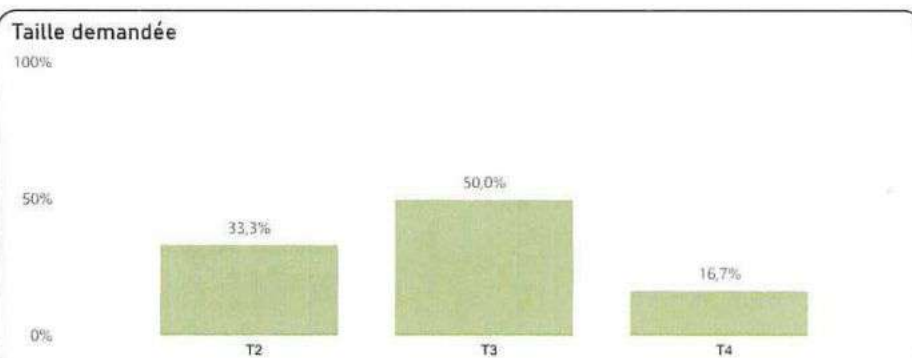
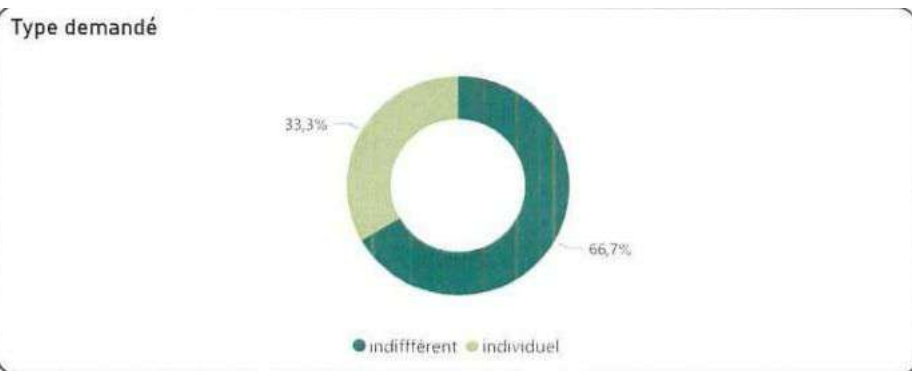
Une réalisation Espacil – les Hortensias (cœur de bourg)

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021
O.P.H. DU MORBIHAN BRETAGNE SUD HABITAT	18	0
S.A. ESPACIL HABITAT	10	1

Source BSH

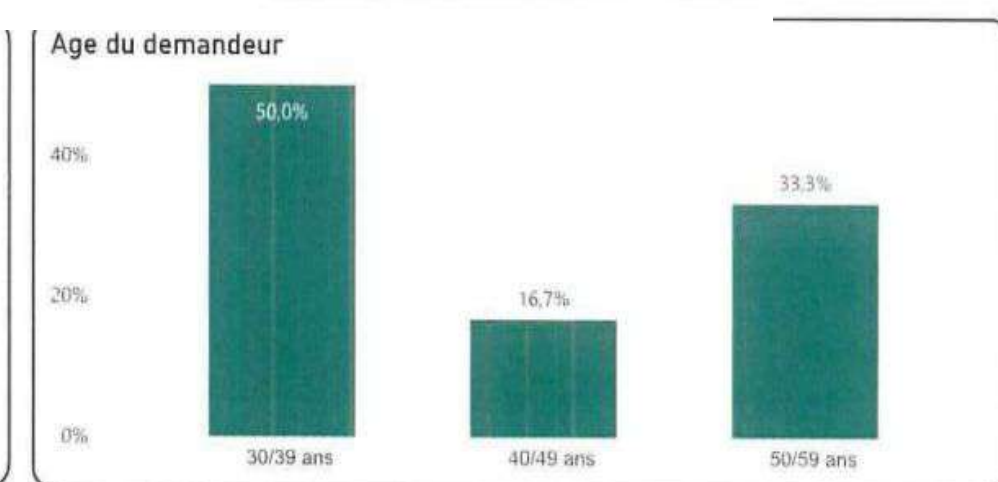
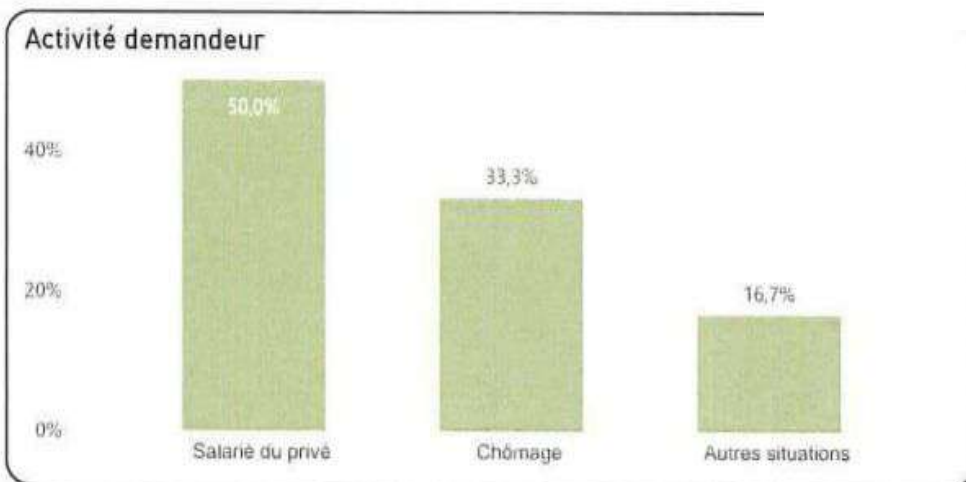
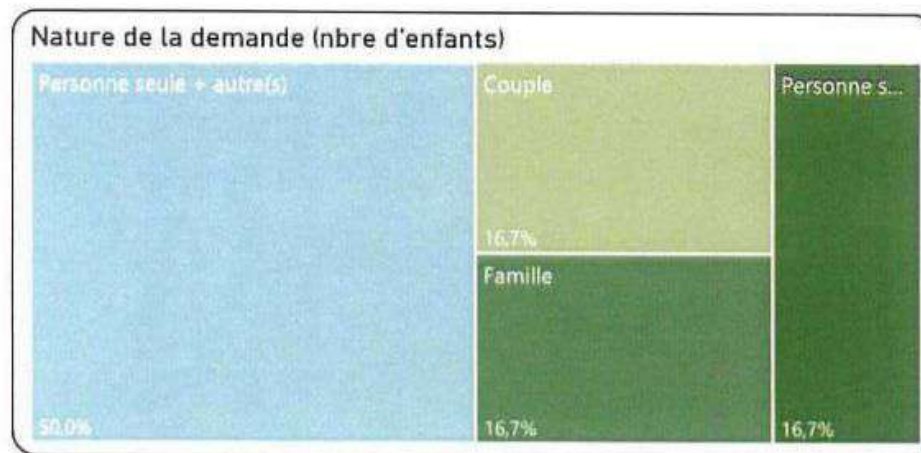
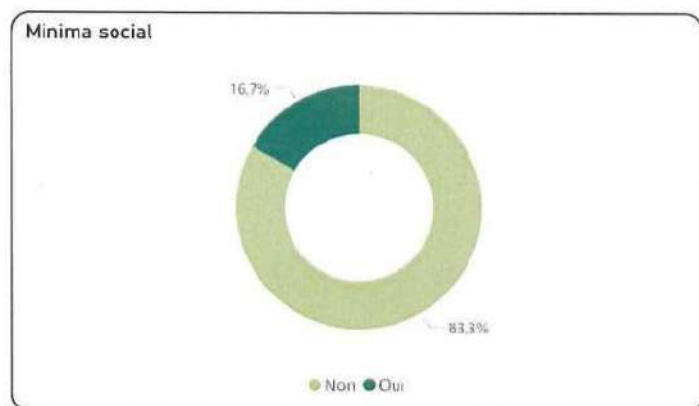
Le parc locatif social, une demande à satisfaire

Au 1^{er} janvier 2022, la demande locative sociale en 1^{er} choix porte sur 6 logements (mais 72 logements sur l'ensemble des choix possibles)
Le délai moyen d'attente pour une attribution est de 15 mois.



Source BSH

Le parc locatif social, une demande à satisfaire / Une attente de familles et de jeunes



Source BSH

Les politiques publiques en cours (logement et commerces)

PLUI Questembert Communauté valant SCoT – arrêté le 16 avril 2018

Parmi les principaux objectifs du PADD figurent 3 orientations clés :

- Accompagner le vieillissement de la population
 - adapter les logements pour permettre le maintien à domicile
 - développer des nouvelles offres d'habitat et de services (niveaux de revenus, état de santé, vie sociale,...)
- Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant les typologies et les formes urbaines et faiblement consommatrices d'énergie (mitoyenneté, appartements,..)
- Satisfaire les besoins en logements : un rythme annuel moyen de 18 logements sur 10 ans (180 logements 2017-2027) à Pluherlin ; objectif annuel de 275 logements à l'échelle de Questembert Communauté.

Plan Local de L'Habitat

Il n'existe pas de PLH élaboré à l'échelle de l'intercommunalité. Cette politique publique pourrait être développée. « Un volet PLH pourra être adjoint lors d'une prochaine révision du PLUI valant SCoT » Damien Ferret service Urbanisme et Habitat – QC.

Pass – Commerce et artisanat

QC soutient la création, la reprise et le développement des commerces de centres-bourgs de son territoire. Le secteur médical et para – médical n'est pas concerné par le dispositif (comme d'autres services) La restauration (hors restauration rapide) fait partie des commerces de bouche favorisés à l'éligibilité.

L'activité soutenue ne doit pas induire de distorsion de concurrence avec une activité existante. L'aide n'est pas cumulable avec d'autres dispositifs financiers (sauf certains cas).

La subvention est de 30% des investissements subventionnables ^plafonnés à 25 000 € HT (soit une subvention max de 7500 €)

Source QC – Questembert Communauté

ANALYSE DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Une polarité attractive de commerces autour de l'église

Avec une offre de 154 emplois offerts par l'économie locale, un nombre stable depuis 10 ans, Pluherlin affiche un profil résidentiel (indicateur d'emplois = ratio emplois / actifs résidents très faible : 24,5 contre 67,1 dans QC) Avec un nombre d'actifs important travaillant hors de la commune, un parc automobile conséquent (1 ménage sur 2 dispose au moins de 2 véhicules), l'évasion commerciale pourrait être forte et affaiblir la dynamique commerciale. Et pourtant, l'offre alimentaire est complète, et répond aux besoins du quotidien avec :

une épicerie/supérette : Epicerie Chez Violaine
une boucherie-charcuterie La P'tite Boucherie
Une boulangerie-pâtisserie, Boulangerie
Laudic
un salon de coiffure, Le Petit Studio,
un bar-pressé, Café des sports,
un bar-tabac La Cour Royale
un hôtel-restaurant « Auberge Saint-Hernin »
(nombre de chambres : 8)

Répartie autour de l'église, les commerces bénéficient d'une excellente visibilité et sur les flux.

Suite aux entretiens réalisés manque dans le bourg une activité de restauration type crêperie.



Un bon niveau d'équipement commercial et autres équipements, facteurs de cohésion

La dynamique commerciale pluherlirnoise favorable est sans doute à rapprocher de différents facteurs :

- Un niveau de revenus correct des ménages (revenu median de 21 170 € dans la commune, dans la moyenne QC, 21 070 €)
- Le dynamisme des commerçants (ex. Chez Violaine)
- La proximité immédiate de Rochefort-en-Terre (636 habitants à l'année), dépourvue de commerces alimentaires, hormis une boulangerie (sans fournil) qui contribue à une plus forte fréquentation des commerces de Pluherlin, pour les clientèles résidentes à l'année et touristiques.

L'importance touristique de Rochefort-en-Terre est effectivement remarquable : « un véritable aspirateur à touristes », avec une fréquentation de l'ordre de 600-800 000 visiteurs annuels (avec de fortes tensions pendant la période des illuminations), petite cité de caractère, village préféré des Français + la fréquentation de Moulin Neuf – selon Directeur OT communautaire, Nicolas Jean

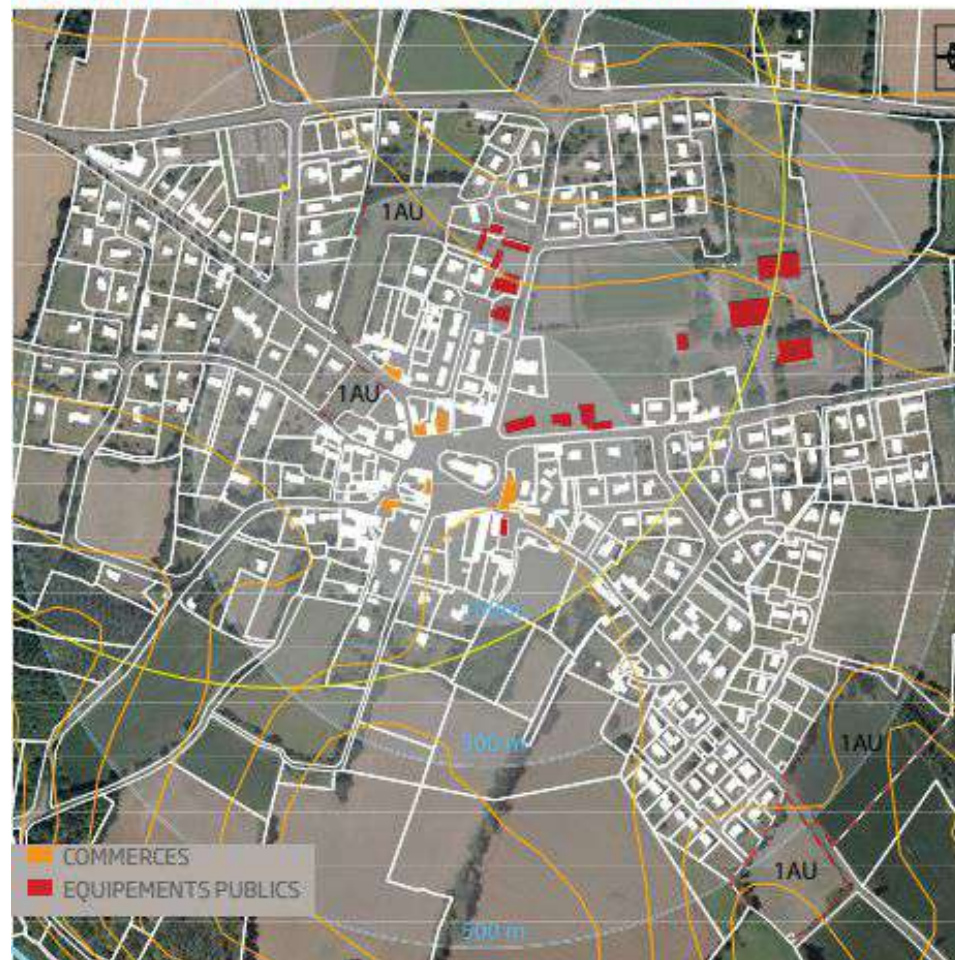
La capacité d'accueil de Moulin Neuf situé en limite du territoire communal est forte : 260 personnes en 50 chalets.

L'offre d'équipements communale répond par ailleurs aux besoins tant dans le domaine scolaire, péri-scolaire, associatif, culturel ou sportif.

Néanmoins, la médiathèque pourrait développer des activités créatives (autour d'un Fab Lab ?) dans un espace contiguë reconfiguré (voir Cr d'entretiens) Un espace de co-working est en cours d'aménagement dans le cœur de bourg par la commune.

Des lieux d'animations et de rencontres sont souhaités dans le cadre des projets d'habitats participatifs.

Equipements, commerces et services



Source Etude CAUE 2021

ANALYSE SERVICE SANTE

D'importants enjeux de maintien d'une offre médicale à Pluherlin

L'offre médicale et par-médicale proposée jusqu'il y a peu encore à Pluherlin vient de connaître de profonds bouleversements. Suite à un décès et une succession difficile, le cabinet dentaire, présent dans la maison médicale (avec 2 praticiens) a été transféré à Questembert en décembre 2021. Notons d'ailleurs que la maison médicale de Questembert, maison de santé pluridisciplinaire se renforce fortement avec la construction d'une extension. A proximité de Pluherlin, à Malansac, la maison médicale s'est progressivement développée et occupe désormais 400 m² et répond à la demande des praticiens de se regrouper dans une logique d'amélioration de la pratique et du parcours soin. Les collaborations se développent.

Créé en 2018, le pôle de santé des Grées est une association qui poursuit, comme objet, « initier, favoriser et développer un projet de regroupement entre les professionnels de santé exerçant à Malansac et ses environs ainsi que valoriser, harmoniser et coordonner l'exercice des professionnels de santé exerçant à Malansac et ses environs » Il permet une mise en réseau de 33 praticiens (dont 2/3 de Malansac) pour se structurer en qualité / travailler sur l'attractivité du territoire et pérenniser la pratique

Mais les jeunes généralistes ne souhaitent plus forcément investir dans des murs et être locataires.

A Pluherlin, le médecin restant seul vient de décider de rejoindre la maison médicale de Caden.

Reste à Pluherlin une infirmière libérale dans une maison médicale, propriété privée et en SCI.

Négocier avec le médecin partant les conditions de maintien d'une offre médicale dans la commune est une nécessité. Comment attirer de nouveaux praticiens à Pluherlin ? Cet échange pourra conduire à un rachat de murs par la collectivité et ouverture de recherche de nouveaux médecins. Une réflexion commune est en cours avec Rochefort-en-Terre.



D'importants enjeux de maintien d'une offre médicale à Pluherlin

Un contrat local de santé pourrait se mettre également en place à l'échelle de plusieurs intercommunalités, dont QC : objectif de validation en décembre 2022 (source CIAS QC)

Porté par l'ARS, le CLS, multipartenarial, permet de « lutter contre les inégalités sociales et territoriales, en garantissant à tous, l'accès à une offre de santé adaptée et de qualité au plus près du domicile »

Il permet de bénéficier de soutien financier.
Il concerne des epci de 50 000 habitants.



ETAT DES LIEUX DU BATI

Une bâtisse abandonnée depuis longtemps



Le site cadastré AA 66 (31 m²) et 230 (863m²) comporte une maison de bourg en r-d-c + 1 étage+comble datant de la fin 19ème- début 20ème, deux dépendances et un grand jardin exposé sud comportant quelques arbres.

Le bâtiment principal et l'annexe située en extension sont très dégradés (couverture, charpente, lucarnes, corniches, enduit, planchers, lierre, etc.). Il constitue pourtant un élément structurant de la rue et marque la porte d'entrée du bourg ancien, rue du Calvaire.



Le jardin est délimité au sud par des habitations, au nord et à l'ouest par des haies.



Source Etude CAUE 2021

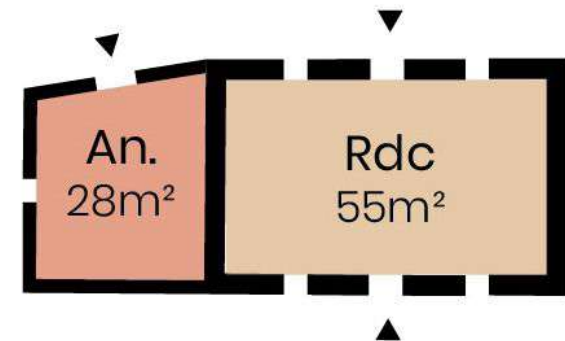
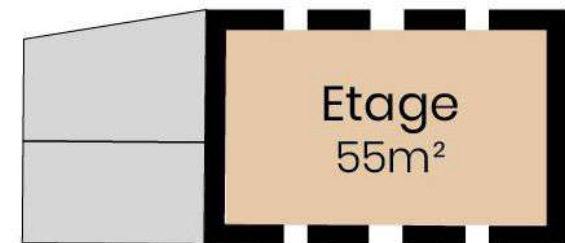
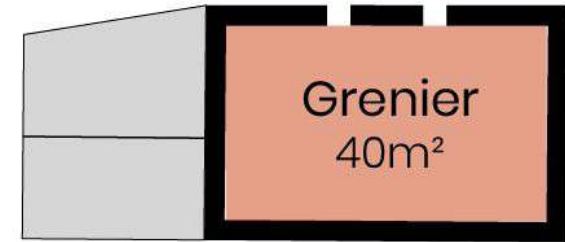
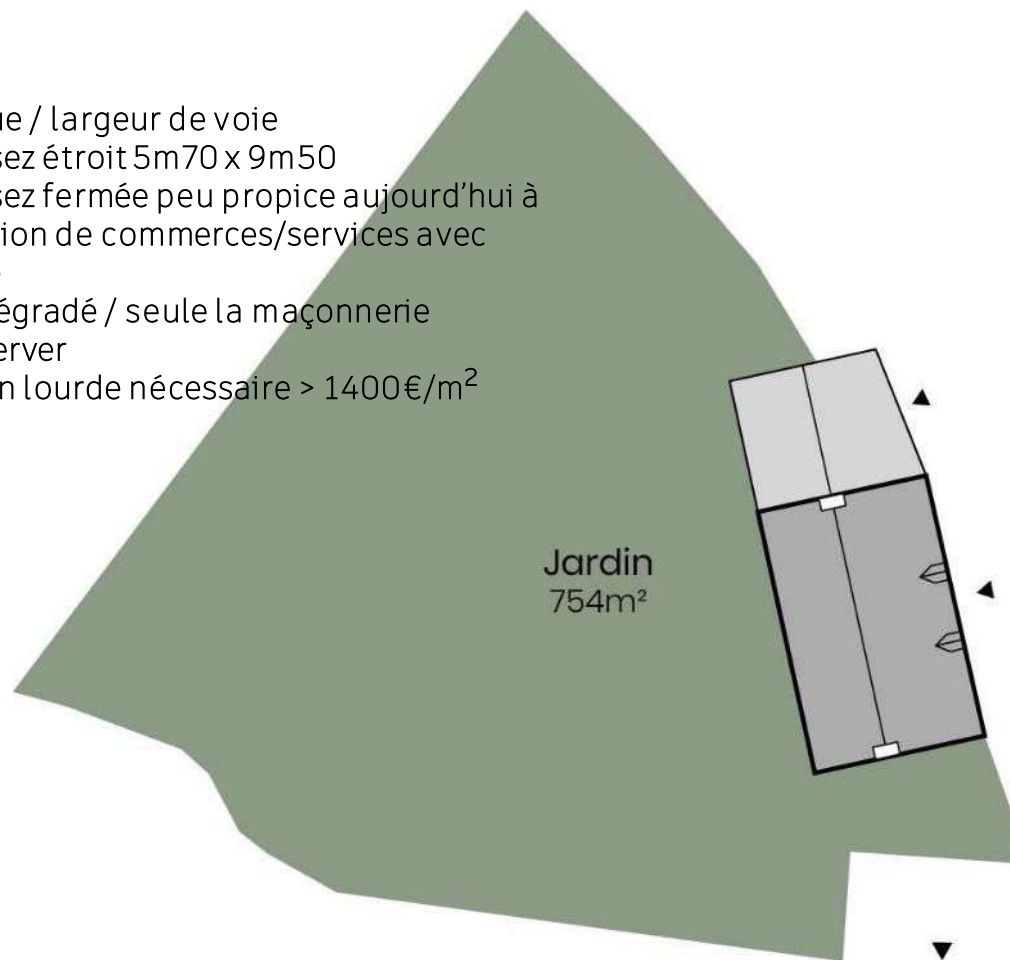
Une opportunité dans le centre-bourg à relativiser

Capacité & espace capable du bâti existant

Potentiel de 110m²
+ grenier et annexe 68m²

+ Exposition intéressante Sud-Ouest
+ Bâtisse ancienne marqueur du tissu traditionnel

- Front de rue / largeur de voie
- Espace assez étroit 5m70 x 9m50
- Façade assez fermée peu propice aujourd'hui à l'implantation de commerces/services avec une vitrine
- Bâti très dégradé / seule la maçonnerie est à conserver
- Rénovation lourde nécessaire > 1400€/m²



CONCERTATION GRAND PUBLIC

Résidence

Nous avons commencé cette étude par une période de résidence de 3 jours passés sur la commune à la rencontre des 4 élus adjoints, des commerçants, gestionnaires d'équipements et riverains du projet.

Nous avons ainsi rencontré une douzaine de riverains et/ou propriétaires plus ou moins directement concernés par le projet d'aménagement du foncier de la famille Royer.

L'objectif est de comprendre les liens entre les différents acteurs de la commune, leurs projets, leurs craintes ou besoins autour de cet aménagement.

- Association Le Terrier
- Projet Habitat Participatif intergénérationnel / besoin - Gaëlle Guitton
- Notaire - Maître Leclerc – Rochefort-en-Terre
- Bailleur social – Bretagne Sud Habitat
- EVEIL
- Café des Sports
- Chez Violaine
- Crêperie - Porteur de projet
- Docteur Dembiermont - Médecin généraliste
- Infirmière libérale - Jany Billard
- Médiathèque - Responsable Nelly Gruchin
- Ecole privée Directeur Romain Lescop



The image shows the cover of a letter from the Mayor of Pluherlin, Jean-Pierre Galudec, dated April 11, 2022. The letter is addressed to 'Aux riverains' and discusses a land management project in partnership with the EPF (Etablissement Public Foncier de Bretagne). It mentions a public consultation on May 21st and lists several stakeholders involved in the project, including the local association, a participatory housing project, a notary, a social landlord, and various local businesses and professionals. The letter is signed by Jean-Pierre Galudec, the Mayor of Pluherlin.

Mairie de
PLUHERLIN
Madame, Monsieur,

Aux riverains
A PLUHERLIN, le 11 avril 2022

En partenariat avec l'EPF (Etablissement Public Foncier de Bretagne), la commune a lancé depuis 2 ans, une démarche visant à acquérir les parcelles dites « ROYER » situées en plein cœur du bourg (voir plan ci-contre).

Dans le cadre cette réflexion, la mairie de PLUHERLIN a lancé une étude de programmation urbaine. C'est le groupement Atelier FAYE + Alyzès + Partition Architecture qui a été retenu pour mener cette mission. L'objectif est de préciser les conditions de faisabilité d'une opération d'ampleur sur ce secteur.

Ce projet n'aura de sens que si la population y est associée. Une large concertation est donc prévue avec notamment une réunion d'échanges sur le sujet le samedi 21 mai prochain, de 9h00 à 12h00, salle Françoise d'Amboise.

Par ailleurs, afin de cibler au plus juste les besoins et attentes mais aussi les craintes de chacun sur le sujet du renouvellement urbain et de cette densification à venir, Hermeline SANGOUARD, architecte urbaniste indépendante de l'Atelier FAYE, et Maryse MENANTEAU, programmatrice chez ALYZES seront en résidence sur la commune de Pluherlin du 2 au 4 mai prochains.

A cette occasion, l'équipe pourrait prendre contact avec vous afin de fixer un entretien de maximum 1h en fonction votre disponibilité. Cet échange ne nécessite aucune préparation. L'objectif est d'évoquer vos envies pour la commune, vos besoins spécifiques, votre éventuel projet professionnel lié à la commune, ...

Nous espérons que serez sensible à cette démarche et que vous répondrez positivement à leur demande de rendez-vous.

Très cordialement.

Jean-Pierre GALUDEC
Maire de PLUHERLIN

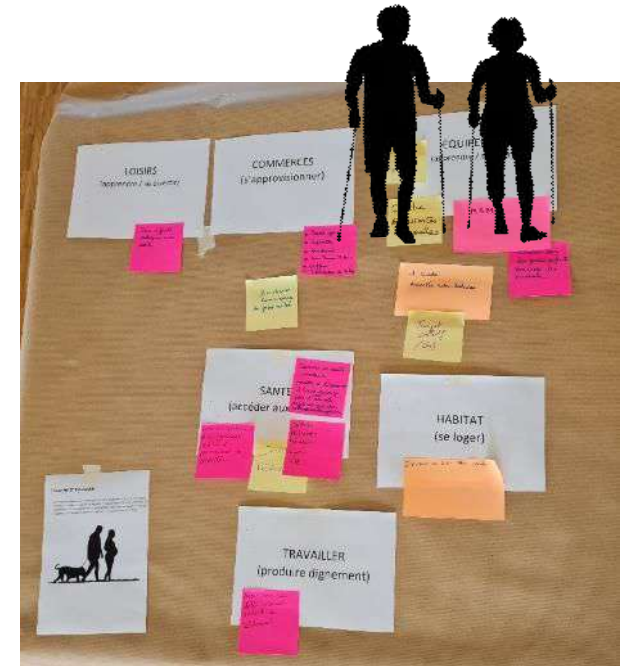
1, Rue St-Hermin - 56220 PLUHERLIN - Tél. 02 97 45 31 38 - Fax 02 97 45 37 92 - Email : pluherlin@wanadoo.fr
www.quebecsberr-comptabilite.fr

Concertation et pédagogie

Nous avons clos cette première phase de diagnostic par une matinée d'échanges avec les habitants de la commune. Nous les avons tout d'abord invités à se projeter vers l'idée d'un centre bourg idéal afin d'identifier les ingrédients qui le composent.

Nous avons ensuite présenté 5 personnages fictifs illustrant les ménages susceptibles de venir s'installer sur la commune ou d'en utiliser les services: un couple de retraités souhaitant se rapprocher des services, un jeune célibataire souhaitant rester sur la commune mais quitter le domicile familial, une famille cherchant à se mettre au vert, un jeune couple à la recherche de son premier logement, des randonneurs en vacances.

Pour chacun de ces personnages, les participants ont indiqué leurs besoins autour de 6 thématiques: se loger, se nourrir, apprendre, se divertir, travailler dignement, accéder aux soins.



logements
promenade
rencontres
maîtrisée
équipements
mobilité
jeux
doux
alternatives
verts
enfants
bancs
PMR
aérien
nature
scolaire
marché
seniors
patrimoine
santé
sports
commerces
urbanisation
libre
espaces
proximité
anciens
cheminements
intergénérationnel



ENJEUX DE PROGRAMMATION

Synthèse de programmation

Les enjeux

Habiter le bourg de Pluherlin demain et attirer des jeunes ménages et des familles

Vivre ensemble dans un bourg rural : la cohésion sociale

La solidarité

La prise en compte du vieillissement de la population et l'adaptation au changement climatique :

Permettre :

- Des parcours résidentiels complets pour les primo-accédants, en accession abordable et sociale, les jeunes et les personnes âgées, et autres ménages, en location privée et sociale,

Proposer :

- Des logements partagés et intergénérationnels : de nouvelles propositions pour bien vieillir et vivre ensemble (voir cr Entretiens)
- Des formes urbaines diversifiées pour une diversité de parcours et de mobilité résidentielle
- Une offre nouvelle en restauration, complémentaire de l'existant
- Des lieux de vie partagés

La programmation :

- De l'accession libre : de petits lots constructibles (= et inférieur à 350 m²)
- Des maisons individuelles groupées en accession et locatif social / privé
- Des logements intermédiaires en locatif social
- De petites résidences ?
- De l'habitat partagé ciblés personnes âgées (8 – 10 logements)
- De l'habitat intergénérationnel (R+1 autour d'espaces communs) voir cr entretiens
- Des espaces partagés (intérieur et extérieurs)
- Une nouvelle restauration



Phase 2 / Scenarios d'aménagement



SCENARIO1

Scenario 1

PRINCIPES d'AMENAGEMENT

Ce 1^{er} scenario propose une desserte traversante entre la rue du Calvaire et la rue de la Fontaine aux Bretons. Cette voirie est à double sens et permet un accès aux stationnements sur les parcelles. Au sud, la desserte de l'îlot fonctionne en impasse depuis la rue du Calvaire. La rue Minier ne sera accessible que pour les modes doux (piétons et vélos).

La voirie de l'îlot nord longe la haie côté ouest. Elle dessert tout d'abord 9 parcelles orientées Est/Ouest, puis un îlot et 6 parcelles orientées Nord/Sud.

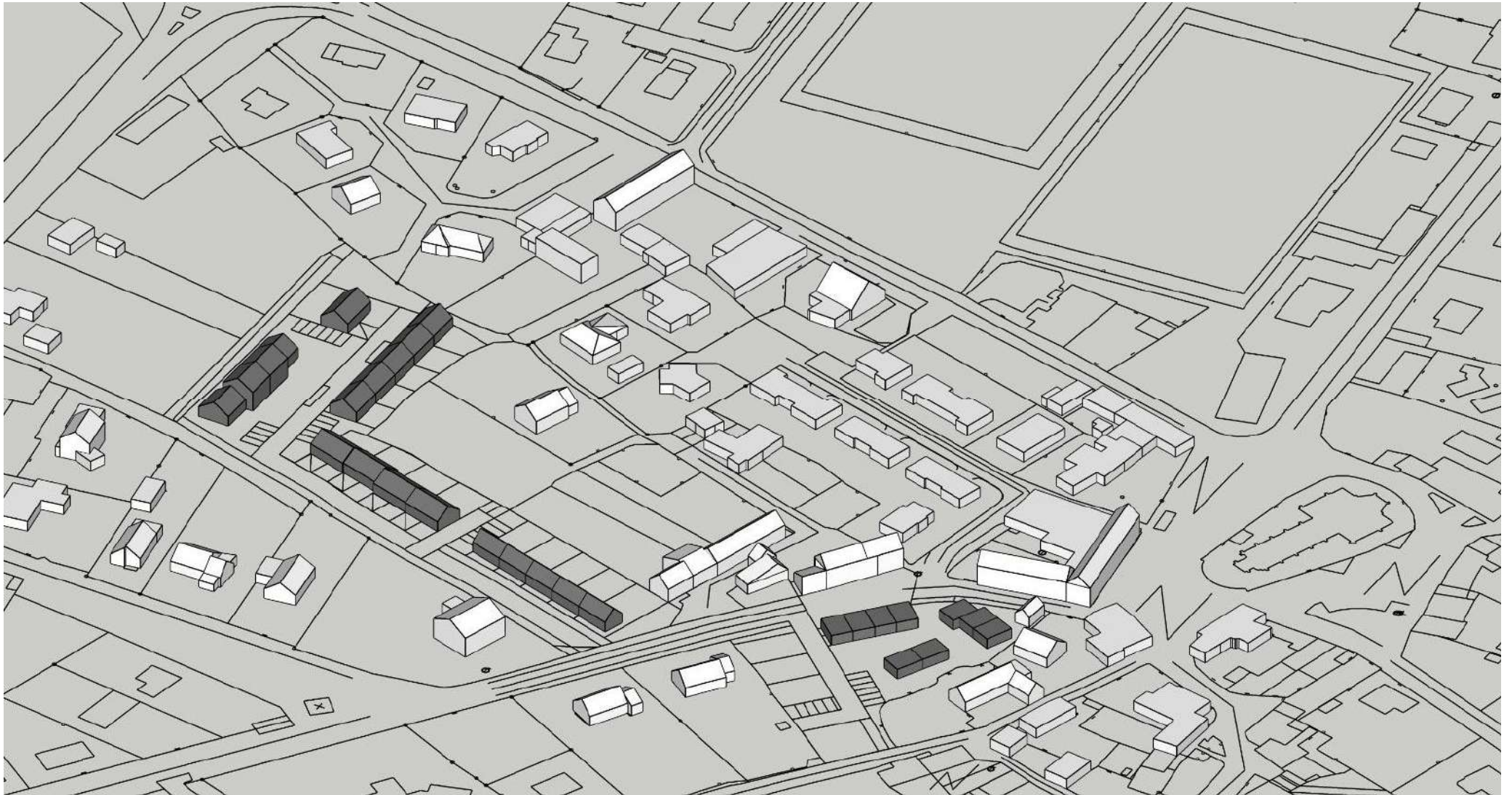
La liaison entre la rue de desserte de l'îlot et la rue de la Fontaine aux Bretons est traitée par une placette publique.

Une placette est aménagée sur la rue du Calvaire, au niveau du café des sports. Afin de marquer l'entrée dans le cœur de bourg, un bâtiment de services est implanté en face du café des sports.

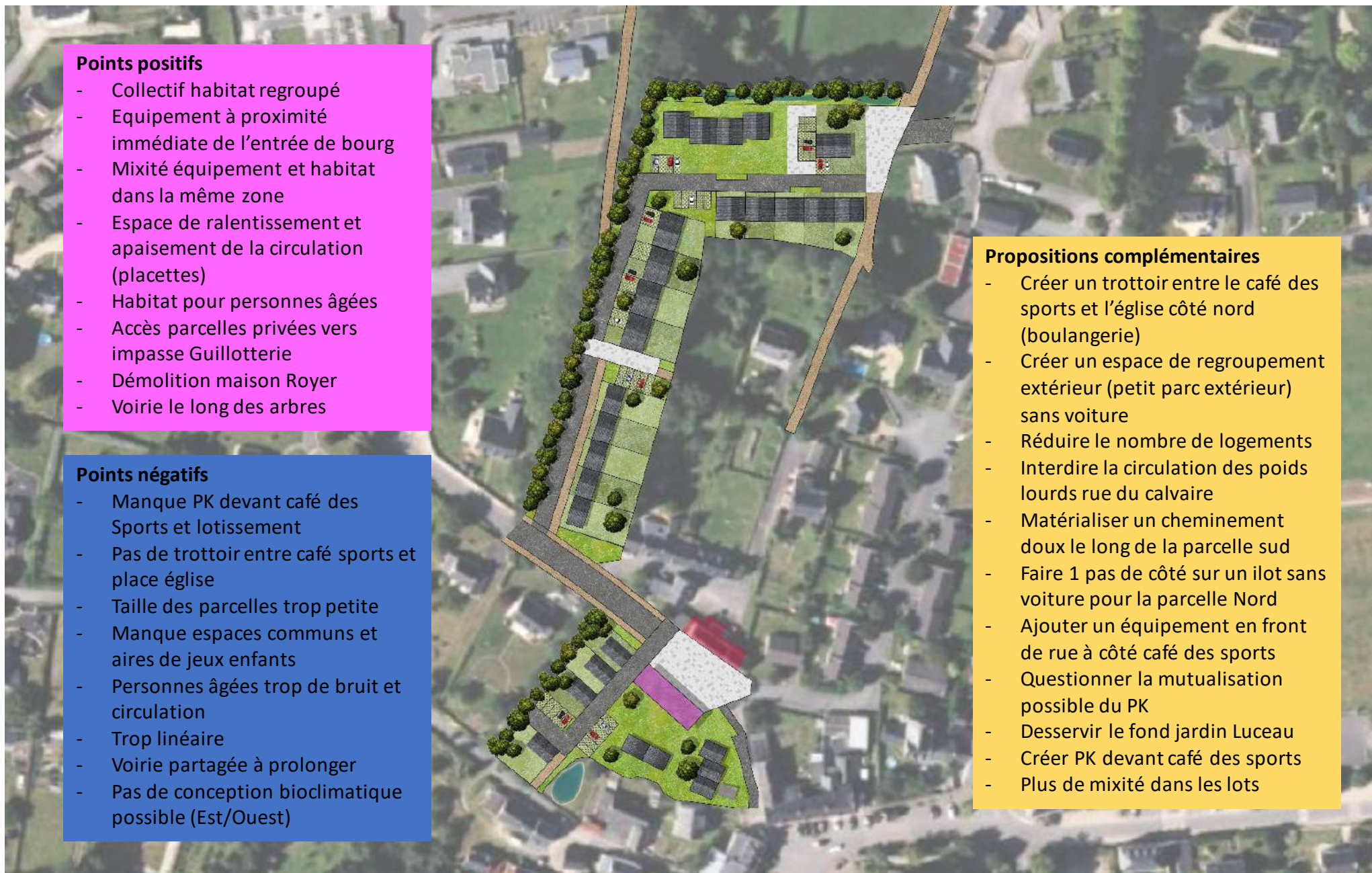
A l'arrière de ce nouvel équipement, un large îlot permet d'envisager l'implantation de maisons à destination des seniors. Elles seront desservies par la voie créée en impasse. Cette voie permet également de desservir 4 lots.



Scenario 1 - Volumétrie



Scenario 1 - Concertation



Points positifs

- Collectif habitat regroupé
- Equipement à proximité immédiate de l'entrée de bourg
- Mixité équipement et habitat dans la même zone
- Espace de ralentissement et apaisement de la circulation (placettes)
- Habitat pour personnes âgées
- Accès parcelles privées vers impasse Guillotterie
- Démolition maison Royer
- Voirie le long des arbres

Points négatifs

- Manque PK devant café des Sports et lotissement
- Pas de trottoir entre café sports et place église
- Taille des parcelles trop petite
- Manque espaces communs et aires de jeux enfants
- Personnes âgées trop de bruit et circulation
- Trop linéaire
- Voirie partagée à prolonger
- Pas de conception bioclimatique possible (Est/Ouest)

Propositions complémentaires

- Créer un trottoir entre le café des sports et l'église côté nord (boulangerie)
- Créer un espace de regroupement extérieur (petit parc extérieur) sans voiture
- Réduire le nombre de logements
- Interdire la circulation des poids lourds rue du calvaire
- Matérialiser un cheminement doux le long de la parcelle sud
- Faire 1 pas de côté sur un îlot sans voiture pour la parcelle Nord
- Ajouter un équipement en front de rue à côté café des sports
- Questionner la mutualisation possible du PK
- Desservir le fond jardin Luceau
- Créer PK devant café des sports
- Plus de mixité dans les lots

Scenario 1 – principes d'aménagement



*Document de travail
Principes d'aménagement*

SCENARIO2

Scenario 2

PRINCIPES d'AMENAGEMENT

Ce second scenario propose également une desserte traversante entre la rue du Calvaire et la rue de la Fontaine aux Bretons. Cette voirie est à double sens et permet un accès aux stationnements sur les parcelles. Au sud, la voirie créée relie la rue du Calvaire et la rue Minier.

La voirie de l'îlot nord longe la haie côté est. Elle dessert tout d'abord 11 parcelles orientées Est/Ouest et un îlot orienté Nord/Sud puis 3 parcelles orientées Nord/Sud.

Une placette est aménagée au nord ouest pour marquer le cœur d'îlot.

Une placette est toujours aménagée sur la rue du Calvaire, au niveau du café des sports afin de marquer l'entrée dans le cœur de bourg. Le front bâti en face du café des sports est ici assuré par de 5 maisons groupées.

Ces maisons pourraient être réserver à des seniors. Une ou deux maisons supplémentaires peuvent être aménagées dans la continuité plus au sud. Elles sont desservies par la placette ou la voie de desserte créée. Deux parcelles supplémentaires sont également proposées dans cet îlot sud.



Scenario 2

PROGRAMME ET DENSITE

Toutes les haies existantes sont préservées. Une bande de 5m non constructible est conservée au pied des arbres. Distance minimale à prévoir pour éloigner toute intervention (réseaux, voirie et constructions) des racines.

Au nord, le bassin de rétention est aménagé au niveau de la liaison avec la rue de la Fontaine aux Bretons, au point bas.

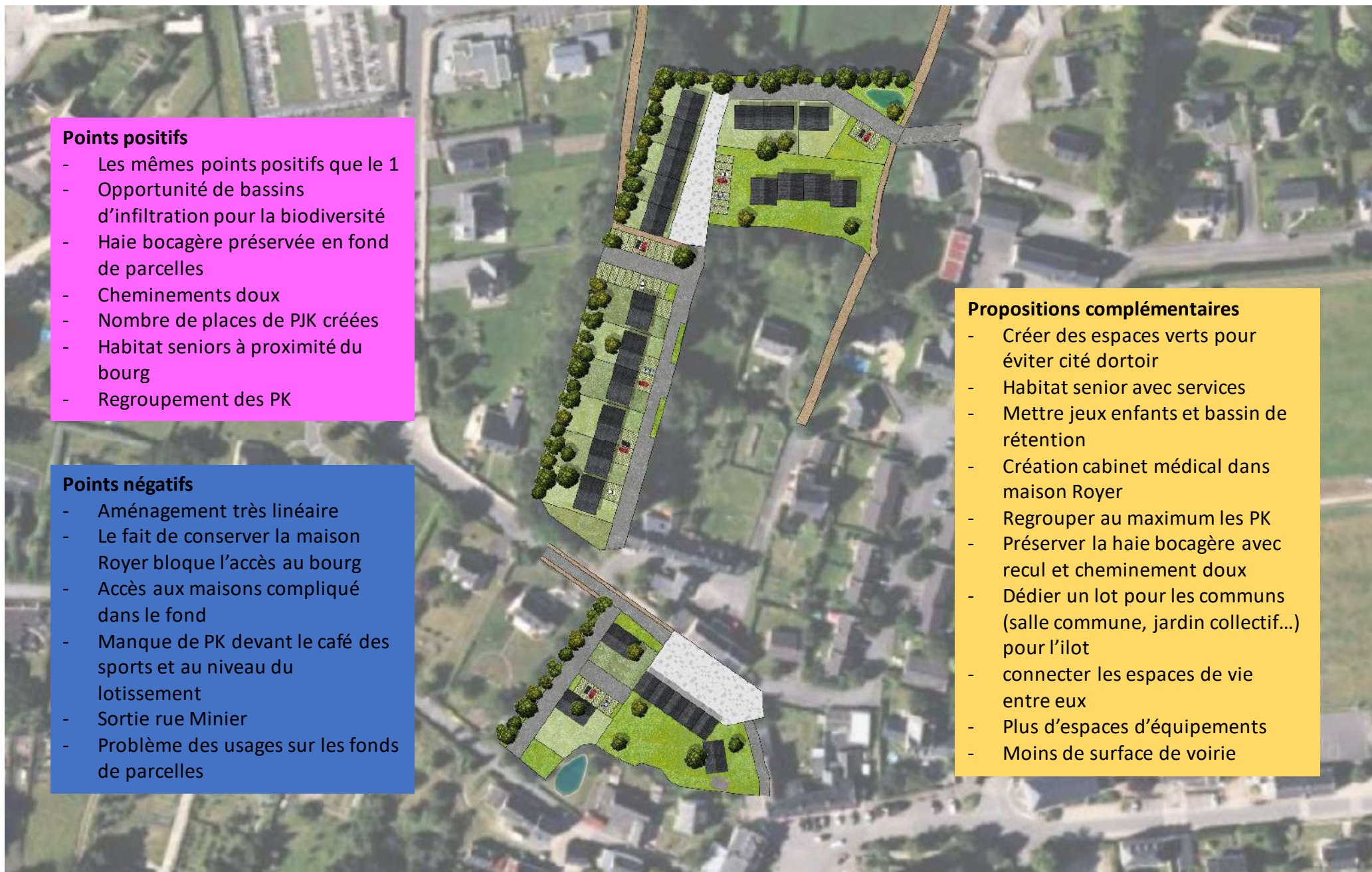
Au sud, le bassin est aménagé en limite parcellaire, au point bas, sur le foncier Royer.

Pour les lots libres, il est prévu 2 places de stationnement sur chaque parcelle. Les lots groupés et l'îlot d'intermédiaires offrent 1 place de stationnement par logement. Sont également à prévoir des stationnements pour les visiteurs et la clientèle des services et commerces, dont le café des sports.



Scenario 2	
	Nbre Logements
Lots libres	11
Maisons groupées	5
Logements intermédiaires	8
Logements seniors	5
TOTAL	29
densité	25,5 log/ha
Equipement / services	108m ²

Scenario 2 - Concertation



Points positifs

- Les mêmes points positifs que le 1
- Opportunité de bassins d'infiltration pour la biodiversité
- Haie bocagère préservée en fond de parcelles
- Cheminements doux
- Nombre de places de PJK créées
- Habitat seniors à proximité du bourg
- Regroupement des PK

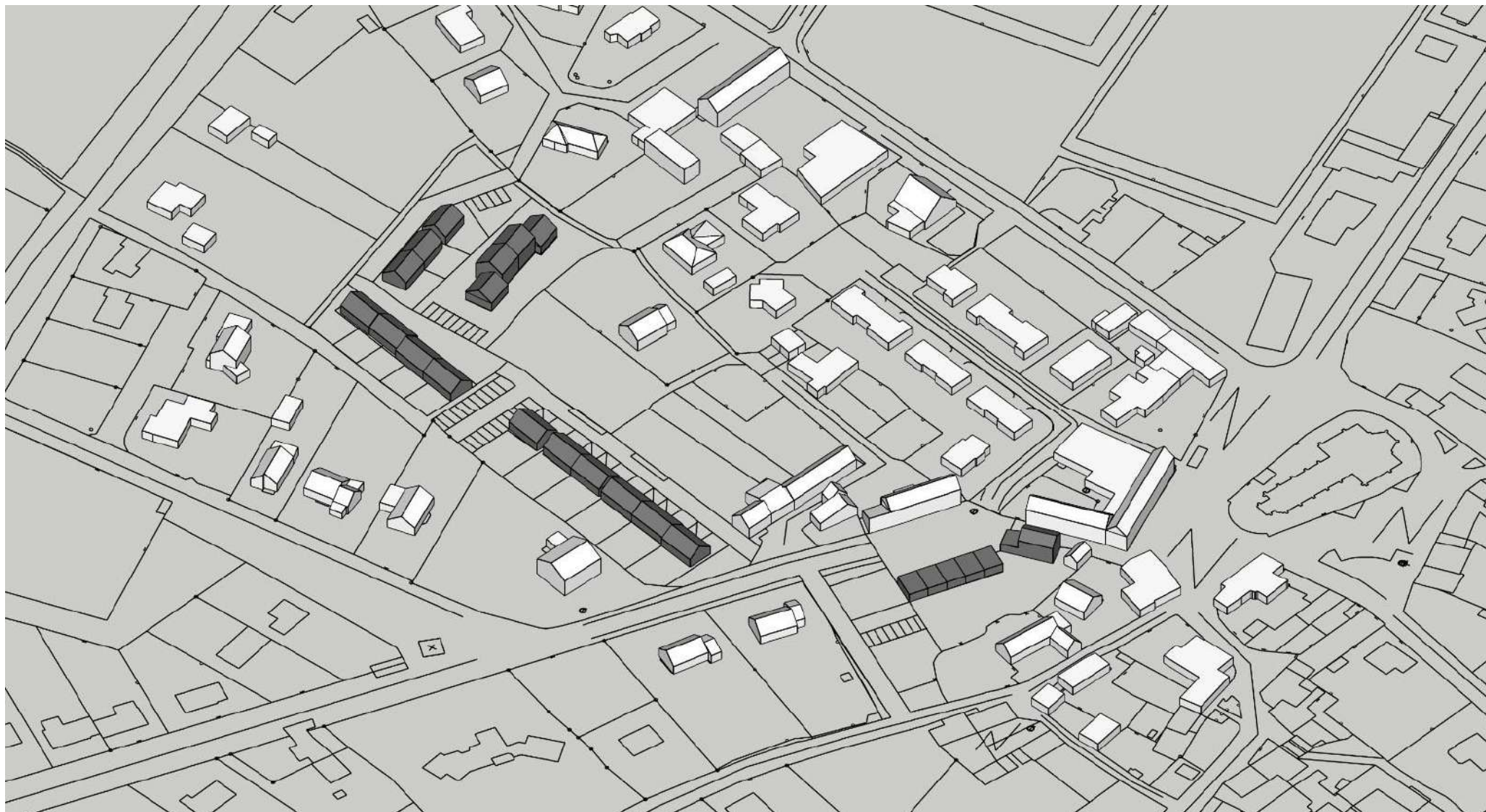
Points négatifs

- Aménagement très linéaire
- Le fait de conserver la maison Royer bloque l'accès au bourg
- Accès aux maisons compliqué dans le fond
- Manque de PK devant le café des sports et au niveau du lotissement
- Sortie rue Minier
- Problème des usages sur les fonds de parcelles

Propositions complémentaires

- Créer des espaces verts pour éviter cité dortoir
- Habitat senior avec services
- Mettre jeux enfants et bassin de rétention
- Création cabinet médical dans maison Royer
- Regrouper au maximum les PK
- Préserver la haie bocagère avec recul et cheminement doux
- Dédier un lot pour les communs (salle commune, jardin collectif...) pour l'îlot
- connecter les espaces de vie entre eux
- Plus d'espaces d'équipements
- Moins de surface de voirie

Scenario 2 - Volumétrie



Scenario 2 – principes d'aménagement



*Document de travail
Principes d'aménagement*

SCENARIO 3

Scenario 3

PRINCIPES d'AMENAGEMENT

Ce 3ème scenario permet de desservir l'îlot via deux voiries créées toutes deux en impasse.

La 1ère impasse dessert 5 parcelles orientées Est/Ouest et 2 lots orientées Nord/Sud depuis la rue du calvaire. Cette voirie de l'îlot nord longe la haie côté ouest. La seconde impasse dessert un îlot orientée Est/Ouest et 6 parcelles orientées Nord/Sud depuis la rue de la Fontaine aux Bretons.

Au sud, la desserte de l'îlot fonctionne en impasse depuis la rue du calvaire. La rue Minier ne sera accessible que pour les modes doux (piétons et vélos).

Deux placettes sont aménagées au bout des deux impasses pour permettre les retournements de véhicules de sécurité notamment.

Une placette est aménagée sur la rue du calvaire, au niveau du café des sports. Afin de marquer l'entrée dans le cœur de bourg, un bâtiment de services est implanté en face du café des sports.

A l'arrière de ce nouvel équipement, un large îlot permet d'envisager l'implantation de maisons à destination des seniors. Elles seront desservies par la voie créée en impasse. Cette voie permet également de desservir 4 lots.



Scenario 3

PROGRAMME ET DENSITE

Toutes les haies existantes sont préservées. Une bande de 5m non constructible est conservée au pied des arbres. Distance minimale à prévoir pour éloigner toute intervention (réseaux, voirie et constructions) des racines.

Au nord, le bassin de rétention est aménagé au niveau de la liaison avec la rue de la Fontaine aux Bretons, au point bas.

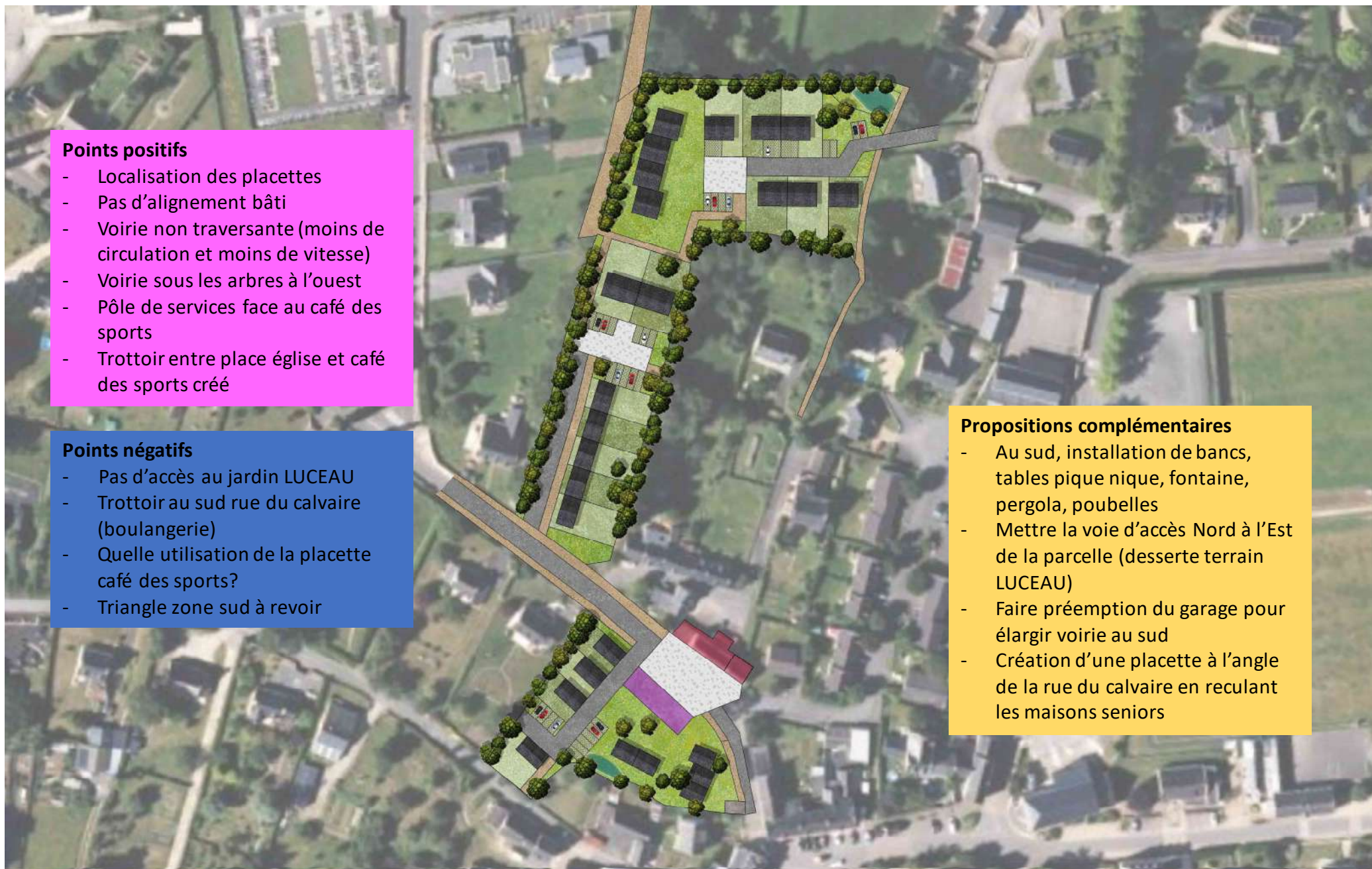
Au sud, le bassin est aménagé en limite parcellaire, au point bas, sur le foncier Royer.

Pour les lots libres, il est prévu 2 places de stationnement sur chaque parcelle. Les lots groupés et l'îlot d'intermédiaires offrent 1 place de stationnement par logement. Sont également à prévoir des stationnements pour les visiteurs et la clientèle des services et commerces, dont le café des sports.

Scenario 3	
	Nbre Logements
Lots libres	12
Maisons groupées	5
Logements intermédiaires	8
Logements seniors	5
TOTAL	30
densité	26,4 log/ha
Equipement / services	200m ²



Scenario 3 - Concertation



Points positifs

- Localisation des placettes
- Pas d'alignement bâti
- Voirie non traversante (moins de circulation et moins de vitesse)
- Voirie sous les arbres à l'ouest
- Pôle de services face au café des sports
- Trottoir entre place église et café des sports créé

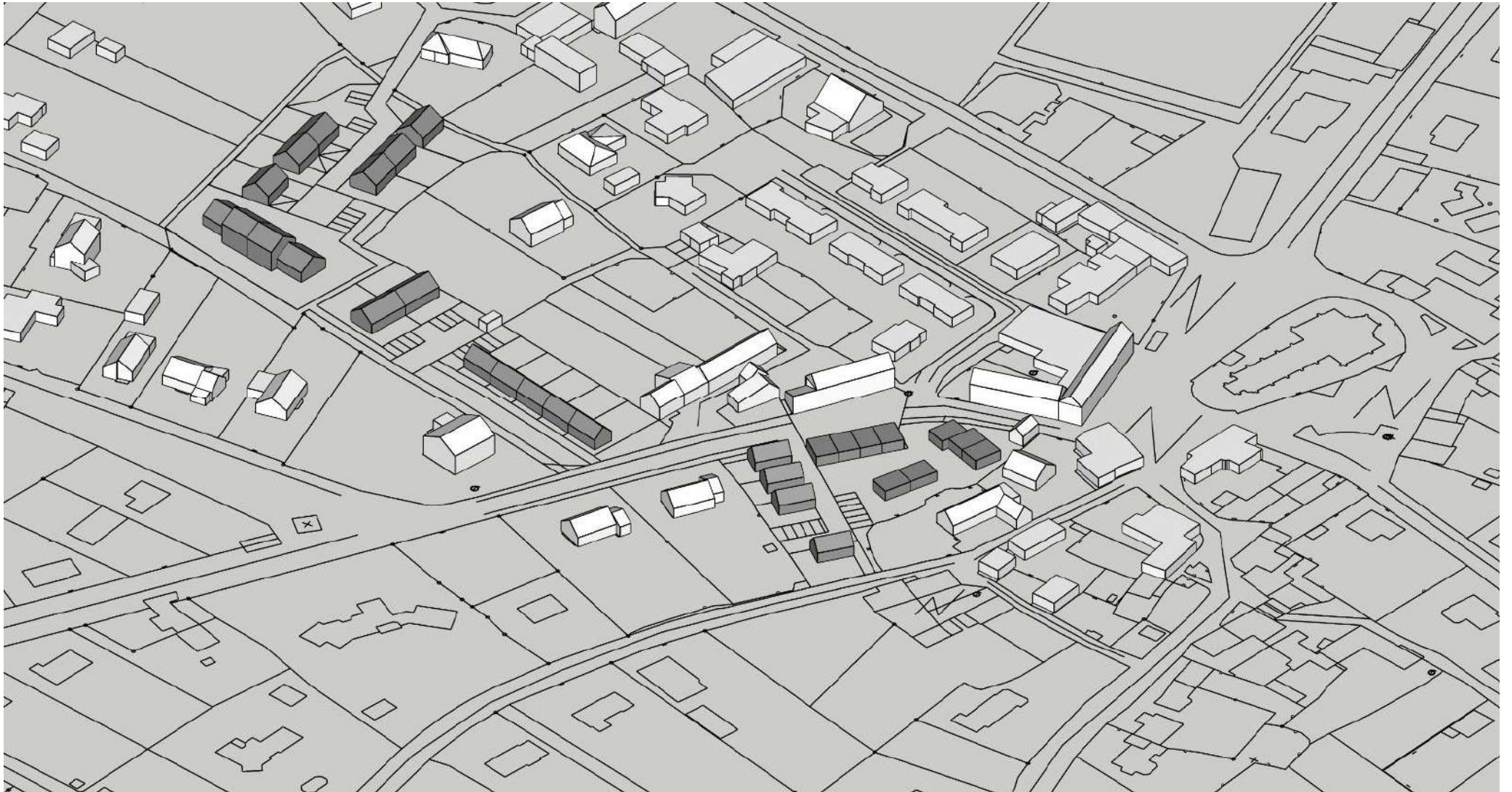
Points négatifs

- Pas d'accès au jardin LUCEAU
- Trottoir au sud rue du calvaire (boulangerie)
- Quelle utilisation de la placette café des sports?
- Triangle zone sud à revoir

Propositions complémentaires

- Au sud, installation de bancs, tables pique nique, fontaine, pergola, poubelles
- Mettre la voie d'accès Nord à l'Est de la parcelle (desserte terrain LUCEAU)
- Faire préemption du garage pour élargir voirie au sud
- Création d'une placette à l'angle de la rue du calvaire en reculant les maisons seniors

Scenario 3 - Volumétrie



Scenario 3 – principes d'aménagement



*Document de travail
Principes d'aménagement*

Synthèse des principes à débattre

Secteur SUD

Rue du Calvaire / Rue Minier

Une programmation à consolider



*Documents de travail
Principes d'aménagement*



Points de consensus

- Conforter la position et la polarité commerces / services du café des sports
- Pas de traversée en voiture entre la rue du calvaire et la rue Minier. Privilégier une circulation douce.
- Démolir le garage à l'angle du foncier Royer (Sud) afin de permettre la création d'une ouverture vers la rue du calvaire.
- Créer un trottoir au nord de la rue du calvaire entre la place de l'église et le café des sports + cheminement doux à travers l'ilot au Sud

Points de débat

- Quelle programmation retient on en matière d'équipements / commerces / services? Doit-on intégrer l'idée d'un nouveau pôle santé? Doit-on prévoir une surface pour un lieu de coworking (dans le café des sports ou ailleurs)? Une nouvelle offre de restauration?
- Faut-il intégrer le projet Le Terrier sur ce foncier? Le calendrier de mobilisation du foncier est-il compatible avec leurs propres besoins?
- Quels usages pour la placette devant le café des sports?
- Faut-il démolir ou conserver la maison Royer?

Secteur NORD

Rue du Calvaire / Rue de la Fontaine aux Bretons

Vers une densité acceptable



Points de consensus

- Favoriser une desserte de l'îlot en impasses
- Implanter l'îlot d'intermédiaire au nord-Ouest de l'îlot.
- Prolonger le maillage doux depuis la rue du calvaire jusqu'à la rue de la Fontaine aux bretons.
- Permettre la traversées de l'îlot par des cheminements doux depuis les chemins publics existants jusqu'à l'arrière de l'école privée.

*Documents de travail
Principes d'aménagement*



Points de débat

- Quelle localisation de la voirie de desserte depuis la rue du calvaire (en lien avec la préservation des haies)?
- Est-il préférable (pour la densification du secteur) de desservir le foncier périphérique au projet?
- Quels espaces publics souhaite t'on pour ce secteur (placette / aire de jeux)?
- Quelle densité semble acceptable et soutenable sur ce secteur? Quel ratio de places de stationnements retient-on? Les parkings doivent ils être regroupés et dissociés des logements?

Approche TECHNIQUE

Eaux pluviales

A ce stade de l'étude, nous observons la présence de réseaux EP existants à proximité immédiate des parcelles étudiées mais nous ne pouvons pas confirmer la faisabilité du raccordement car les plans de récolement (retour de DT de la mairie) dont nous disposons ne sont pas suffisamment précis pour nous donner la taille, les fils d'eau des réseaux, ni leur état.

De plus lors des précédentes réunions de travail, il a été fait mention de dysfonctionnements des écoulements EP sur le quartier, nous recommandons pour la suite du projet de mener une étude hydraulique.

Bassin d'une capacité de 65m^3 avec rejet calibré à 3l/s/ha sur la rue Julien Minier



Eaux usées

Extrait de l'évaluation environnementale du PLU

Communes couvertes par les ouvrages	Charge actuelle		Capacité résiduelle des ouvrages		Capacité totale des ouvrages		Equivalent habitant des ouvertures à l'urbanisation prévues dans le PLUI			Population totale couverte par les ouvrages est. 2028	Charge des ouvrages (en %)		
	Charge (Kg de DBO5)	Equivalent habitant	Charge (Kg de DBO5)	Equivalent habitant	Charge (Kg de DBO5)	Equivalent habitant	en 1AU (court terme)	en 2AU (long terme)	Total des AU	TOTAL	Avant la mise en place du PLUI	Avec l'estimation de l'urbanisation sur le court terme dans le PLUI (1AU)	Au terme de la durée du PLUI (1AU + 2AU)
CADEN	15	250	45	750	60	1000	119	72	191	441	25,00%	36,90%	44,10%
LIMERZEL	9	151	21	349	30	500	260	84	344	495	30,20%	82,20%	99,00%
MALANSAC	42	700	336	5600	378	6300	739	295	1034	1734	11,11%	22,84%	27,52%
MOLAC	28	463	32	537	60	1000	223	62	285	748	46,30%	68,60%	74,80%
PLUHERLIN/ROCHEFORT	77	1292	108	1808	185	3100	444	36	480	1772	41,68%	56,00%	57,16%
SAINT GRAVE	6	96	18	304	24	400	81	31	112	208	24,00%	44,25%	52,00%
QUESTEMBERT	289	4817	131	2183	420	7000	1437	786	2223	7040	68,81%	89,34%	100,57%
BERRIC/LAUZACH	112	1867	248	4133	360	6000	1461	40	1501	3368	31,12%	55,47%	56,13%
LA VRAIE-CROIX	801	13352	229	3815	1030	17167	352	108	460	13812	77,78%	79,83%	80,46%
LARRE	8	132	10	168	18	300	256	41	297	429	44,00%	129,33%	143,00%
LE COURS	8	137	10	163	18	300	170	75	245	382	45,67%	102,33%	127,33%

L'étude environnementale menée en 2019 indique les données suivantes pour l'ouvrage de traitement des communes de PLUHERLIN et ROCHEFORT :

- Capacité actuelle : 1292 Equivalent habitant
- Capacité totale de la station : 3100 Equivalent habitant
- Capacité restante : 1808 Equivalent habitant

Eau potable

Le principe de fonctionnement sera soumis pour avis aux concessionnaires afin de valider avec eux la nécessité ou non d'un bouclage.

Nous ne savons pas à ce stade de l'étude l'état des réseaux périphériques.

Il faudra vérifier de la nécessité ou non de poser un nouveau poteau incendie sur le secteur.



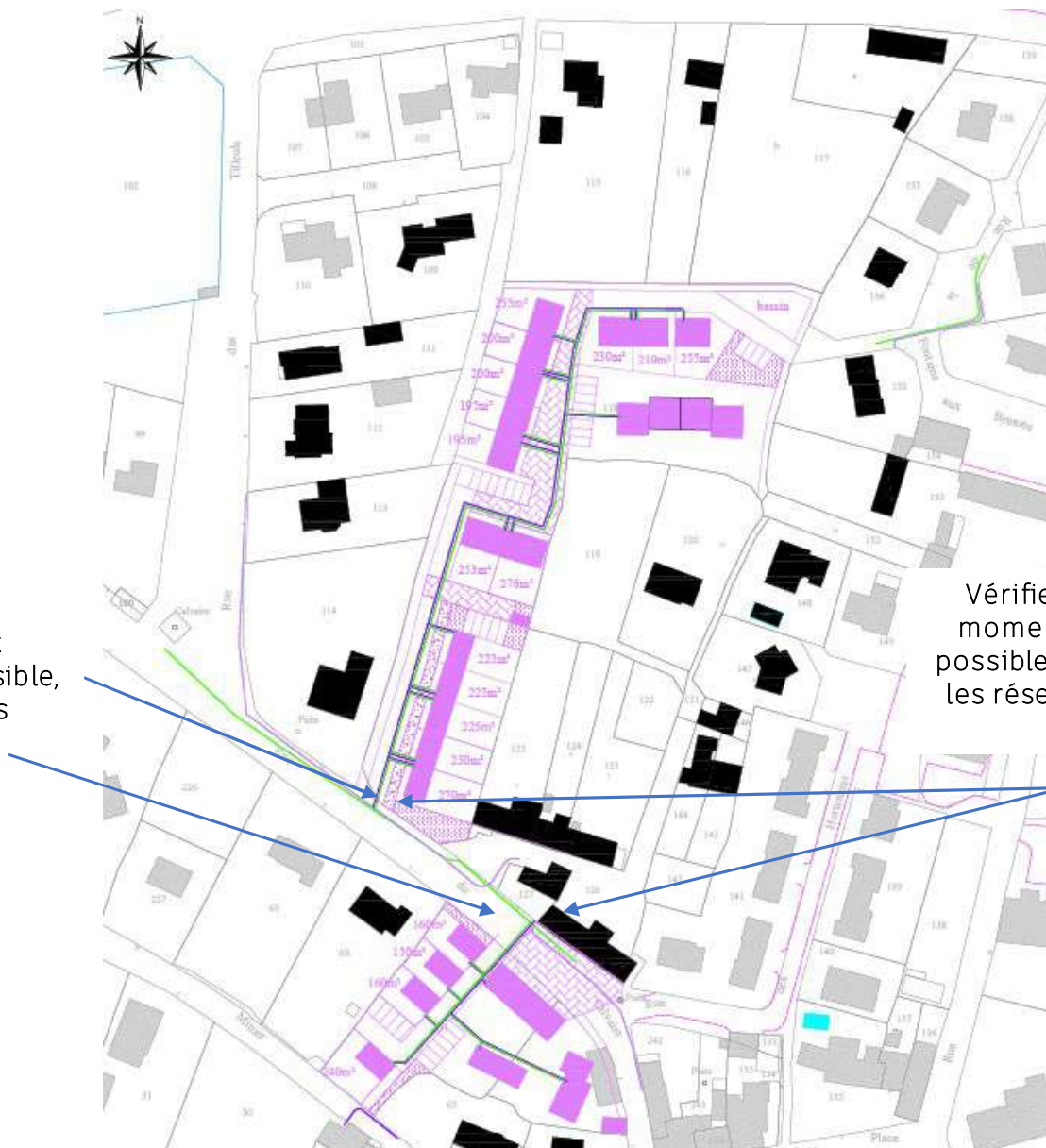
Réseaux souples (électricité, éclairage, télécom)

Pour ces réseaux, il faut attendre le stade de l'AVP pour obtenir des retours de la part d'Enedis et Orange et ainsi avoir les confirmations des points de raccordements ainsi que la nécessité éventuelle à renforcer les réseaux existants.

Les travaux peuvent être réalisés sous maîtrise d'œuvre Morbihan Energies

Point de raccordement
électrique et éclairage possible,
à confirmer avec Enedis

Vérifier avec Orange au
moment de l'AVP si il est
possible de se raccorder sur
les réseaux existants de la
rue



Revêtements de voirie

Revêtements perméables		Revêtements imperméables	
<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • permet d'infiltrer au maximum les eaux pluviales de surface <p>L'efficacité de ces produits est soumise à la capacité d'absorption du terrain naturel – données à vérifier avec étude géotechnique</p> <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> • demande plus d'entretien par la suite 		<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limite l'entretien <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmente le volume de rétention des eaux pluviales à stocker <ul style="list-style-type: none"> • ilot de chaleur lors des canicules 	
<p>Mélange terre pierre</p>  <p>Revêtement peu onéreux Facile à réparer mais entretien plus régulier Plutôt destiné à des stationnements occasionnels</p>	<p>Pavés joints engazonnés</p>  <p>Plusieurs dispositifs existent, rendu plus esthétique et plus</p> 	<p>Enrobé (noir, teinté...) bicouche</p>  <p>Revêtement le plus couramment utilisé du fait de son coût, de sa facilité de réfection. Aspect routier, moins esthétique mais il existe désormais une palette de couleur plus importante Il existe également des enrobés drainants plus coûteux que les traditionnels qui peuvent répondre aux problématiques d'infiltration des eaux pluviales</p>	<p>Béton (érodé, désactivé, balayé...) Pavés</p>  <p>Esthétique mais plus coûteux, plus long pour sa mise en place ou des réfections</p>

Estimation travaux (sur la base du scenario 3)

Designation des ouvrages	u	P.U.	Secteur Nord		Secteur Sud		Reprise voirie entre les 2 parcelles		TOTAL	
			Qté	Total	Qté	Total	Qté	Total	Qté	Total
surface de revêtements de voirie	m ²			3 745,00 m ²		785,00 m ²		1 375,00 m ²		5 905,00 m ²
PREPARATION DE CHANTIER										
SOUS TOTAL PREPARATION DE CHANTIER				10 450,00 €		7 315,00 €		3 135,00 €		20 900,00 €
TERRASSEMENT / VOIRIE										
SOUS TOTAL TERRASSEMENTS VOIRIES				195 120,20 €		58 463,70 €		62 254,50 €		315 838,40 €
ESPACES VERTS ET PLANTATIONS										
SOUS TOTAL PLANTATIONS				5 527,50 €		350,00 €		- €		5 877,50 €
EAU POTABLE										
SOUS TOTAL EAU POTABLE				48 700,00 €		17 575,00 €		- €		66 275,00 €
ASSAINISSEMENT EU										
SOUS TOTAL ASSAINISSEMENT EU				59 200,00 €		21 500,00 €		- €		80 700,00 €
ASSAINISSEMENT EP										
SOUS TOTAL ASSAINISSEMENT EP				88 180,00 €		32 390,00 €		3 200,00 €		123 770,00 €
ELECTRICITE										
SOUS TOTAL ELECTRICITE				57 100,00 €		27 450,00 €		- €		84 550,00 €
TELECOM										
SOUS TOTAL TELECOM				50 700,00 €		23 250,00 €		- €		73 950,00 €
ECLAIRAGE										
SOUS TOTAL ECLAIRAGE				62 100,00 €		27 100,00 €		- €		89 200,00 €
TOTAL GENERAL H.T.				577 077,70 €		215 393,70 €		68 589,50 €		861 060,90 €
DIVERS ET IMPREVUS + 10%				57 707,77 €		21 539,37 €		8 858,95 €		88 106,09 €
TOTAL GENERAL H.T.				634 785,47 €		236 933,07 €		75 448,45 €		947 166,99 €
T.V.A. 20%				126 957,09 €		47 386,61 €		15 089,69 €		189 433,40 €
TOTAL GENERAL T.T.C.				761 742,56 €		284 319,68 €		90 538,14 €		1 136 600,39 €

Estimation réalisée au ratio ne prenant pas en compte la modification des réseaux (déplacement, réhabilitation, raccordement des réseaux sauf eaux pluviales...) et sans connaissance des structures actuelles de chaussée et de la perméabilité du sol
Morbihan Energies subventionne une partie des réseaux qu'il réalise sous sa maîtrise d'oeuvre



Phase 3 / Approfondissement scenario retenu



Scenário de síntese

Scenario synthèse

PRINCIPES d'AMENAGEMENT

Ce scenario de synthèse s'appuie sur les décisions prises par le comité de pilotage suite au dernier atelier de concertation avec les habitants.

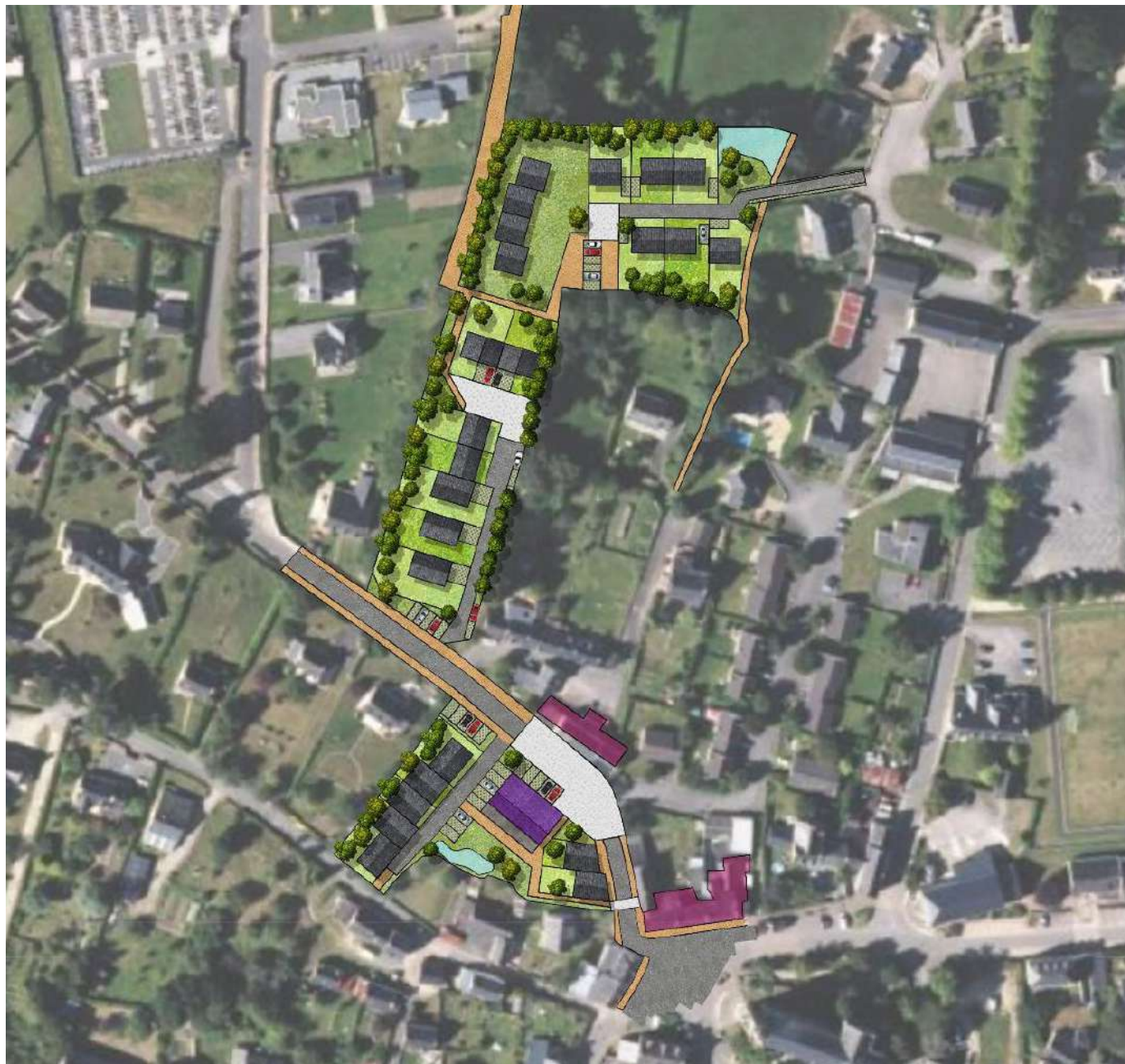
La desserte des logements et équipements / services se fait par trois impasses: une vers le sud depuis la rue du calvaire; une vers le nord depuis la rue du calvaire et une qui part de la rue de la Fontaine aux bretons.

L'impasse qui dessert l'ilot nord depuis la rue du calvaire longe les parcelles des riverains côté Est. Cette implantation permet non seulement de garantir la préservation de la haie à l'ouest mais également la desserte éventuelle future du foncier non bâti privé situées sur les parcelles à l'est.

Les haies présentes sont préservées.

Les deux secteurs aménagés proposent des cheminements doux qui complètent le maillage existant à travers le quartier, depuis et vers les chemins et trottoirs existants.

Une placette est aménagée au niveau de l'actuel café des sports afin de marquer l'entrée du cœur du bourg et de réduire la vitesse. Des stationnements pour la clientèle est aménagée à proximité, au sud notamment.



Scenario 3

PROGRAMME ET DENSITE

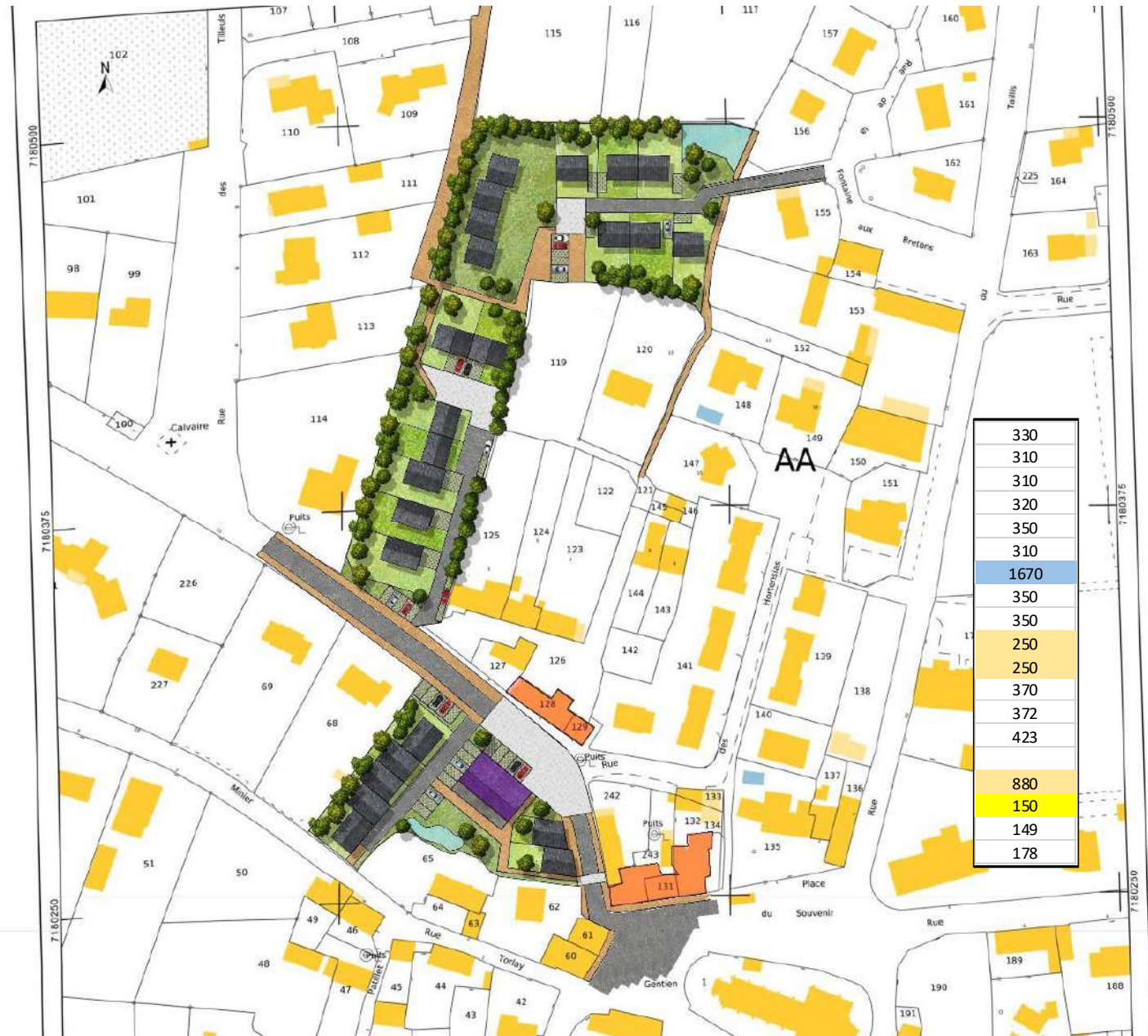
L'aménagement permet de découper 6 lots et un îlot de 8 logements intermédiaires au Nord.

Le secteur central (au nord de la rue du Calvaire) offre 5 lots et deux maisons groupées sur des plus petites surfaces.

Au sud, l'organisation permet d'envisager un îlot de 5 maisons groupées à destination des seniors, ainsi que 2 maisons groupées en lieu et place de l'actuelle maison Royer, ainsi que 2 appartements à l'étage du bâtiment destiné à un équipement ou des services.

Pour les lots libres, il est prévu 2 places de stationnement sur chaque parcelle. Les lots groupés et l'îlot d'intermédiaires offrent 1 place de stationnement par logement. Sont également à prévoir des stationnements pour les visiteurs et la clientèle des services et commerces, dont le café des sports.

Scenario synthèse	
	Nbre Logements
Lots libres	11
Maisons groupées	4
Logements intermédiaires	8
Logements seniors	5
Appartements	2
TOTAL	30
densité	26,4 log/ha
Equipement / services	250m ²

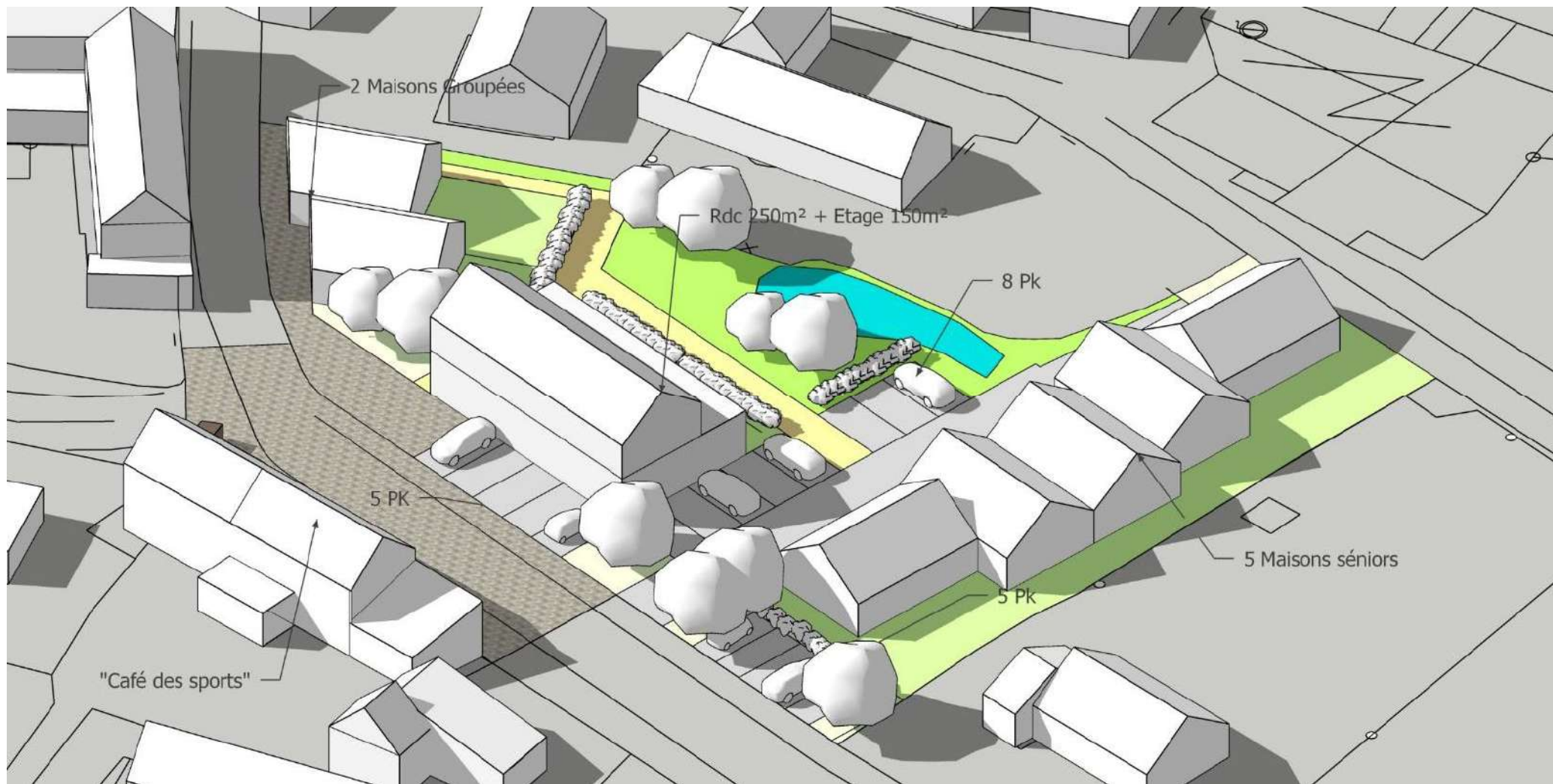


Scenario de synthèse – principes d'aménagement



Volumétries

Scenario de synthèse – Secteur SUD



Scenário de síntese – Sector SUD



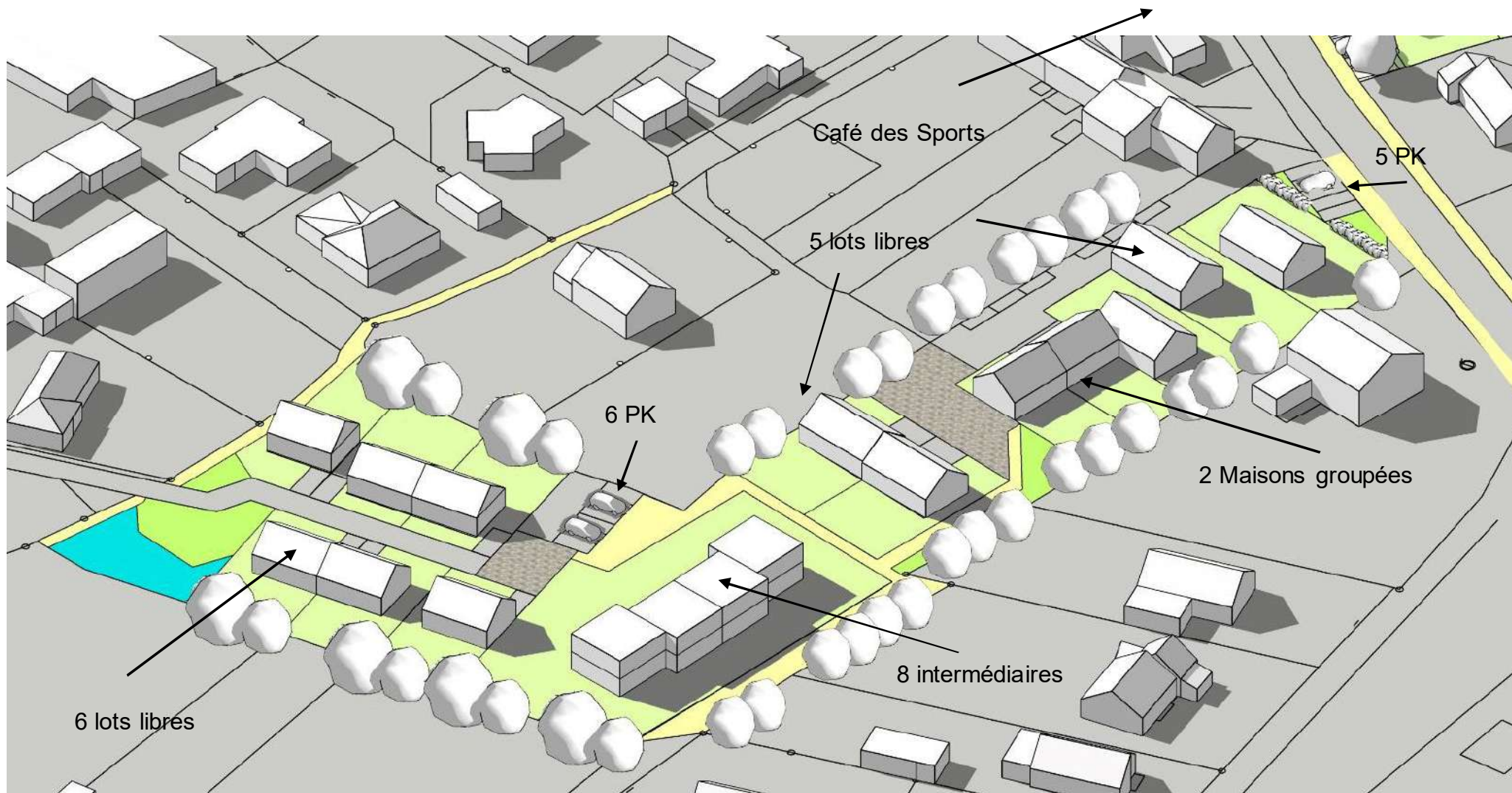
Scenario de synthèse – Secteur SUD



Scenário de síntese – Sector SUD



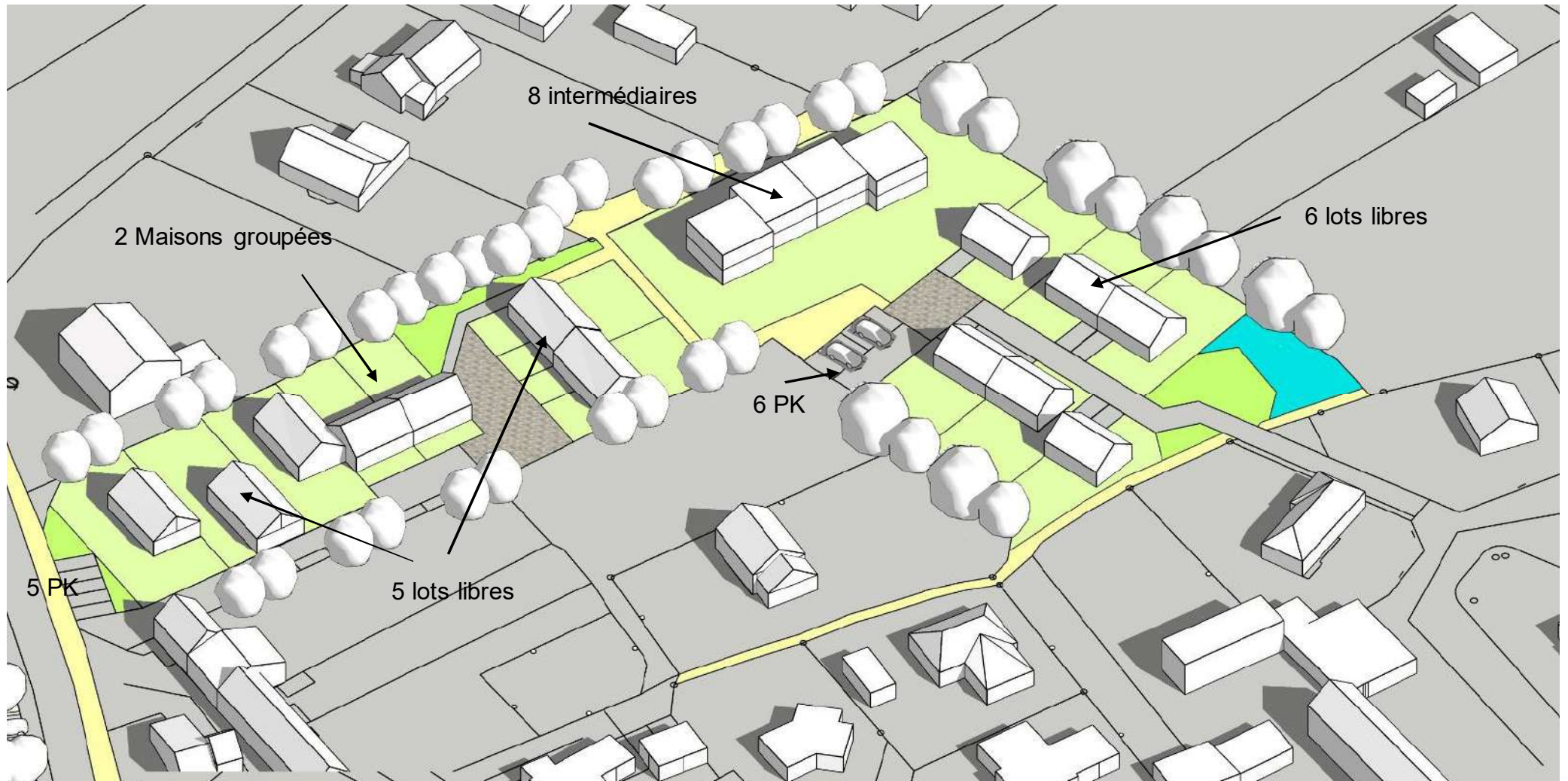
Scenario de synthèse – Secteur NORD



Scenario de synthèse – Secteur NORD



Scenario de synthèse – Secteur NORD



Principes de voirie

Profils de voirie

PRINCIPES

A cette étape, le principe de voirie retenue doit permettre à deux voitures de se croiser mais la réduction ponctuelle est envisageable.

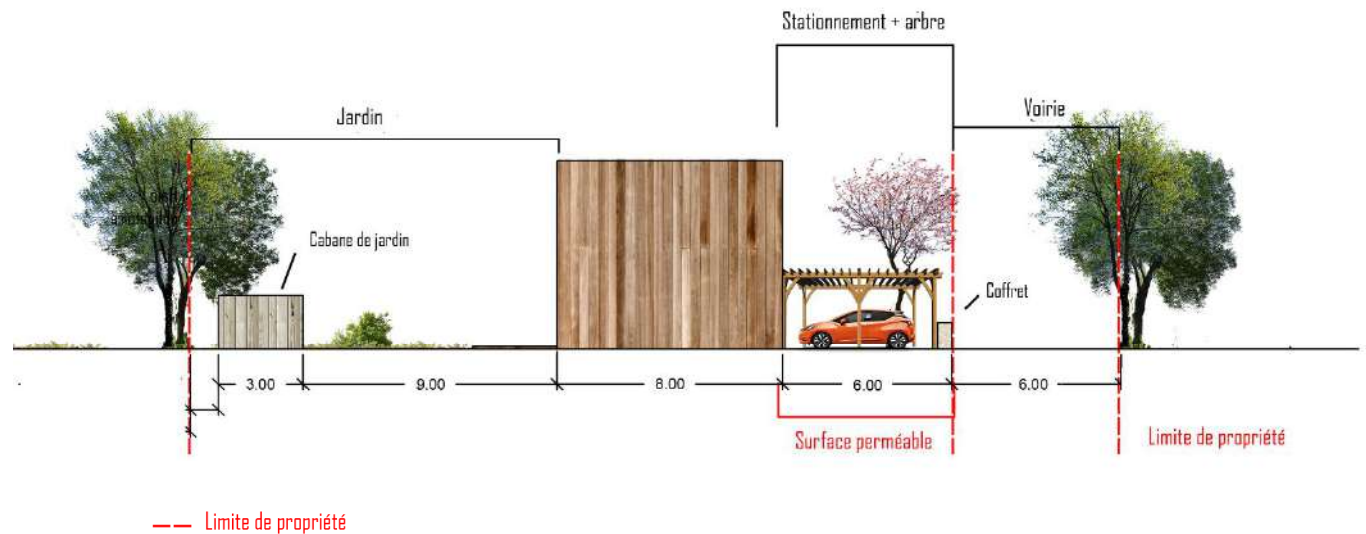
La voirie d'une largeur de 6m permet également un accès aux places de stationnement aménagées sur les parcelles en milites de voirie.

Sur l'impasse qui dessert l'ilot au nord depuis la rue du calvaire, des places de stationnement pourront être aménagées le long de la voirie, sur la limite parcellaire est.

Une poche de stationnement pour les visiteurs et la clientèle des équipements, commerces et services du secteur pourra être également aménagée.



Profil A – voirie à 6m



Profils de voirie

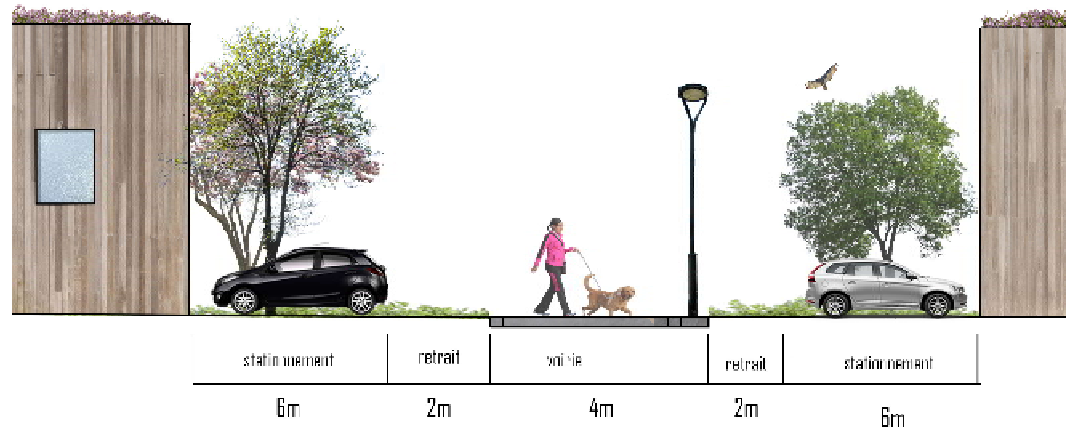
PRINCIPES

Afin de réduire les surfaces perméables et l'impact de la voirie, l'impasse au nord pourra être réduite à 4 m de large.

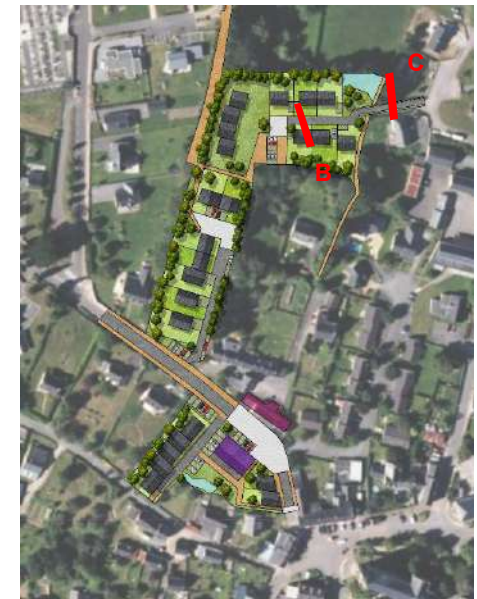
Les places de stationnement aménagées sur les parcelles devront présenter le recul nécessaire aux manœuvres d'accès.

Des places de stationnement complémentaires pourront également être installées au bout de l'impasse.

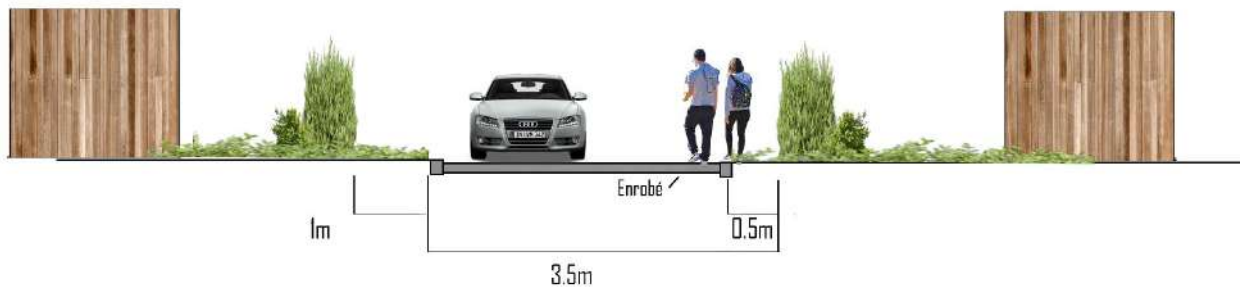
L'accès depuis la rue de la Fontaine aux Bretons est aménagé sur tout le foncier disponible. La bande roulante sera néanmoins limitée à 4m de large. Les accotements pourront être franchis ponctuellement.



Profil B – voirie à 4m



Profil C – voirie à 5,5m



Prescriptions pour les futurs acquéreurs

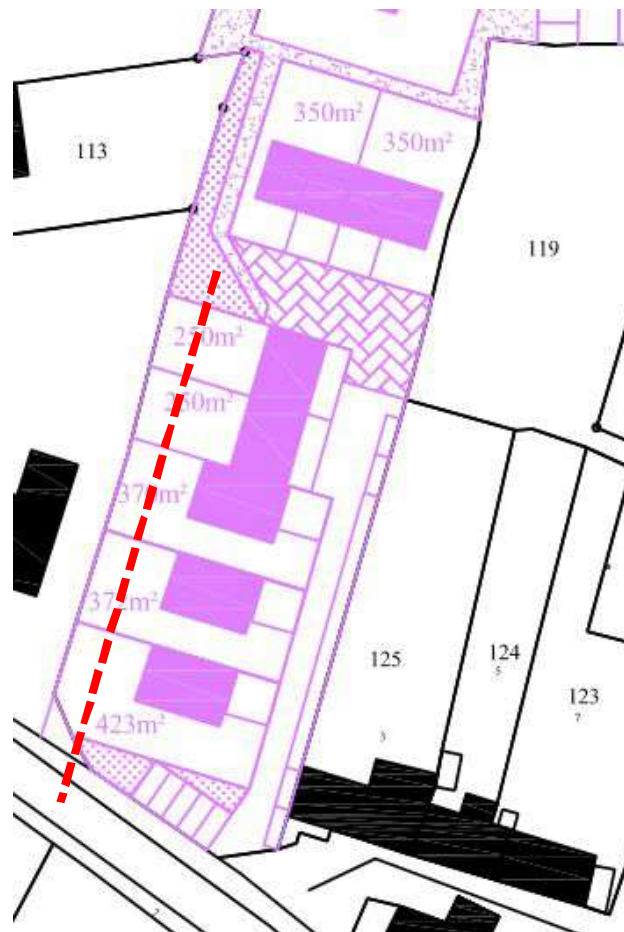
Afin de garantir la qualité de la future opérations, un cahier de prescriptions pourra encadrer l'implantation des constructions, la qualité architecturale, mai aussi les clôtures, les coffrets, la nature es revêtements... Quelques exemples sont détaillés ci après.

Préservation des haies

PRINCIPES

Afin de garantir la préservation des haies, y compris sur les parcelles privées, le règlement pourra prévoir l'implantation obligatoire d'une bande inconstructible en fond de lot.

L'installation de la clôture sera également réglementée en fond de parcelle afin de ne pas impacter les arbres existants, tout en garantissant la sécurité des futurs acquéreurs.



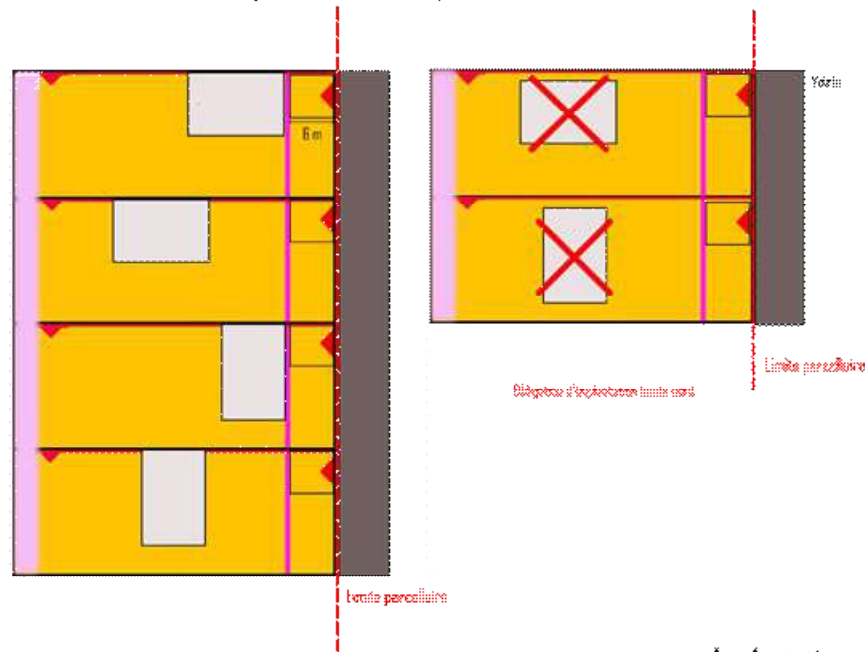
Implantation du bâti

PRINCIPES

Afin d'optimiser l'utilisation de parcelles de taille réduite, l'implantation du bâti sur la parcelle sera rendue obligatoire. L'objectif est de limiter le foncier résiduel qui contraint l'entretien et les extensions éventuelles; de favoriser des ouvertures au Sud; et d'anticiper les futurs problèmes de voisinage en assurant une certaine intimité entre les bâtiments.

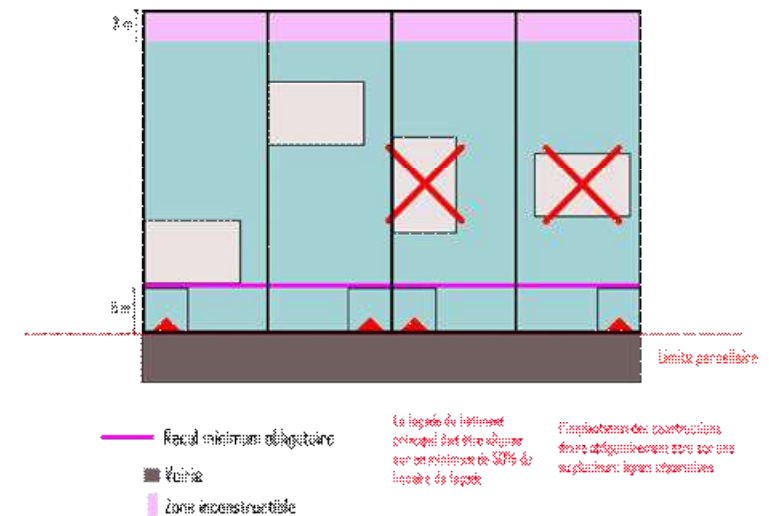
Les règles d'implantation du bâti dépendront de l'orientation des parcelles.

Implantation accès par Sud Est



Implantation obligatoire sur limite nord
 Voisin
 Recul minimum obligatoire

Implantation accès par le sud

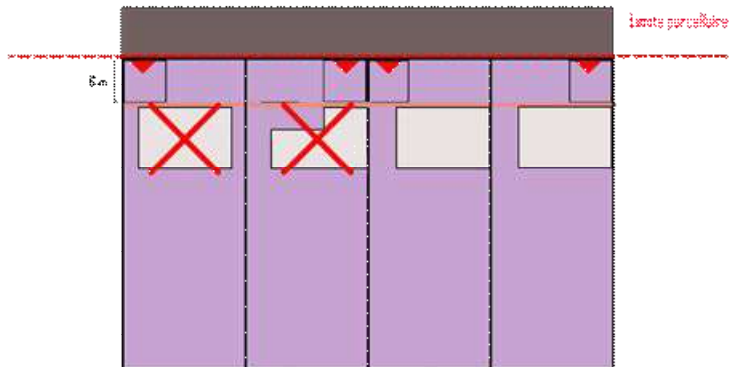


Recul minimum obligatoire
 Voisin
 Zone inconstructible

Le loggia du bâtiment principal doit être adossé sur un minimum de 50% de la limite de loggia

L'implantation des constructions devra obligatoirement être soumise aux prescriptions locales d'urbanisme

Implantation accès par le nord



Implantation obligatoire à 6m
 Voisin

Implantation obligatoire sur une ligne séparative

Le loggia du bâtiment principal doit être adossé sur un minimum de 50% de la limite de loggia

Imperméabilisation de sols

PRINCIPES

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et donc le surdimensionnement des ouvrages de rétention, l'organisation es surfaces habitables avec un étage est encouragée. L'emprise au sol es constructions n'est pas limitée. Néanmoins, le projet global devra respecter un coefficient d'imperméabilisation de la parcelle à définir en phase opérationnelle.

Le calcul se fait ensuite en tenant compte de la nature des revêtements auxquels sont attribués des coefficient d'imperméabilisation différents en fonction de la perméabilité.

Ainsi, la zone de stationnement sur les parcelles pourra être dans l'obligation d'avoir recours à des matériaux perméables (enrobé interdit).



IMAGES DE REFERENCE - à titre indicatif

Exemples revêtements stationnements privés (et publics)



Contact :
Hermeline SANGOUARD
4 impasse PAUVERT - 44300 NANTES
06.45.75.50.91
www.atelierfaye.fr

ANNEXES

- Compte rendus des entretiens individuels
- Diagnostic environnemental
- Détail de l'estimation financière
- Bilan d'aménagement