



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► **Pleyber-Christ (29)**

Espace Guével : la reconquête d'une friche industrielle en coeur de bourg

Commune proche de Morlaix, desservie par un réseau routier important, Pleyber-Christ s'est engagée depuis longtemps dans des démarches de développement durable. Elle a mis l'accent sur la redynamisation de son centre par l'installation de nouveaux logements et commerces.

Située sur le territoire de Morlaix Communauté, la commune de Pleyber-Christ (3 208 habitants) bénéficie de nombreux services et d'une vie associative développée. Traversée par une départementale (7 000 véhicules/jour), la commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de développement durable, notamment pour limiter l'étalement urbain : « la préservation des terres agricoles est un élément primordial » explique Thierry Piriou, maire. Ces objectifs sont notamment traduits dans leur PLU, approuvé en 2007. Dans ce cadre, la municipalité a décidé de cesser la construction de lotissements communaux en extension et travaille activement au renouvellement du tissu urbain existant.

Un hectare de friche polluée en cœur de bourg

Créés en 1899, les établissements Guével, négociants en vin, ont fermé en 2002. Situés au centre de la commune, la municipalité s'en est portée acquéreur fin 2008. L'activité industrielle du site laissait présager une pollution des sols : « nous avons une grande inquiétude par rapport à tout ça » confie Thierry Piriou. La mairie missionne le bureau Inovadia pour le diagnostic (amiante, plomb, sols, air, eaux souterraines, hydrocarbures) le plan de gestion des risques et le suivi de la dépollution. Les terres polluées ont été décaissées et envoyées en centre de traitement à Rennes. La commune a traité l'amiante ciment en interne, leur



La première tranche des travaux achevée en juin 2015.

décharge avait été pour l'occasion agréée pour ce stockage, ce qui a réduit le coût de l'opération.

Repenser la dynamique commerciale

Fin 2007, le Super U, commerce principal du centre-bourg, situé non loin de l'espace Guével, demande à s'éloigner pour s'installer en périphérie, sur la zone d'activité de « la Justice ». Cette décision incite la municipalité à repenser la dynamique commerciale et à développer un nouveau pôle à l'emplacement de la friche Guével.

Des études pour réfléchir aux enjeux du centre-bourg

Sous maîtrise d'ouvrage de Morlaix Communauté, deux premières études sont menées. L'une (ADEUPa) porte sur les potentialités d'aménagement et de reconversion du site. L'autre (Pivadis) étudie le potentiel de

La prise en compte du développement durable



- Déplacements doux : les stationnement et cheminements doux ont été étudiés avec la population.
- Économies d'énergies : exposition des logements au sud, RT 2012.
- Matériaux de déconstruction broyés et stockés sur place, réutilisés pour la création de voirie.
- Matériaux bio-sourcés : l'objectif « zéro parpaing » a été respecté en-deça de 9 mètres de haut ; ossature bois en pin Douglas non traité.
- Mixité sociale et générationnelle. ■

développement commercial et l'impact du transfert du Super U. La commune confie ensuite à la SAFI (Société d'Aménagement du Finistère) une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la conduite de l'étude globale d'aménagement. Cette étude, réalisée par le cabinet Alphaville, porte sur 3 sites : l'espace Guével, le foncier libéré par le Super U et le secteur de la Justice. Elle analyse la faisabilité urbaine, technique et financière de leur reconversion ainsi que le phasage dans le temps.

En complément, la mairie réalise en 2010 un diagnostic environnemental (Magéo) sur l'espace Guével et la zone de la Justice afin de clarifier la faisabilité et les enjeux des futurs aménagements.

➤ La conception du projet

Assistée par la SAFI, la mairie recrute ensuite la maîtrise d'oeuvre de conception pour l'îlot Guével. Après audition de trois professionnels, une équipe composée d'un architecte (Tristan La Prairie) et d'un bureau d'étude en urbanisme, Voirie Réseaux Divers (VRD) et économie de la construction est retenue.

Lors de l'élaboration du schéma d'aménagement, la commune engage la discussion avec des bailleurs : « l'engagement d'Aiguillon Construction sur le premier collectif de 22 logements a été décisif ; il a permis d'engager les discussions avec les autres opérateurs et de lancer les travaux » explique le maire.

“ Nous voulions rendre plus évident le cœur du bourg, consolider la vie locale en y installant des logements et des commerces de proximité ; c'était un défi pour la commune. ”



Thierry Piriou, maire.

➤ Programme mixte : logements et commerces

Les deux bâtiments jouxtant la place comptent 22 logements sur deux étages avec ascenseur, gérés par Aiguillon Construction, et 1 100 m² d'espaces commerciaux en rez-de-chaussée. Le bailleur a également retenu Tristan La Prairie pour garder une cohérence architecturale sur l'ensemble du projet.

Derrière ces premiers bâtiments, 14 logements seront finis en 2016, pris en charge par deux bailleurs sociaux : Aiguillon Construction et Le Logis Breton. Les six terrains restants pourront être vendus en lots libres afin de permettre une meilleure mixité sociale.

➤ La difficulté d'attirer de nouveaux commerces

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », Morlaix Communauté a fait l'acquisition des surfaces commerciales : « sans Morlaix Communauté, le projet n'aurait pas abouti et on aurait toujours une friche en centre-bourg » estime le maire.

La commercialisation est en cours : la pharmacie s'est installée dans 320 m².



Un banc en forme de barricade réalisé par un sculpteur de Plouégat-Guérand fait référence à l'entreprise des vins Guével.

Malgré la volonté initiale des élus, l'épicerie collaborative « Elocop », créée par de jeunes agriculteurs locaux, n'a pu s'y installer en raison d'un loyer trop élevé par rapport au budget prévisionnel de l'épicerie. Pour l'instant, elle est installée dans un hangar en cours de rénovation mis à leur disposition par la municipalité à proximité de l'espace Guével.

Si les logements ont rapidement trouvé preneurs, environ 750 m² de surface commerciale restent inoccupés. Les loyers et prix de vente revus à la baisse devraient inciter à des installations nouvelles. ■

➤ Éléments financiers

Dépenses TTC	
Acquisition	229 300 €
Études et MOE	192 978 €
Travaux démolition	150 000 €
Bâtiment et voirie	1 082 994 €
TOTAL dépenses	1 655 272 €

Recettes TTC	
Morlaix Communauté	320 400 €
Région (dont 50 000 € pour démolition)	150 000 €
CD29	150 669 €
État (DTER)	60 000 €
Réserve parlementaire	20 000 €
SDEF	41 000 €
Bailleurs sociaux	267 000 €
Fonds propres	646 203 €
TOTAL recettes	1 655 272 €



Visuel quartier Guével.

CONTACT :

Thierry Piriou, maire / Tel : 02 98 78 41 67 / pleyber.christ-mairie@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :

