

> Le contexte

Plouaret (2200 habitants) est une commune rurale du Trégor costarmoricaïn qui s'étend sur 3000 hectares. Son dynamisme est lié à sa proximité du bassin d'emploi de Lannion (15 kms au N), à une desserte TER et TGV, à un accès rapide à la RN 12 entre Guingamp et Morlaix. Les commerces et les services y sont encore nombreux. Toutefois, la proportion d'habitants qui travaillent hors commune est passée de 54 à 65% ces dernières années. Après quelques années de stagnation, la démographie est repartie à la hausse avec un gain d'une centaine d'habitants sur la dernière décennie. Depuis de nombreuses années, les municipalités mènent une politique active de développement durable axée sur l'environnement et l'énergie durable. Dès 1995, ils ont mis en place un protocole interdisant le désherbage chimique sur le domaine communal. En 2001, ils ont initié la construction d'un réseau de chaleur bois énergie avec une chaudière reliée à l'école publique, le collège, la maison de l'enfance, la salle des sports, la communauté de communes, la maison du patrimoine, la Mairie. Un second (avec deux chaudières bois) permettra dès l'automne 2012, de chauffer le nouveau bâtiment composé d'une extension du foyer logement et d'une cuisine centrale plus une trentaine de logements sociaux situés à proximité et gérés par un bailleur social. C'est cette sensibilité déjà ancienne des élus au développement durable et leur expérience dans la conduite de projet qui les a naturellement amenés à penser urbanisme durable quand il s'est agi de réviser leur PLU et de prévoir un nouveau quartier d'habitation sur la commune.



> Les objectifs et la méthode

Ce projet d'éco-quartier s'est inscrit dans un programme de développement global concrétisé par l'adoption d'un nouveau PLU. Cette révision a permis de répondre à la nécessité de rééquilibrer l'urbanisation du bourg qui s'est étirée vers le sud, à la nécessité de renforcer les centralités (bourg et gare), à la nécessité de promouvoir un urbanisme durable, à la nécessité de créer une trame verte autour et au cœur du bourg...

Les cibles prioritaires

- Economie d'espace
- Diversité des formes urbaines
- Mixité sociale
- Consommation d'énergie
- Gestion de l'eau
- Paysage
- Lien avec l'existant
- Liaisons douces

Ce nouveau quartier a été conçu comme une greffe urbaine qui soit l'interface entre le bourg et l'environnement naturel et agricole. Cette opération va permettre de densifier le bourg et de renforcer l'attractivité des commerces et services qui se trouvent, pour la plupart, autour de la place centrale où s'élève l'église locale classée.

Parmi les objectifs prioritaires de la commune citons : une gestion économe de l'espace, la mixité sociale et des formes urbaines, privilégier les déplacements doux, proposer une qualité et une diversité des espaces publics, une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le projet s'est fait en concertation avec de nombreux acteurs locaux (riverains, commerçants...) et extérieurs (CAUE, Bailleur social, ABF, BRUDED). Des réunions publiques ont permis à l'ensemble de la population de découvrir et pouvoir s'exprimer sur les avancées du programme.

Partenaires du projet : CAUE, ABF, Communauté de Communes de Ber Ar C'hra

Des acteurs au service des projets des collectivités : EPFR, ADEME, Agences locale de l'énergie, CAUE, BRUDED

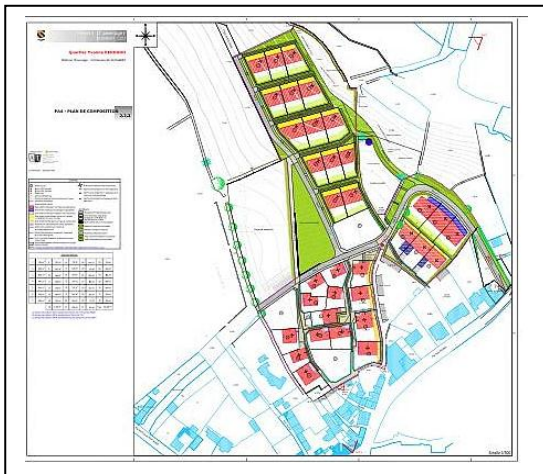
> Les choix d'urbanisme

Le plan de composition s'appuie sur les composantes paysagères préexistantes (topographie et structures bocagères) et hiérarchise les densités en fonction de la proximité du tissu urbain du centre bourg. Aux abords du centre : des parcelles plus ramassées et imbriquées avec l'espace public, une distribution des constructions qui respecte l'identité du bourg et un traitement de l'espace public plutôt minéral. En périphérie du site : des parcelles plus grandes avec un découpage rationnel, et un traitement plus végétal en accord avec l'environnement du vallon : Création de talus plantés, d'un jardin potager et d'un verger. Les trois lots réservés au logement social ont été répartis dans le secteur proche du bourg afin d'assurer la mixité sociale. Les parcelles ont été orientées favorisant un ensoleillement optimal.

L'emprise des chaussées a été limitée, même si le quartier est traversé par une route qui permettra l'accès à une future opération. Les voies secondaires (3,5 m) invitent à modérer la vitesse.

Le projet favorise particulièrement les cheminements doux : prolongement des venelles du centre-bourg, raccordement au chemin de randonnée qui traverse le vallon, allée piétonne qui traverse le lotissement.

La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle : limitation des zones imperméables, fossés ou noues aux abords des voies, puisards dans chaque parcelle, bassin de rétention paysager et parc planté d'arbres fruitiers comme zone tampon.



Les chiffres à retenir :

- Superficie de l'opération : 34 718 m²
- Superficie cessible : 20 418 m²
- Superficie voirie, placettes, parkings : 9 000 m²
- Superficie des espaces verts publics : 8 000 m²
- Nombre de lots commercialisés : 34
- Nombre de logements sociaux prévus : 10
- Superficie moyenne des lots individuels : 520 m² (de 331 à 760 m²)
- Nombre de logements à l'ha brut (densité) : 13



Les choix d'urbanisme :

- Approche différenciée de l'aménagement selon les parties de la parcelle
- Orientation bioclimatique des parcelles
- Réseau viaire hiérarchisé, équilibré entre tous les usagers
- Gestion de l'eau à la parcelle
- Cheminements piétonniers connectés aux venelles du bourg
- Création d'un jardin potager partagé et d'un verger

L'accompagnement des acquéreurs :

- Un cahier des recommandations et prescriptions paysagères pédagogique (énergie, éco matériaux)
- Conseils de de l'architecte qui valide chaque projet avant le dépôt de permis.

Les données financières

Coût total du projet HT 895 734€
dont terrains 141 603€
dont études 40 752€
dont voiries et réseaux 637 867€

Subventions 199 795€
dont Région /Eco-FAUR 99 795€
dont SDE 30 000 €
dont Bailleurs social 70 000€
Prix de vente du m² : 37 € TTC

Contact : Christian Le Fustec, maire - Tél. Mairie : 02 96 46 62 02 - mairie.plouaret@wanadoo.fr