

## Mémoire en réponse à la MRAE

### *Observations communales sur l'avis de la MRAe Bretagne du 7 novembre 2019*

En préalable, il est rappelé que la commune étant signataire de la charte des écoquartiers, le projet bénéficie du label national, au niveau 1. Les autres niveaux de ce label ne pourront être engagés qu'en phase opérationnelle.

#### **2.1.1. Biodiversité**

**Avis MRAe : L'Ae recommande de compléter l'évaluation proposée par une analyse des incidences du projet de bassin de rétention sur la trame verte et bleue communale.**

*Un complément (partie 2.1.3) a été réalisé dans l'évaluation environnementale sur l'analyse de la modification par rapport à la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine et plus récente que celle du SCoT, c'est à dire celle du PLUi de Dinan Agglomération (en cours d'approbation).*

#### **Réponse de la commune :**

Le site de projet recevra une attention particulière, tant en termes de gestion que dans le choix des végétaux retenus. Une réflexion sera engagée sur la mise en œuvre d'une réelle gestion différenciée des espaces communaux, le projet d'éco-quartier sera un nouveau modèle de gestion pour le reste de la commune. Un cahier des charges spécifique sera élaboré à l'échelle du projet, et les aménagements intégreront nécessairement cette dimension.

La création du bassin de rétention des EP répondra également à cette exigence, en intégrant la plantation d'essences locales, adaptées au site et permettant une bonne insertion dans le paysage « naturel » de la vallée située en contrebas.

Il est également précisé que ce bassin doit permettre certains cheminements récréatifs, principalement en saison sèche. La conception de cet espace devra donc s'inscrire dans une démarche de « *nature en ville* », notion reprise dans les orientations du PADD du futur PLUi de Dinan Agglomération.

Sur le site de l'éco-quartier, des jardins potagers ponctueront l'espace public, et un verger conservatoire est projeté au nord de l'opération. Ces dispositions doivent favoriser l'appropriation des enjeux de biodiversité par les populations locales. Des espaces de fleurissement sont également envisagés tout au long de l'espace public.

### **2.1.2. Sites, Paysages, et patrimoine bâti**

**Avis MRAe : L'Ae recommande de préciser les préconisations paysagères (en intégrant le projet de bassin de rétention) et de compléter le dossier par une démonstration (par le biais de perspectives paysagères par exemple) du caractère suffisant de ces mesures, pour garantir une bonne insertion du projet d'écoquartier et de bassin de rétention dans le paysage.**

*L'évaluation environnementale a été complétée en précisant que le règlement indique que « La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est fixée à 9 m maximum à l'égout de toiture. Si le schéma d'aménagement de la zone permet la construction des collectifs; leur hauteur ne devra pas excéder 11 m à l'égout de toiture ».*

#### **Réponse de la commune :**

Le projet s'inscrit pleinement dans une volonté de prolonger l'urbanité présente dans le bourg. Par conséquent, l'intention communale repose sur une recherche de densités appropriées favorisant, à la fois une composition urbaine de qualité tout en ménageant des connexions avec les espaces environnants, aux caractéristiques plus pavillonnaires. Lors de la présentation d'un avant-projet au service des ABF en mai 2016 et suite à la réception d'un avis de principe annexé à la présente (Annexe 1), la commune a souhaité re-questionner le niveau de densité pour favoriser son insertion dans l'environnement proche.

Concernant les aspects architecturaux, il est rappelé qu'à ce jour, la commune dispose d'une étude pré-opérationnelle au stade de l'avant-projet. Le principe d'aménagement retenu repose sur la mise en œuvre d'un mandat d'aménagement qui aura notamment pour mission d'établir un cahier des charges architectural garantissant à la fois une unité d'aménagement et la qualité des constructions autorisées.

Par ailleurs, cette démarche sera engagée en cohérence avec le prochain PLUi de Dinan Agglomération, et en association avec les services de l'ABF.

La hauteur des constructions sera bien évidemment un aspect fondamental de ce futur cahier des charges.

En outre, les 2 bâtiments collectifs identifiés dans cet avant-projet n'ont pas, à ce stade, vocation à dépasser R+2+combles. Cette disposition reste mesurée au regard de certains éléments bâtis en cœur de bourg, et compte-tenu de la présence d'un EHPAD dont le gabarit impacte sensiblement le paysage proche.

### **2.2. Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs**

**Avis MRAe : L'Ae recommande de caractériser l'incidence des rejets urbains liés au projet sur les milieux récepteurs, de préciser les mesures définies en matière d'eaux pluviales et d'eaux usées et de démontrer que celles-ci sont a priori suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de mise en compatibilité du PLU avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau tel que fixé dans le SDAGE Loire Bretagne.**

*L'évaluation environnementale a été complétée pour justifier de la capacité d'accueil de la commune par rapport à sa station d'épuration. Les données proviennent du PLUi-H en cours d'approbation.*

*Elle a aussi été complétée sur la prise en compte de la zone humide identifiée sur le secteur de projet du bassin de rétention des eaux (incidences, mesures ERC et indicateur de suivi).*

### **Réponse de la commune :**

Le projet est compatible avec les orientations démographiques du SCOT du Pays de Dinan, et du projet de PLUi Arrêté de Dinan agglomération. L'élaboration du PLUi a été menée en tenant compte des capacités épuratoires des communes membres. Aussi, le PLUi de Dinan Agglomération projette sur son territoire, l'accueil de près de 13 000 à 15 000 habitants à l'horizon 2032, soit 0.7%/an et la création de 458 logements sur la commune de Plouër-sur-Rance pour la période 2018-2032.

Par ailleurs, plusieurs investissements ont été réalisés ces dernières années sur la station d'épuration, et des travaux d'amélioration du réseau EU ont été menés.

Concernant le bassin de rétention intégré au projet, la commune a réalisé une étude de faisabilité détaillant le type de bassin projeté, et son dimensionnement (cf Annexe 2). Cette étude sera approfondie en phase opérationnelle pour permettre la réalisation de cet équipement, dans le respect du milieu récepteur.

La commune réaffirme que le projet d'aménagement visera à permettre une gestion partielle des EP à la parcelle. Une étude spécifique devra être engagée pour s'assurer des capacités du site à absorber les eaux des surfaces imperméabilisées. De nouvelles modalités d'utilisation des eaux de pluie pourront également être intégrées.

Cependant, considérant les dispositions retenues au sein du SDAEP communal, identifiant la nécessité d'un bassin de rétention pour l'ensemble des espaces urbanisés et à urbaniser à proximité, dont le site de l'éco-quartier, il apparaît indispensable, pour le projet communal, de déclencher la réalisation de cet équipement.

L'hypothèse retenues quant à l'imperméabilisation de de la zone 2AUer, objet de la mise en comptabilité du PLU et site d'accueil du projet d'éco-quartier sont les suivantes :

	<b>Coefficient de ruissellement</b>	<b>Superficie (ha)</b>
<b>2AUer</b>	0.40	2,5

La solution collective de gestion des eaux pluviales envisagée (Bassin de rétention) consiste en la gestion des eaux pluviales des zones à urbaniser 2AUer et 4AUs ainsi que du bassin versant « D » dans sa partie amont. Le rejet s'effectuera dans un cours d'eau non pérenne existant dans la vallée, rejoignant La Rance. Des apports supplémentaires vont donc être engendrés dans ce cours d'eau, bordé à l'aval par quelques habitations. Afin de ne pas engendrer des inondations de ces habitations dues à cet apport complémentaire, un débit de fuite très limité (vu la superficie collectée) est donc fixé.

Les caractéristiques du secteur régulé ainsi que du bassin de rétention à mettre en place sont présentées dans le tableau suivant :

<b>Superficie collectée</b>	20,8 ha	
<b>Débit de pointe décennal entrant dans le dispositif</b>	1160 l/s	
<b>Volume utile minimum de stockage</b>	2320 m <sup>3</sup>	Soit 272 m <sup>3</sup> /ha <sub>imper</sub>
<b>Débit de fuite maximal</b>	80 l/s	Soit 3,8 l/s/ha
<b>Exutoire</b>	Ruisseau non pérenne	

L'intérêt majeur de cette mesure collective réside d'une part dans la régulation et la dépollution des eaux pluviales des futures zones urbanisées et d'une partie importante des eaux du bourg, et d'autre part d'éviter de changer le réseau de la RD 61 sous-dimensionné en l'état actuel.

Il est à rappeler que les réfections de réseaux prévues ainsi que le bassin de rétention mis en place permettront d'affirmer qu'aucune incidence de l'aménagement de ce secteur ne sera à constater. En outre, ce projet de bassin permettra de limiter considérablement les rejets des secteurs urbanisés déjà existants.

### **2.3. Artificialisation des sols et consommation de terres agricoles**

**Avis MRAe : Si le dossier démontre bien que les 2,4 ha concernés par le projet ne sont pas de nature à compromettre la viabilité d'une exploitation agricole, il reste imprécis dans la mesure où il omet de mentionner le risque d'enclavement de la parcelle agricole située autour du bassin de rétention des eaux pluviales, qui semble compromettre son exploitation. Toute destruction de sols est également, outre la perte agricole, une perte de biodiversité et de puits de carbone.**

*L'évaluation environnementale a été complétée pour identifier ces incidences potentielles et les mesures ERC associées.*

#### **Réponse de la commune :**

Il est précisé que le projet communal repose sur un objectif de 73 logements soit une densité de 30 logements /ha, avec pour corolaire la réduction de la consommation des terres agricoles.

La situation du terrain de 2.4 ha, vaste dent creuse en cœur de bourg, ne permet pas une exploitation aisée de cette parcelle. Parcelles elles-mêmes située à près de 14 kms (Miniac-Morvan) du siège d'exploitation. Le terrain d'implantation du bassin de rétention se situe dans une zone 4AUs depuis 2003, et la nécessité de créer un bassin sur cette parcelle est connue depuis 2007. Le secteur concerné par le bassin est soumis à une forte pente, qui rend difficile l'exploitation. La commune précise qu'aucun enclavement parcellaire n'est proposé dans le projet. L'enclavement vis-à-vis du reste de l'exploitation est déjà une réalité.

## 2.4. Mobilité changement climatique, énergie

**Avis MRAe :** Le projet étant présenté comme un « éco-quartier », le dossier aurait pu développer les mesures prévues en termes d'énergie (économies, énergies renouvelables) et d'atténuation du changement climatique.

### **Réponse de la commune :**

La commune réaffirme son souhait de développer des logements économes en énergie, répondant pour une part au Label E+C-, mais reposant également sur les principes de l'écoconstruction ou les constructions en matériaux Biosourcés.

Une étude spécifique devra être menée afin de définir le potentiel de Production d'énergie au sein du projet. Actuellement, ce potentiel n'a pas été évalué compte-tenu de la nécessité de travailler ce sujet de concert avec l'approche architecturale et paysagère, pour garantir une cohérence d'ensemble. Par ailleurs, une réflexion sera engagée sur les questions de mobilité (locations de voitures électriques, auto-partage, location de vélos électriques...) et le développement du Pédibus/Vélibus communal (cf Annexe 3).

## 2.5 Qualité du projet

**Avis MRAe :** L'Ae constate quelques incohérences qui nuisent à la compréhension du projet et qu'il convient de corriger.

*L'évaluation environnementale a été modifiée en précisant que l'on retrouve bien une zone humide à l'angle Sud-Est de la zone de projet.*

**ANNEXE 1**

---



## MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
de Bretagne**

Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine  
des Côtes d'Armor

Affaire suivie par  
Marie-Line Quéro

Poste : 02 96 60 84 70

Réf : ND/MLQ/16.233

Saint-Brieuc, le 17 juin 2016

L'Architecte des Bâtiments de France,  
Adjoint au Chef de l'Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine  
des Côtes d'Armor

à

Monsieur le Maire de Plouër-sur-Rance

**Objet : Projet d'aménagement d'un écoquartier**

Monsieur le Maire,

Il ne m'a pas été possible de participer à la réunion organisée le 24 mai en Mairie et je vous prie de bien vouloir m'excuser pour ce contretemps.

J'ai néanmoins pu regarder les éléments concernant cette étude d'aménagement, et je peux, comme convenu, vous livrer mes réflexions à ce stade du projet.

Le terrain concerné se situe au cœur du bourg, il comporte des caractéristiques intéressantes à prendre en compte. Ainsi que l'indique le dossier diagnostic, il représente un point haut de la commune, car traversé par une petite ligne de crête Nord-Sud. Il est entouré d'une urbanisation diverse et représente un enjeu d'urbanisation de la commune certain, tant quantitatif que qualitatif.

La démarche adoptée est intéressante et a permis de faire ressortir un certain nombre d'éléments au travers des atouts et faiblesses ou difficultés de ce projet.

Je retiendrai et insisterai pour ma part sur les caractéristiques de la parcelle et l'absence de trame végétale ; sur sa situation à proximité du cœur de bourg patrimonial ; sur la nécessité de prendre en compte les compositions existantes autour du terrain et de créer des liens avec ce tissu existant ; sur les perceptions de ce site depuis l'extérieur et sa nécessaire intégration dans un environnement existant, à partir d'un programme adapté et réaliste.

À la lecture des différents scénarios, l'échelle du lieu et la composition à l'intérieur de la parcelle apparaissent comme les deux éléments importants pour la composition du projet. Les 3 premiers scénarios semblent avoir mis en priorité une orientation Sud au détriment d'une recherche de composition en cohérence avec le tissu existant.

Le scénario 4 présente un plan plus simple, moins complexe et plus en lien avec l'environnement en terme de composition. L'accroche urbaine ainsi que l'accès possible du côté de la rue de la Rance est à travailler. Par contre l'échelle urbaine de ce projet et sa

densité pour la commune de Plouër-sur-Rance posent question. De même, la part de logements collectifs y apparaît très importante et à cet effet se posera le point important de l'ampleur et de la hauteur de ces bâtiments.

En conclusion, aucun scénario ne m'apparaît pouvoir être validé en l'état et ce travail mérite d'être poursuivi et affiné. Cet important projet mérite que l'on s'attache à bien poser les souhaits, les enjeux et les conséquences en terme d'impact sur le bourg de Plouër-sur-Rance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

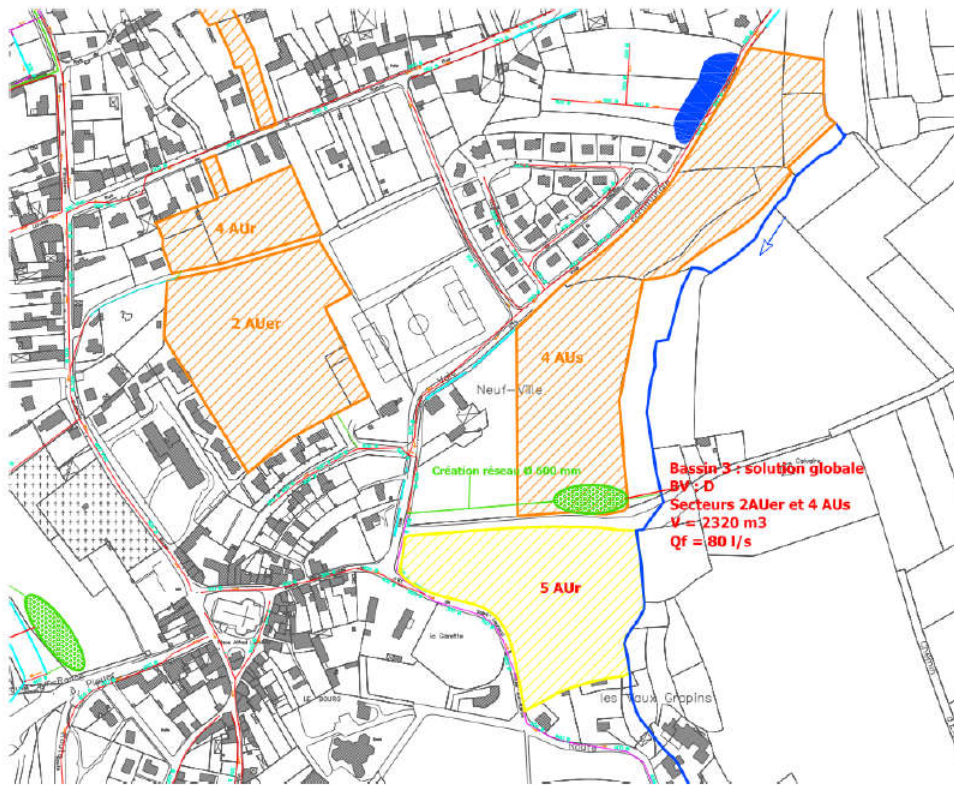
L'Architecte des Bâtiments de France  
Adjoint au Chef de l'Unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine des Côtes d'Armor



Nathalie DANGLES



**ANNEXE 2**



**1 – Le SDAP**

Les eaux pluviales ainsi récupérées se voient gérées dans un ouvrage aérien de type bassin à sec au sud du secteur 4 AUs au PLU.

L'alimentation de l'ouvrage se réalise à partir d'un réseau busé en Ø 600 mm à construire et à connecter au réseau de collecte des eaux pluviales en place (Ø 500) sous la rue des Riboules.

Le volume d'eau à stocké se définit à 2320 m3 avec un débit de fuite de 80 litres / seconde dont le ruisseau coulant à l'est constitue l'exutoire naturel.

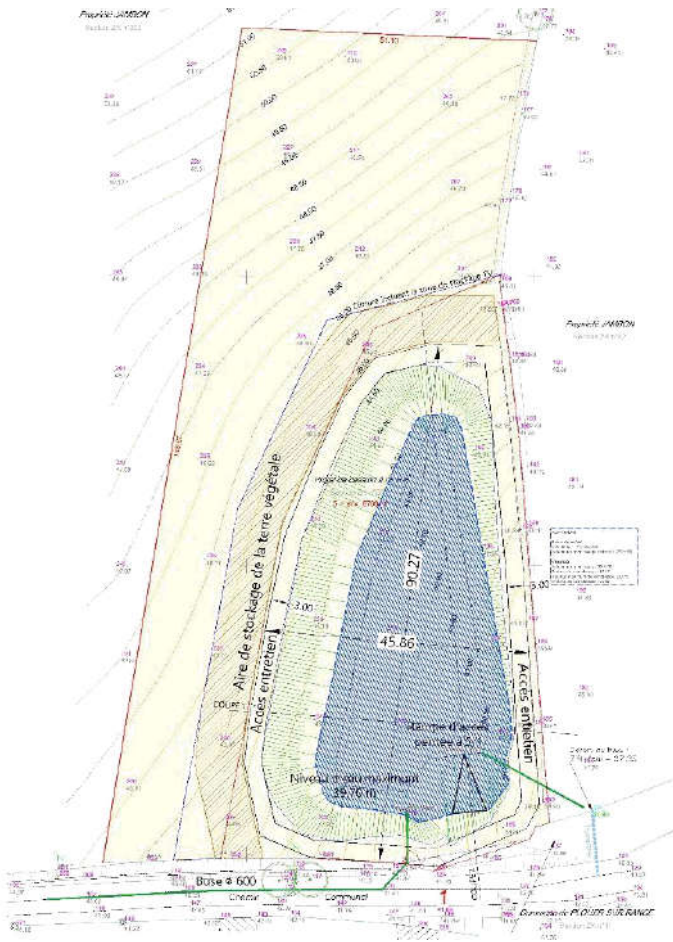
**3 – Caractéristiques techniques de l'ouvrage proposé**

L'ouvrage projeté s'appuie au plus près des courbes de niveaux existantes de manière à produire une excavation aussi douce et naturelle que possible.

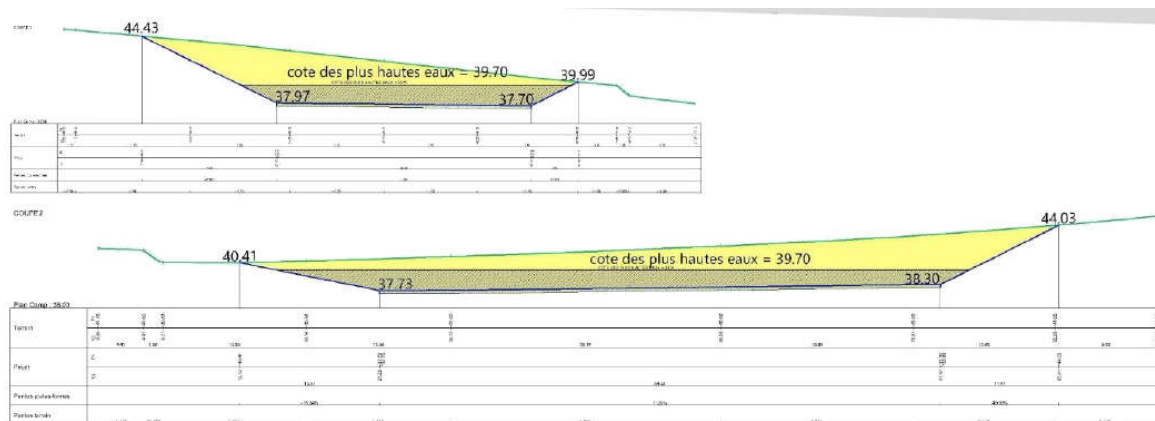
Il s'agit ainsi d'une forme globalement triangulaire comportant la zone dédiée au stockage temporaire des eaux pluviales et aux aires de terrassement de raccordement avec le terrain naturel.

Une berge périmétrale de 3 m de large cerne le bassin afin de permettre son accessibilité piétonne et aux engins de service et d'entretien. L'ensemble de l'ouvrage est terrassé en déblai sans la nécessité de créer une partie endiguée du fait du niveau suffisamment bas de l'exutoire.

Cette proposition permet d'optimiser la proportion entre le volume de terrassements et celui de la rétention en eaux pluviales.







Dans la pratique, les travaux comporteront :

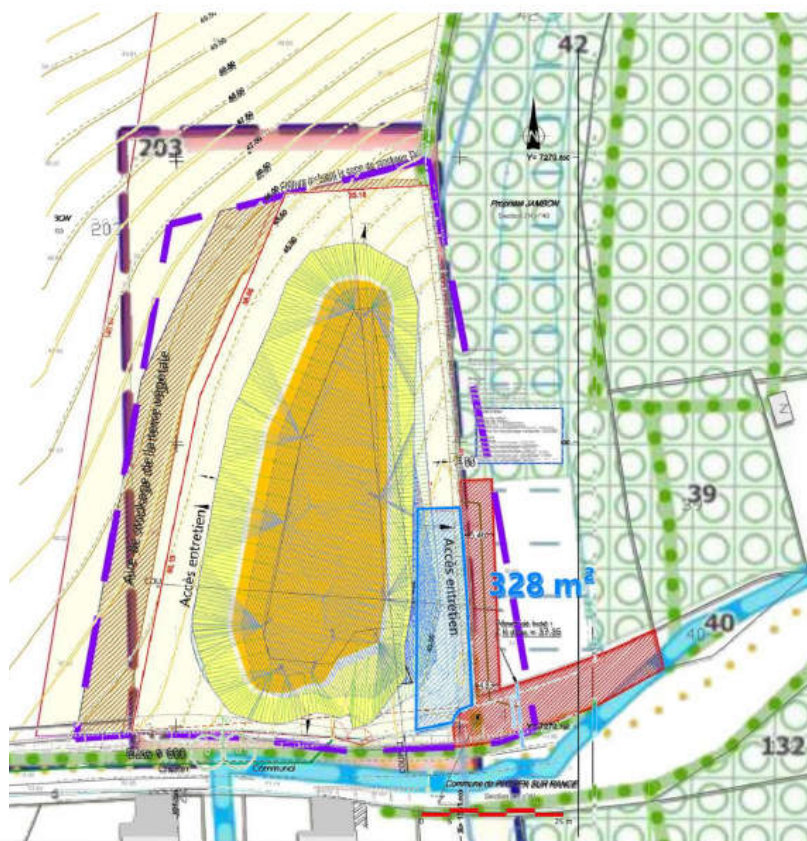
- Le décapage de la terre végétale sur l'épaisseur nécessaire (30 à 40 cm) et son stockage en un cordon latéral ouest, sous forme trapézoïdale (2m de haut – base 7 m – sommet plat de 3 m de large – pente 1/1 – volume de 10 M3/ML,
- Le terrassement en déblai pour environ 8400 M3 à évacuer du site,
- La réalisation du busage dans le chemin communal et de l'ouvrage de régulation,
- Le re nappage de la terre végétale,
- La pose si nécessaire d'une clôture et d'un portail de 5 m de passage sur 1,20 m de haut. Dans ce cas, il conviendrait d'en prévoir l'insertion paysagère dans une bande arbustive,
- L'engazonnement de type prairie et/ou la plantation de jeunes plants.

La prise en compte des zones humides présentes sur les parcelles 42 et 203 induit les modifications suivantes :

- Nécessité de décaler l'ensemble du projet de terrassement vers l'ouest pour éviter la zone humide et retrouver le volume de stockage nécessaire,
- Modification du point bas du bassin et de son exutoire afin d'éviter de traverser la ZH et de passer dans la zone libre afin de se connecter à la buse existante située hors ZH,
- Modification de la surface foncière à acquérir pour installer le bassin et son exutoire.

Deux solutions existent pour permettre d'implanter le busage de sortie du bassin :

- Passer dans le secteur compris entre les ZH (hachuré rouge) selon une largeur disponible de près de 5 m afin de se connecter sur la buse existante située également en dehors des ZH. Cette disposition contraignante en phase « Travaux » offre l'intérêt d'avoir une arrivée et une sortie des eaux pluviales éloignées préférable en terme d'épuration,
- Passer au sud en dehors des ZH, sous le chemin communal pour rejeter les eaux plus en aval sur des terrains communaux (Tranchée à plus de 4m de profondeur).



***Selon réunion en 08/2019, il a été décidé de prévoir l'exutoire de l'ouvrage en dehors des ZH en passant sous le chemin communal.***

**ANNEXE 3**

**« Les Terres Neuves » un éco-quartier à forte identité : élément d’affirmation d’une centralité urbaine, et vecteur de lien social – (2.5 ha)**



Parcourons un bourg dynamique	Construisons un parcours commun	Favorisons le parcours résidentiel	Parcourons et préservons notre territoire	Une volonté politique affirmée
<p><b>En permettant l’installation d’une micro-crèche au cœur du projet</b></p>	<p>En impliquant la population et les différents acteurs dès 2015 et tout au long de la conduite du projet</p>	<p>En offrant une diversité de logements de l’accession au locatif social, du collectif, au logement intermédiaire, à la maison de bourg</p>	<p>En proposant toujours plus de liaisons douces et en privilégiant les mobilités des courtes distances (VéliBus, ...)</p>	<p>La commune a engagé une étude pré-opérationnelle dès 2015 – plusieurs étapes de concertation ont déjà eu lieu, et un AVP a été arrêté fin 2017</p>
<p><b>En créant un local commercial pluriel</b></p>	<p>En engageant un concours artistique associant les artistes locaux et la population</p> <p>-</p> <p>Par la création d’un mobilier urbain dans une démarche artistique et participative</p>	<p>En profitant de la densité pour créer plus d’urbanité et plus de performance</p> <p>-</p> <p>En minorant les prix de sortie du foncier, et en privilégiant un aménagement d’ensemble</p>	<p>En dissociant les espaces de circulations automobiles et piétonnes ou cyclables et en favorisant les circulations entre les différents quartiers du centre</p>	<p>Dès 2015 de nombreux acteurs ont été associés et ont participé aux différentes étapes de gestation du projet</p>
<p><b>En pérennisant les commerces déjà présents par l’apport de population</b></p>	<p>En favorisant les rencontres par le traitement qualitatif de l’espace public -</p>	<p>En offrant des logements pour tous (logements jeunes, logements rattachés à</p>	<p>En respectant les caractéristiques urbaines du bourg et les paysages qui composent le secteur</p>	<p>Des négociations foncières ont été entamées dès 2015.</p> <p>-</p>



	facteurs de lien social (potagers, jeux, verger, ...)	l'EHPAD)	Par la mise en place d'un cahier des charges architectural et paysager	Actuellement une procédure d'expropriation a été engagée en lien avec l'EPFR et Dinan Agglomération
<b>En créant une salle modulable pour s'adapter aux usages des habitants du bourg</b>	En rattachant l'identité du quartier au passé Terre-Neuvas de la commune	En travaillant à diversifier les statuts d'occupation (locataires, propriétaires)	En favorisant un habitat sain et performant, fondé sur le principe éco-construction et la mobilisation des filières locales	En laissant place à l'initiative et l'innovation des différents acteurs et en associant les usagers à toutes les étapes de réalisation du projet
<b>En proposant un gîte communal</b>	En accompagnant l'émergence d'une SCIC pour la gestion d'une micro-crèche - En soutenant les initiatives locales et les expérimentations		En intégrant les recommandations du SDAEP dans le traitement des eaux pluviales - En interrogeant l'opportunité d'une production d'énergie dans une démarche participative	En créant un budget annexe lié à l'opération et en sélectionnant un mandataire pour la phase de mise en œuvre et dans la phase de commercialisation

### Volet spatial

Dès 2014, la municipalité a identifié un site contigu au centre bourg, et dont la vocation initiale au PLU, était d'accueillir des logements sociaux et des équipements publics. Les réflexions engagées à l'époque ont permis de conclure que le besoin d'accueil de nouvelles populations nécessitait la mobilisation d'un foncier stratégique qui permettait de renforcer la centralité du bourg, et ainsi de la repositionner au centre des dynamiques sociales et urbaines de la commune.

La parcelle classée 2Auer au PLU, placée à proximité immédiate, est apparue très vite comme une évidence. Le site retenu représente une parcelle d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, idéalement situé vis-à-vis des voies de desserte et des équipements publics existants. Une situation idéale au développement d'un quartier d'habitat qui bénéficie de tous les services de proximité et de l'écrin bâti patrimonial du centre bourg.

On remarque également que la parcelle est de forme simple, autant profonde que large, possédant des limites rectilignes. Une géométrie peu contraignante et très favorable à tout aménagement. En limite ouest, les maisons locatives et leurs petits jardins forment limite avec le site. Pas de haie séparative. Une interface sensible, d'environ 130 m, avec le site, à prendre en compte. L'Ehpad présente, par l'importance du bâti et sa proximité, un des éléments majeurs à intégrer dans la réflexion d'aménagement du site. Il constitue également un enjeu social fort dont il faut déterminer le degré d'échanges avec le nouveau quartier. Il apparaît également que l'aménagement proposé doit composer avec l'environnement urbain existant qui présente une certaine mixité des formes urbaines.

Il a été décidé que projet devait s'organiser pour conserver une vue vers le clocher, point de repérage emblématique du centre bourg. Concernant la vue vers l'horizon au sud, il s'agira de prendre parti sur le maintien d'éventuels couloirs visuels....

Par ailleurs, ce choix d'implantation permet, par la proximité des éléments bâtis existants, et son site déjà très urbanisé, de travailler à une meilleure couture urbaine, offrant ainsi des opportunités de densification. Cette perspective renforce par ailleurs les engagements pris par la commune de limiter son étalement urbain (SCoT, PLUi, ou encore Charte régionale de gestion économe du foncier). Le projet actuellement arrêté repose sur la création de 73 logements pour une densité d'un peu plus de 30 logements par hectare.

Enfin, malheureusement ou heureusement, aucune trame végétale ne structure le site pour dégager des points d'accroches à l'organisation du quartier. Jadis, plantés en vergers et bordés de jardins potagers, le

site en lui-même ne présente pas une entité paysagère actuelle... ou historique. Ce constat laisse une grande liberté de conception qui n'interdit pas de produire une véritable entité paysagère au futur quartier.

### **Volet social et volet habitat**

La commune de Plouër-sur-Rance a vu son attractivité se renforcer depuis quelques décennies. La proximité de voies rapides connectées aux principaux pôles urbains (Rennes, St Malo, Dinan, St Briec, Dinard), l'installation d'un collège public structurant pour l'ensemble du secteur, et l'arrivée d'une zone artisanale et commerciale dynamique, ont entraîné une pression foncière importante sur la commune. Par ailleurs, Plouër-sur-Rance bénéficie de l'attrait de la Vallée de La Rance, ce qui tend à renforcer un peu plus le niveau de la demande en logements, alors même que les contraintes physiques et littorales s'accroissent.

Cette réalité engendre inévitablement une rareté, mais également une inflation des prix du foncier, qui tendent à augmenter les phénomènes de ségrégations économiques. Aussi, le projet consiste, non seulement à maîtriser un foncier stratégique, permettant de minorer les prix de sortie des logements (objectif de terrains viabilisés à 80€/m<sup>2</sup> au lieu de 140 € pour le marché libre actuellement), mais également de réaliser plus de 20 logements sociaux en centre-bourg.

Par ailleurs, la commune peut être qualifiée de petite cité scolaire, puisque plus de 1 200 élèves côtoient les établissements scolaires de la commune chaque jour, pour une population municipale de 3 500 habitants. Cette caractéristique implique que la commune travaille à offrir de bonnes conditions d'accueil des jeunes ménages avec enfants. La pérennisation de nos établissements est à ce prix. En effet, la fermeture récente de 2 classes mérite de repenser l'offre de logement adapté. Il paraît donc important de pouvoir proposer un habitat qui pourrait correspondre à la tranche d'âge 25-40 ans.

En outre, un regard particulier doit être porté sur la capacité à proposer des logements répondant aux besoins des familles monoparentales, et des jeunes en situation de décohabitation. Si la taille des ménages diminue, la part des grands logements reste stable. A ce titre, un effort de création de petits logements, potentiellement modulables, devra être mené dans le cadre de cette opération.

Enfin, le besoin d'améliorer le parcours résidentiel de l'ensemble des catégories de population passe bien évidemment par le fait de proposer des logements répondant au mieux aux situations de perte de mobilité et de vieillissement, pour que le bourg devienne un lieu d'accueil et de vie pour tous. Un travail a été engagé avec l'EHPAD notamment, pour concevoir des logements intermédiaires adossés à l'établissement, permettant ainsi de mutualiser certains services et apporter une proximité et un soutien à ces publics.

### **Volet urbanisme**

Le centre ancien se révèle assez marqué et se place au croisement des deux RD, sur un promontoire et en position centrale du territoire communal. L'église constitue le point d'articulation du cœur de bourg, en point haut, d'où partent les différentes ruelles de desserte du village.

Le gabarit et le vocabulaire architectural est bien marqué dans le centre bourg, non loin du site d'étude. Le projet pourra intégrer des gabarits de constructions similaires afin de produire un épannelage en parfaite harmonie avec le bourg. De nombreux murs et murets en pierre sont également présents dans le bourg, caractéristiques identitaires et structurants du paysage plouërais. Une tradition à transmettre dans le nouveau quartier.

La commune affirme également son souhait de réaliser un espace public de qualité facilitant son appropriation et visant à répondre à de multiples usages. Des jardins potagers, des jeux pour enfants, un

verger conservatoire, une volière, une esplanade ouverte et accueillante, sont autant d'éléments favorisant les rencontres et les échanges.

Enfin, la vue plongeante depuis l'Ehpad et la proximité des habitations à étage de la Croix Morel doivent être pris en compte dans les scénarios d'aménagement.

### **Volet économique et commercial**

Le projet, de par sa taille et son envergure a vocation à renforcer la dynamique commerciale en centre-bourg, et conforter l'offre de services déjà présents sur le secteur. En effet, le projet peut permettre l'installation de plus de 200 personnes dans la centralité même du bourg.

La création d'un local commercial « pluriel » permettant l'installation partagée de différents types de commerces doit permettre de conforter certaines dynamiques en cours (AMAP, dépôt de pain, bourses aux livres, vente de vinyles, ...).

Un projet d'installation d'une micro-crèche au centre du quartier sera également une composante majeure pour la vie de ce secteur. Il s'agit ainsi de proposer des services à la population en proximité immédiate avec les lieux d'habitat des populations, et ainsi réintroduire un service collectif au sein d'un lieu de vie.

### **Volet transition énergétique et environnemental**

Le programme de logements à l'étude, cherche à proposer des conditions favorables au développement d'un habitat de qualité, respectueux de l'environnement, dans toutes ces étapes de réalisation. Les bâtiments passifs seront exigés et le Label E+ C-, ou encore, le Label bâtiment biosourcé seront accompagnés et fortement privilégiés. Un travail a été engagé avec la SCIC ECLIS du Pays de Dinan, dont la commune est sociétaire.

Une approche particulière devra être mise en place pour identifier les potentiels de production d'énergie sur le projet. Une démarche visant la mise en œuvre de projet de financements participatifs pourrait également voir le jour, au cours du montage du projet.

La notion paysagère sera abordée en tenant compte des préconisations de l'association CŒUR qui travaille notamment à la préfiguration du PNR Rance-Emeraude.

Des emplacements pour conteneurs collectifs seront identifiés dans le futur schéma d'aménagement. En outre, une réflexion globale sur la gestion et la diminution des déchets sera engagée dans une démarche participative avec les populations.

Des composteurs collectifs seront mis en place, utiles au développement des nombreux jardins partagés prévus dans le projet. Des serres collectives seront également proposées en lien avec une animation par une association locale volontaire (C.I.D.R.E.).

Un verger conservatoire est également prévu au nord de l'opération, et un travail sera mené en lien avec les Mordus de la Pomme de Quévert, pour identifier, les espèces anciennes à privilégier, dans une approche de préservation de la Biodiversité.

Concernant la gestion de l'eau, il existe des réseaux d'eaux pluviales à proximité du site au nord-ouest et au sud-est. La majeure partie du site d'étude s'écoule vers le sud-est, avec une pente moyenne de 3%, en direction du sud-est. L'extrême nord-ouest du site s'écoule vers le nord-ouest.

Conformément au SDAEP communal, les eaux pluviales qui ne pourront être gérées sur le site du projet, seront dirigées vers un bassin paysager qui sera traité aux abords d'une vallée en contrebas du bourg. Cette



approche permettra également un travail paysager visant à la réappropriation de cette vallée, et contribuant à défendre la « nature en ville », pour un nouveau « parcours de promenade ». Cette prise en compte permettra également d'aborder ce traitement paysager avec une démarche de préservation de la biodiversité, dans un site qui offre de réels intérêts faunistiques et floristiques.

Par ailleurs, le projet visera à respecter un coefficient d'imperméabilisation des sols de 0.4, en travaillant à proposer des espaces de stockage d'eau de pluie, le développement de noues paysagères, créant ainsi une trame végétale non présente à ce jour.

La commune souhaite travailler avec Dinan Agglomération pour proposer une approche globale de la gestion de ces eaux, et notamment en proposant son utilisation dans les sanitaires des logements par exemple.

La participation citoyenne engagée lors de la phase d'étude du projet a identifié la possibilité de proposer un local mutualisé à l'échelle du quartier, permettant une offre de service partagée. Un local « blanchisserie » notamment, pourrait être mis en place et mobilisable par les futurs habitants. Cette proposition présente l'intérêt de minimiser les besoins d'équipements des familles, et offre la possibilité de compenser le fait qu'un certain nombre de logements seront de petits logements.

Concernant les mobilités, la commune envisage une offre de véhicules électriques en location (en lien avec les concessionnaires sur la commune), pour inciter à la pratique de l'auto partage, en diminuant les besoins en voiture sur le projet. L'opération cherche également à minimiser la place de la voiture dans nos quotidiens, en proposant des espaces de stationnements aux franges du projet, tout en minimisant son impact visuel, par le biais de carports végétalisés (intégrant des locaux pour vélos).

#### **Volet accessibilité**

Le site d'étude devra permettre une liaison douce évidente vers la place de l'église afin de se connecter aux itinéraires doux déjà présents. L'aménagement retenu devra se connecter au réseau de liaisons douces bien présent aux abords du site.

Un "pédibus" et "Vélibus" sont en place sur la commune auquel ce nouveau quartier pourra facilement se greffer. Le réseau de bus du Conseil Départemental 22 dessert la commune, via la ligne 11 – Dinard/Dinan. Les arrêts "Les Landes" au nord et "La Poste" au sud se situent à moins de 400 m du site (environ 6 minutes à pied). Un parking de covoiturage existe à proximité de la RN 176, au niveau de "la Chiennais".

Le traitement des cheminements doux devra intégrer l'exigence d'une plus grande accessibilité aux espaces publics par des matériaux assurant une bonne gestion des eaux, tout en facilitant les circulations des publics aux mobilités réduites, notamment les publics de l'EHPAD.

#### **Volet culturel, artistique et patrimonial**

Le projet communal souhaite réellement être le support de nombreuses démarches collaboratives. La volonté de la municipalité est de faire que ce projet d'aménagement soit aussi un projet de création et de « vivre ensemble ».

Aussi, la commune envisage le lancement d'un concours artistique, associant les nombreux créateurs de la commune, et le réseau d'artistes contemporains associés lors du festival « l'Art au Fil de La Rance ». L'objectif recherché est que la population s'inscrive dans une démarche de création et s'approprie ainsi plus facilement les lieux, en contribuant à forger l'identité même de ce nouveau quartier.

Par ailleurs, l'intention communale est d'engager un travail de conception du mobilier urbain en lien avec la population, et les artistes et artisans locaux, avec des matériaux du territoire. Cette approche participative permettrait l'émergence de mobilier propre au quartier, reflétant les aspirations des enfants comme des résidents de l'Ehpad ou encore de tout citoyen désireux de s'inscrire dans cette dynamique.

Le nom retenu pour ce quartier « Les Terres Neuves » permet également d'inscrire pleinement l'opération dans une continuité patrimoniale et identitaire forte pour la commune. Cette appellation, au-delà de rappeler le passé Terre-neuvas de Plouër, indique également que nous sommes face à de nouvelles terres pour le bourg, comme une conquête à réaliser, une appropriation à réussir. C'est une ambition et c'est un espoir à partager en commun.

### **Volet partenarial et actions collectives**

Très tôt la commune a souhaité associer de nombreux acteurs autour de ce projet. Et bien entendu, il s'agit de poursuivre cette démarche avec ceux qui feront la vie de ce quartier. On peut citer quelques exemples de partenariats déjà mis en place avec la société civile, pour assurer la réussite de l'opération :

- L'association CIDRE l'Association locale d'éducation à l'environnement
- Les riverains du projet
- Le porteur de projet de micro-crèche,
- La SCIC ECLIS pour la promotion de l'éco-construction en Pays de Dinan
- Le conseil de développement de Dinan Agglomération
- Le réseau BRUDED, pour la visite de quelques éco-quartiers existants sur la région
- La médiathèque et ses bénévoles pour l'animation de temps d'échanges autour de la problématique « d'habiter » son territoire
- Une stagiaire en MOUI à Rennes 2 dont son mémoire reposait sur la notion d'éco-quartier comme réponse à l'enjeu de redynamisation des centre-bourg ruraux.
- Les organismes HLM du territoire
- Les acteurs de l'aménagement et de la promotion immobilière, et Le CAUE 22

Par la suite, et tout au long de la phase opérationnelle, la commune mettra en place les conditions nécessaires à l'appropriation du projet par les populations locales. Cette opération d'aménagement a vocation à être un support pour les différentes initiatives, qu'elles soient ludiques, artistiques ou culturelles...

### **Volet numérique**

Dans le cadre d'une offre de services mutualisés, et de la mise en place de véhicules électrique en location, mobilisable, pour l'auto-partage, la commune pourrait mettre en place une interface internet facilitant à la fois l'appropriation de ces services, mais également leur utilisation.

En effet, il est proposé de mettre en place un outil dématérialisé permettant non seulement de réserver les véhicules en fonction des besoins, de connaître l'état de leur charge à l'instant « T », mais également de proposer une destination et des horaires à d'autres résidents du quartier. Cette offre pourrait également être étendue à l'ensemble du centre-bourg.

Enfin, un outil similaire serait mis en place notamment pour gérer le local « blanchisserie partagé », ou encore la gestion des jardins potagers et de la serre mutualisée.

Ici, il s'agit de donner à l'outil numérique le rôle de facilitateur. Il devient donc un élément de lien social et de partage, il structure et fluidifie les échanges entre les personnes, et améliore l'appropriation de nouveaux outils.

\*\*\*