



Mairie  
Square Anne de Bretagne  
29410 PLEYBER-CHRIST  
Tel 02-98-78-41-67  
Mail : [pleyber.christ-mairie-sg@wanadoo.fr](mailto:pleyber.christ-mairie-sg@wanadoo.fr)

## RENOVATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN CENTRE BOURG

Un projet innovant au service d'un territoire – **L' ESPACE GUEVEL**

Pleyber-Christ commune rurale, forte de 3200 habitants proche de Morlaix et bien desservie par un réseau routier important Identifiée comme territoire d'équilibre au sein du SCOT établi par Morlaix Communauté, elle possède des atouts indéniables en termes de services , t de desserte routière et ferroviaire. La commune, s'est engagée dans le développement durable depuis de nombreuses années et refuse depuis de « grignoter » l'espace agricole pour assurer son développement urbain. En 2008 après plus d'une année de négociations amiable, la commune a fait l'acquisition foncière d'une friche industrielle d'embouteillage de vin. 9174 m<sup>2</sup> en cœur de bourg , le long de la départementale n° 785 axe Lorient/ Roscoff avec la volonté que ce nouvel espace participe à la redynamisation du centre bourg. Redynamisation nécessaire suite à la volonté actée de l'enseigne de moyenne surface commerciale de quitter le centre bourg pour s'installer en périphérie.

### **La genèse du projet**

Dynamiser un centre bourg ne peut pas être la seule œuvre de la collectivité, c'est un projet qui doit être mené conjointement avec les acteurs institutionnels mais aussi la population locale et les commerçants locaux. L'idée première a été de réaliser un état des lieux du commerce local, d'évaluer les incidences du départ de la moyenne surface en périphérie sur la fréquentation du bourg, et la nécessité de maintenir ou non une offre alimentaire de proximité. Le projet est de créer dans ce futur espace, un lieu de vie permettant une mixité sociale et générationnelle, axé sur l'implantation de logements et de commerces en pied d'immeubles. Parallèlement à ce diagnostic, la commune a initié une démarche de concertation avec les producteurs locaux, désireux de créer un magasin de producteurs en vente directe. La chambre d'agriculture a accompagné la commune et les agriculteurs locaux sur une démarche projet, visite de lieux identiques, problématiques de la vente directe, législation .

Le projet s'inscrit dans le circuit du bourg, reprends certains de ses codes, et se met en réseau avec lui. Il forme un tout avec la ville ancienne. Un lieu où l'on s'arrête, nouveau poumon commercial. Un lieu en direct avec le bourg via la rue de la république ainsi que les venelles autour de l'église, un quartier où l'on connaît ses voisins, un vrai lieu social

Un travail d'équipe a été initié pour porter à bien ce projet. La commune maître d'ouvrage a engagé, par voie de concours, un cabinet d'architecte urbaniste pour définir ce que sera l'image de la collectivité à l'aube de 2020. Créons une place publique, en bordure de la rue de la république qui soit un arrêt sur cette rue, un nouvel élément fort de la trame viaire du centre bourg. Ou l'on pourra se rencontrer jouer discuter, le symbole d'une vie organisée autour de l'humain. Mais cette place est aussi un lieu de mémoire, réutilisation des matériaux, le neuf qui résonne avec l'ancien, c'est aussi le lieu d'arrêt des bus scolaires et ligne régulière.

La trame viaire est équilibrée, hiérarchisée, les dimensions de l'ilot ne nécessitant pas le dessin de rues structurantes. Deux types de voies mixtes, en sens unique sont mises en place. Les espaces publics restent généreux, orientés sud. Les avants projets réalisés, la collectivité a largement montré le projet, discuté avec les riverains qui appréhendaient quelques années de travaux et notamment la déconstruction.

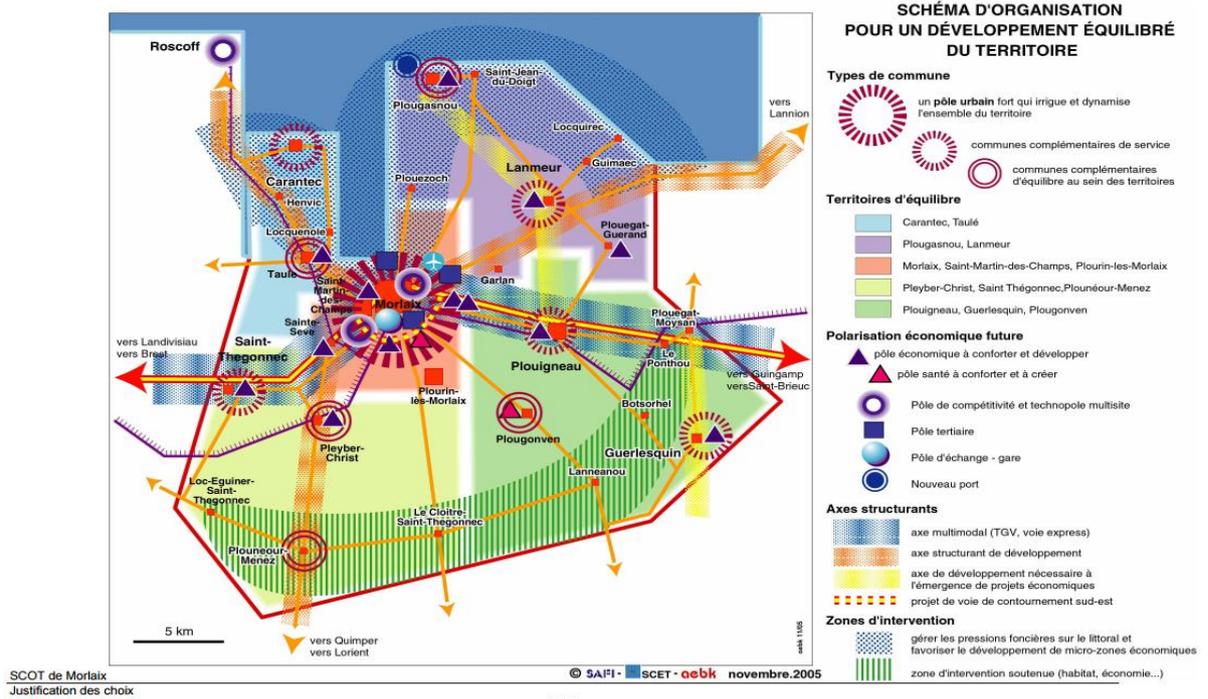
La commune a proposé que ce cabinet retenu (Tristan Laprairie Architecte) soit également retenu par les offices HLM partenaires pour donner du sens et de la cohésion à l'ensemble du quartier. Il s'agit de densifier le centre bourg, à terme d'y implanter 100 nouveaux habitants pour conforter l'effet de centralité.

Aiguillon Construction, office HLM a répondu à la sollicitation de la collectivité pour créer dans un premier temps sur cet ilot, un petit collectif (22 logements en R+2+ combles) et 1 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en rez de chaussée. Le diagnostic commercial établi par « Cibles et stratégies » a mis en avant les atouts stratégiques du commerce local, globalement attractif, bien positionné sur l'axe Lorient Roscoff, avec une zone de chalandise qui regroupe près de 10 000 habitants. Même si les commerçants présents sur la collectivité ne cherchent pas à se regrouper sur un pôle commercial, ils sont favorables à assoir la vocation d'un véritable pôle de proximité qui permettrait de mieux capter le potentiel de la zone secondaire de chalandise.

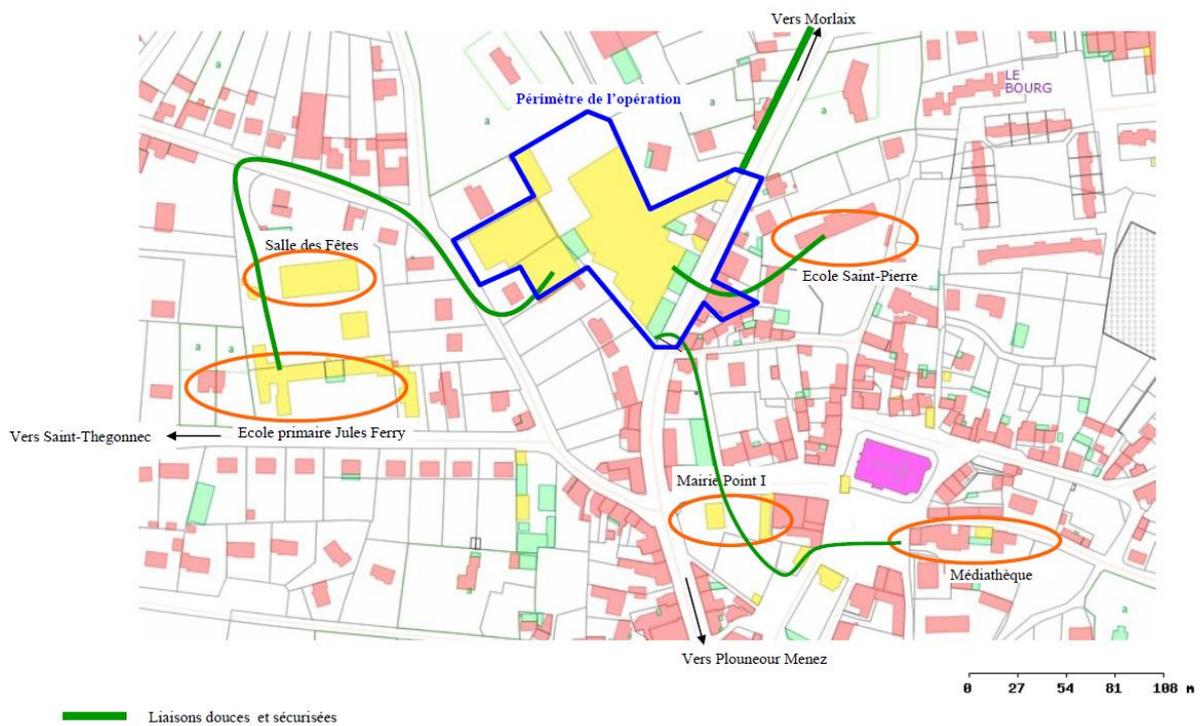
Cette première tranche de travaux a donné l'impulsion et de la visibilité au nouveau quartier.. Morlaix communauté a soutenu le projet et préfinançant les surfaces commerciales.

Les tranches deux et trois sont en cours de réalisation, aiguillon construction proposera à la location fin octobre 2016 un programme de 6 logements individuels avec jardin, le logis breton 8 logements en petits collectifs (2x4) sur le même ilot. La commune se réserve 6 lots et va prochainement les proposer en lots libres.

# ographie du SCOT



## Périmètre de l'opération



**PLEXBER**  
CHRIST

VOUS ACCUEILLE ...

**ESPACE GUÉVEL**



AVEC LE CONCOURS DE :



MAÎTRISE D'OEUVRE :



OPÉRATEURS :



Avant

Mairie Point



Les esquisses



Aujourd'hui

