

PONT-L'ABBE

PLAN GUIDE SUR LES SECTEURS DE LA GARE ET LA MADELEINE

Réunion publique

30/05/23



Présentation de l'équipe



Finistère Habitat (SAFI) / Mandataire

- Analyse du marché immobilier, foncier
- Programmation urbaine, habitat
- Aménagement, montage juridique et financier



Emeline Darves

Atelier de l'île

- Urbanisme
- Paysage
- Architecture



Marc Quelen,
Ronan ROSALIE



Artelia

- Mobilités
- Transports
- VRD



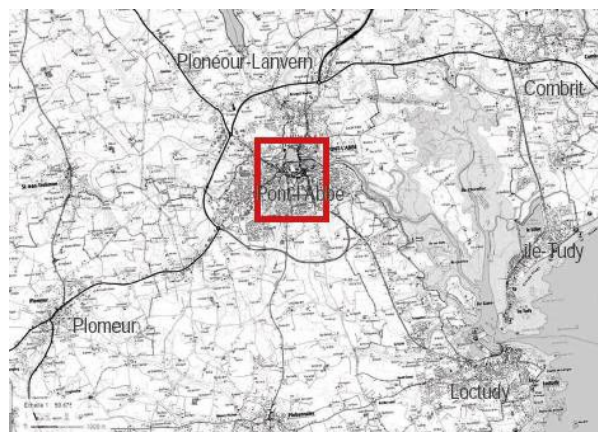
Bertrand Leguay,
Régis Monnet



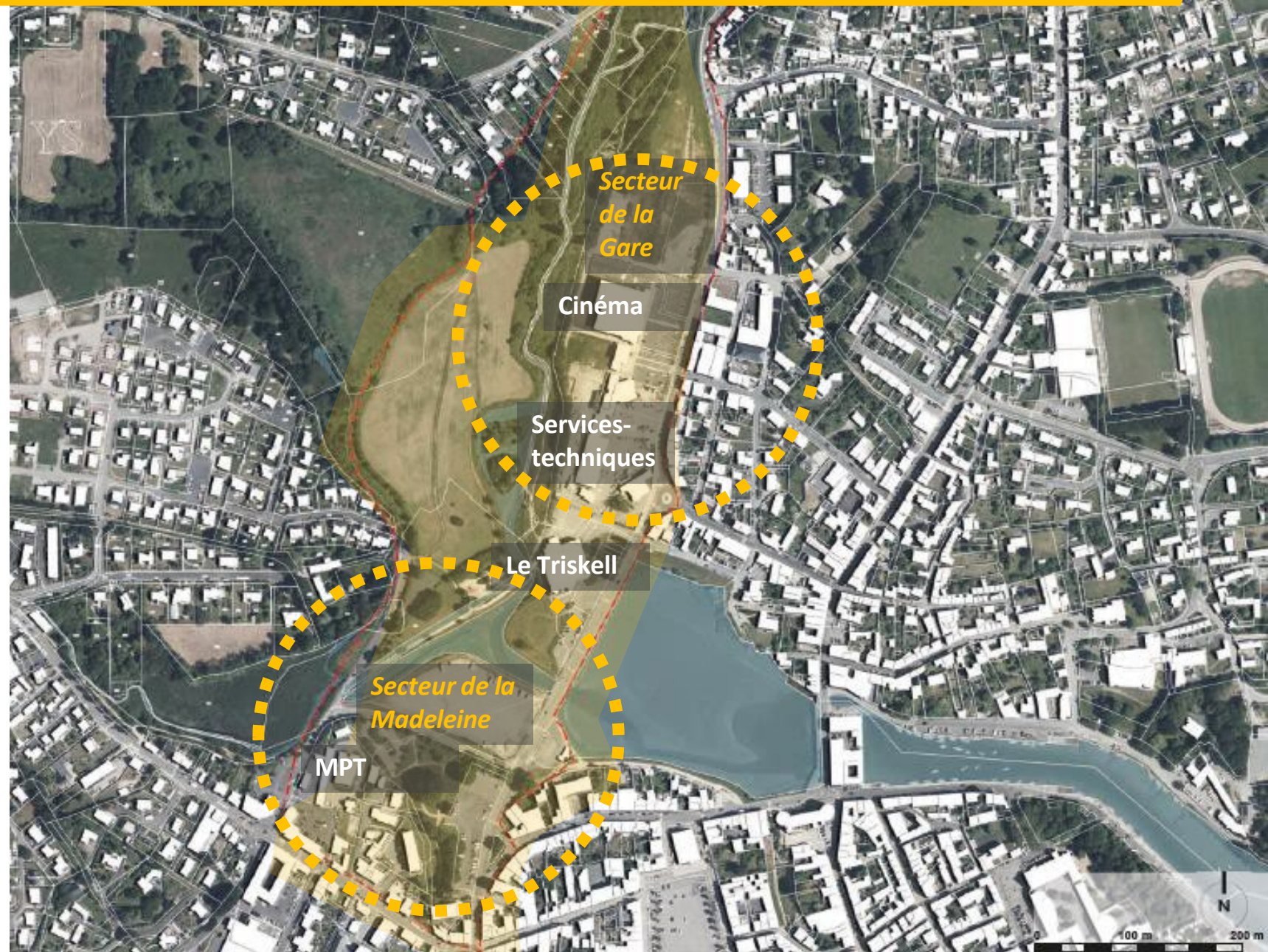
Le site et le périmètre du projet



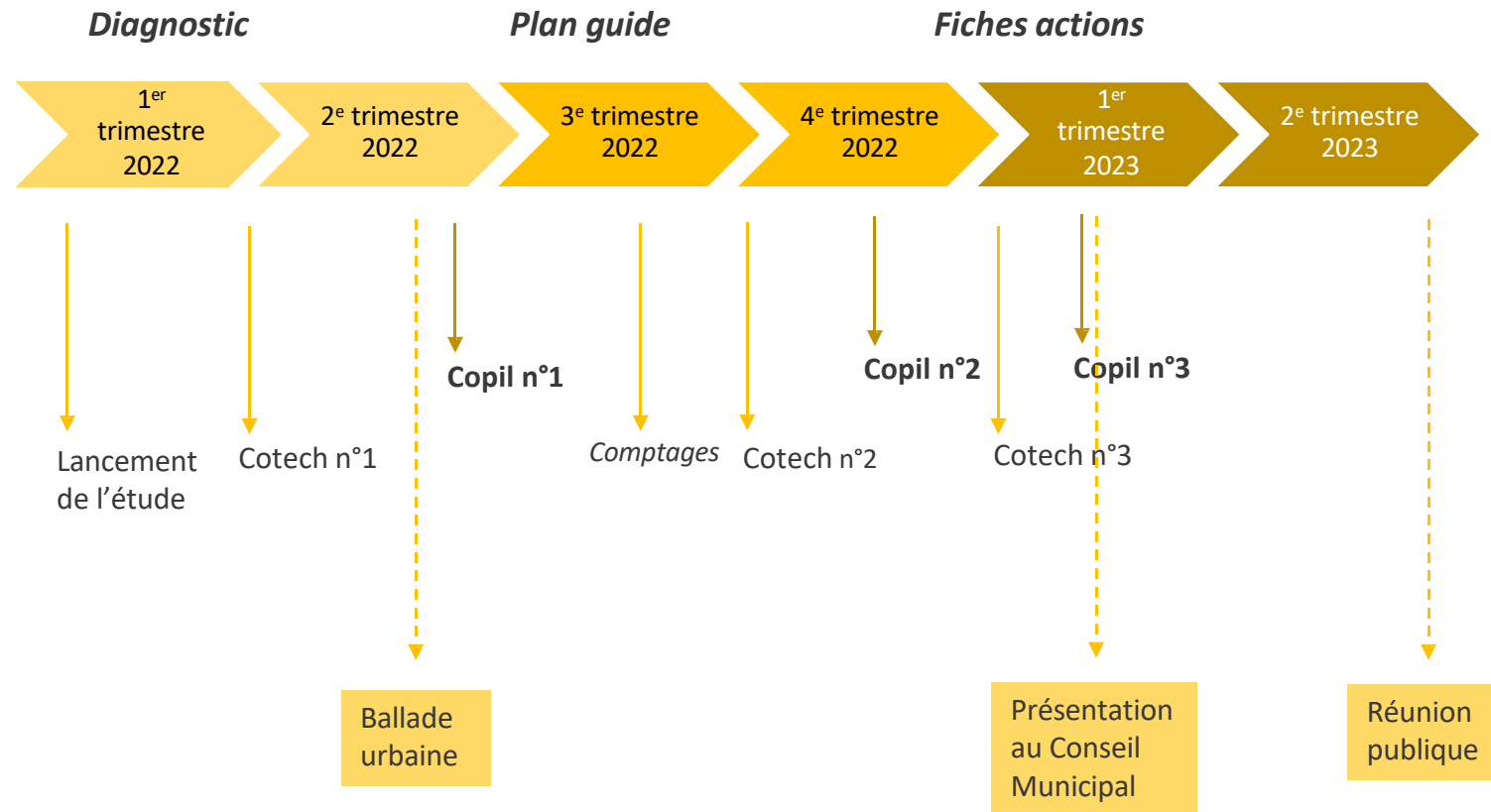
UN SITE CENTRAL POUR LE TERRITOIRE ET A L'INTERFACE ENTRE DEUX COMMUNES



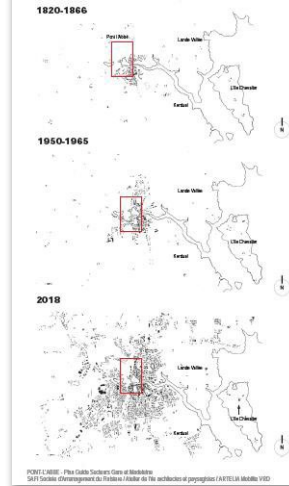
○ Périmètre de réflexion
■ Périmètre d'intervention



Le calendrier de l'étude



Le Diagnostic



A la lecture des cartes de l'évolution urbaine de la Commune de Port l'Abbe, un constat qu'il n'a pas subi d'urbanisation de grande ampleur entre 1820 et 1965. C'est notamment à partir du XXème siècle que le bourg de Port l'Abbe se densifie. Entre 1965 et 2018, la commune a subi une forte croissance démographique. On observe un étalement de Port l'Abbe au Sud, dans le quartier de la gare, extension des quais de port, développement de belles rues bordées d'immeubles bourgeois aux vitres hautes, construction des habités au bord de la place de la Madeline (quai de la République). En 1984 le train arrive enfin à Port l'Abbe et avec lui les premiers touristes qui logent au "Lion d'Or" ou certains en cabine jusqu'à Lascary. La création d'une gare entraîne le développement d'un quartier résidentiel à proximité des voies de chemin de fer, réalisation des Etablissements communaux maritimes.



1.3_Cadre réglementaire

1.3.2 Un secteur impacté par les risques d'inondation

Les documents supra-communaux :

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux «Océan Océ»

Le site est concerné par une forte vulnérabilité au risque inondation dû à la proximité de la baie de Port l'Abbe (Baie de mer - la Saint-Eloi jusqu'à l'Estac). Ceci implique que les aménagements s'agencent par le risque sans l'absence pour certains usages. Si des usages sont autorisés, ils sont soumis à des conditions spécifiques de traitement des accès au public dans des zones. Le risque défini dans le PPR (projet de plan de prévention des risques littoraux) 2010. Le secteur de la gare et de la Madeline se voit être présente avec le centre Port l'Abbe se situe en zone sursuée au PPR.

Le zonage réglementaire rouge comprend zones urbanisées, quel que soit le niveau de densité du bâti, densités moyennes à élevées, qui ne doivent pas être démolies ou reconstruites sans autorisation de la commune. Les zones rouges et les zones bleues sont soumises à des règles de construction et de gestion d'urgence, qui ne peuvent être dérogées, et qui doivent être prises en compte dans tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'urgence en cas de catastrophe naturelle de la Madeline, les sites de site.

Le zonage réglementaire orange comprend zones urbanisées, quel que soit le niveau de densité du bâti, densités moyennes à élevées, qui ne doivent pas être démolies ou reconstruites sans autorisation de la commune. Les zones oranges et les zones bleues sont soumises à des règles de construction et de gestion d'urgence, qui ne peuvent être dérogées, et qui doivent être prises en compte dans tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'urgence en cas de catastrophe naturelle de la Madeline, les sites de site.

Le zonage réglementaire vert comprend zones urbanisées, quel que soit le niveau de densité du bâti, densités moyennes à élevées, qui ne doivent pas être démolies ou reconstruites sans autorisation de la commune. Les zones vertes et les zones bleues sont soumises à des règles de construction et de gestion d'urgence, qui ne peuvent être dérogées, et qui doivent être prises en compte dans tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'urgence en cas de catastrophe naturelle de la Madeline, les sites de site.

1.7.1 Un site inscrit dans un centre-ville dynamique

En tant que chef-lieu d'un canton regroupant sept communes, Port l'Abbe est un centre administratif actif. La ville est aussi un pôle commercial actif. La zone de chalandise de Port l'Abbe regroupe plus de 50 000 habitants et le dynamisme du secteur commercial est souligné par un nombre élevé de commerces en centre ville (plus de 270 commerces et services). Quelques entreprises artisanales y sont implantées.



1.4_Analyse des besoins en matière d'habitat du territoire

1.4.2 Les caractéristiques du parc de logements

1.4.2.1 Une commune particulièrement attractrice

- La commune accueille 5 201 logements dont 88,8% de résidences principales, à l'opposé du Pays Bigouden Sud dont plus de 30% des logements sont des résidences secondaires.
- Par ailleurs, on note à compter des années 2000 le développement de résidences secondaires et de logements vacants en lien avec une augmentation de la tension foncière et immobilière.

1.4.2.2 ...caractérisée par une proportion plus importante de petits logements

- Le parc de logements se caractérise par un taux important de petits logements (55% sont des T1/T2/T3) au regard des 22% observés au Pays Bigouden Sud
- On observe une incantation de la production de logements vers de plus petits logements au sein d'ensembles collectifs à partir des années 80.

1.4.2.3 Tout accueillir d'importants projets de logements

- L'ambition résidentielle et économique du territoire fait de Port l'Abbe une commune particulièrement dynamique en termes de projets de logements. Ainsi, après un net ralentissement des autorisations délivrées en 2018, on note une augmentation forte des demandes qui se stabilisent à un niveau plus élevé que les années 2016 - 2017 avec une forte attractivité au début de l'année 2020.
- Cette attractivité se traduit également par l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier avec une évolution du prix moyen pour une maison individuelle passant d'environ 130 000 euros en 2012 - 2014 à plus de 140 000 euros en 2017 - 2019.



Evolution de la population et du nombre de logements de 1968 à 2018

1.3.2 Un secteur impacté par les risques d'inondation

Les documents supra-communaux :

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux «Océan Océ»

Le site est concerné par une forte vulnérabilité au risque inondation dû à la proximité de la baie de Port l'Abbe (Baie de mer - la Saint-Eloi jusqu'à l'Estac). Ceci implique que les aménagements s'agencent par le risque sans l'absence pour certains usages. Si des usages sont autorisés, ils sont soumis à des conditions spécifiques de traitement des accès au public dans des zones. Le risque défini dans le PPR (projet de plan de prévention des risques littoraux) 2010. Le secteur de la gare et de la Madeline se voit être présente avec le centre Port l'Abbe se situe en zone sursuée au PPR.

1.4.2.2 ...caractérisée par une proportion plus importante de petits logements

- Le parc de logements se caractérise par un taux important de petits logements (55% sont des T1/T2/T3) au regard des 22% observés au Pays Bigouden Sud
- On observe une incantation de la production de logements vers de plus petits logements au sein d'ensembles collectifs à partir des années 80.

1.4.2.3 Tout accueillir d'importants projets de logements

- L'ambition résidentielle et économique du territoire fait de Port l'Abbe une commune particulièrement dynamique en termes de projets de logements. Ainsi, après un net ralentissement des autorisations délivrées en 2018, on note une augmentation forte des demandes qui se stabilisent à un niveau plus élevé que les années 2016 - 2017 avec une forte attractivité au début de l'année 2020.
- Cette attractivité se traduit également par l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier avec une évolution du prix moyen pour une maison individuelle passant d'environ 130 000 euros en 2012 - 2014 à plus de 140 000 euros en 2017 - 2019.

Temps de concertation:

BALADE URBAINE le 28 avril 2022



BALADE URBAINE

Arrêt n°1 // Etang de Pont-l'Abbé –aménagements en cours

- **Paysage** : « Le lieu est sublime mais il n'est pas mis en valeur, pas entretenu », « les travaux en cours devraient améliorer les choses. ». Prévoir un aménagement qui permettait de faire le tour de l'étang ?
- **Accessibilité pour les personnes à mobilités réduite (PMR)** : interrogation sur l'accessibilité avant travaux (nombreux nids de poule) et après travaux (difficultés des pavés pour les vélos, poussettes, etc.).
- **Mobilier urbain** : « Il faudrait aménager des espaces de pause le long des espaces de promenade »



BALADE URBAINE

Arrêt n°2 // Services techniques - Caserne des pompiers rénovée

- **Cadre urbain** : « Il faudrait rénover le bâtiment en pierres, ce serait parfait pour des associations ».
- **Logements** : « Il y a un très gros problème d'offre pour les retraités/ seniors qui souhaitent des logements adaptés au vieillissement » (type résidence senior). De manière plus générale, les participants ressentent une difficulté croissante d'accès à des logements abordables (familles et senior).
- **Mobilités** : Les participants s'interrogent sur les moyens qui seront mis en œuvre pour faciliter les mobilités douces (pistes cyclables sécurisées, navettes, etc.) entre le quartier de la gare et les principaux pôles de vie du centre-ville (Médiathèque, Collège Laennec) car pour le moment l'accès en vélo au collège est trop dangereux pour les jeunes.



BALADE URBAINE

Arrêt n°3 // Maison des associations – Cinéma

- **Services** : « Il manque des restaurants et services pour aller avec le Cinéma et l'arrivée du nouveau quartier de logements, un bar avec terrasse, billard/fléchettes voir un bowling serait sympa pour les jeunes ».
- **Cadre urbain** : « il faudrait inciter à faire des ravalements de couleur/travaux de rénovation sur les maisons de l'avenue de la gare »
- **Parking du cinéma** : « c'est très bien aménagé », « il faudrait un skate park pour les jeunes, ils viennent faire du skate ici car ils n'ont plus de lieu pour eux », « on voit trop les voitures, il faudrait plus de végétation »
- **Projet Nexity** : discussion sur la possibilité de construire à proximité de zones inondables (prise en compte des différents niveaux de risque).



BALADE URBAINE

Arrêt n°4 // Arrière de la Maison des association – ouverture sur l'espace de nature/promenade

→ **Paysage** : « c'est un bel espace de nature » ; « c'est bien que cela reste sauvage », « c'est un endroit magnifique »

→ **Pratiques associatives et de plein air** : « on pourrait faire un potager public à l'arrière de la maison des associations »

→ **Cheminements** : « il faudrait des cheminements accessibles pour tous car en hiver c'est la gadoue » ; « il ne faudrait pas faire des voies trop larges car on perdrait le côté naturel » ; il faudrait bien séparer les chemins pour les piétons, vélos, trottinettes, etc. pour éviter les accidents »





BALADE URBAINE

Arrêt n°5 // Parc de jeux, arrière du Triskell

→ **Jeux/Mobilier urbain** : « il n’y a que deux parcs pour enfants sur Pont-l’Abbé » on va sur d’autres communes pour avoir plus de jeux ; « il faut prévoir des bancs, des poubelles et des toilettes publiques » ; un papa sortant de l’espace jeux : « on vient ici pour le toboggan, c’est un peu vétuste mais cela fait l’affaire ».

→ **Gens du voyage**: Il faudrait trouver une solution pour le stationnement des gens du voyage

Arrêt n°6 // Maison pour tous

→ **Maison pour tous**: Les salariés et les bénévoles de la MPT présents indiquent que le bâtiment n’est plus adapté (vétuste et insuffisant en termes de salles pour les associations). L’emplacement reste intéressant du fait de sa proximité du centre-ville.

→ **Risque inondation**: « attention, le parking est en zone inondable »

BALADE URBAINE

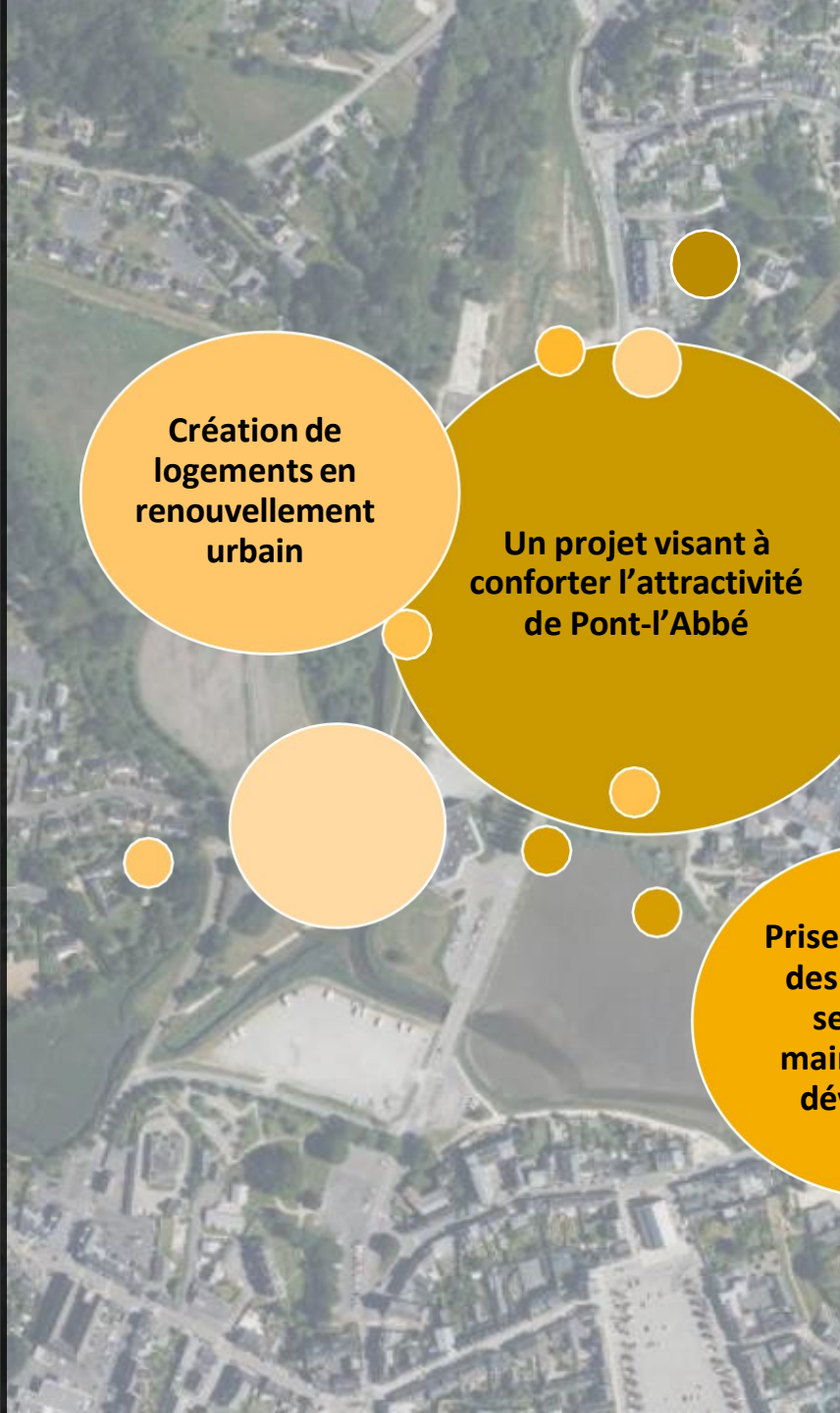
Arrêt n°7 // Gare routière / Terre-plein de la Madeleine

→ **Terre-plein de la Madeleine** : « ce n'est pas très joli », « il faudrait végétaliser, remettre des bandes d'herbe même si cela doit rester un espace de stationnement », « il faut permettre d'accueillir la Foire »

→ **Gare routière** : le service est jugé très bon (fréquence, etc.) et la localisation intéressante mais le mobilier est insuffisant : trop peu bancs, d'abris, d'accroche vélos, etc.



Les enjeux identifiés



Création de logements en renouvellement urbain

Un projet visant à conforter l'attractivité de Pont-l'Abbé

Amélioration du cadre de vie

Affirmation de la centralité territoriale

Prise en compte des usages et services à maintenir et à développer

LES ATOUTS

- Un cadre naturel de grande qualité qui s'insère jusqu'au cœur Historique;
- Une densité d'équipements publics d'échelle supra communale en limite du centre historique avec de bonnes capacités de stationnement;
- De vastes espaces libres proches du centre historique disponibles pour tous types de manifestations;
- Un potentiel d'évolution important sur le secteur d'étude et en limite sur le quartier de la Gare.



LES DYSFONCTIONNEMENTS

- Un traitement très routier de l'accès au centre-historique ;
- Des problèmes de lisibilité aux carrefours ;
- De vastes espaces peu définis qui ne valorisent pas l'entrée de ville ;
- Des manques de continuité piétonnes et de lisibilité des accès au réseau piéton en particulier pas de possibilité d'effectuer le tour de l'étang ;
- Des espaces enrichis ou des bâtiments peu qualitatifs en entrée de ville (Bâtiments des services Technique) ;
- Un manque de cohésion globale dans le traitement de l'entrée de ville ;
- Double polarité des activités associations/sociales, manque de lisibilité et de synergie.

-
- Périmètre d'intervention
 - Discontinuité déplacements doux
 - Pont avec priorité
 - Espace confus, problème de lisibilité
 - Espace sur-dimensionné pour la voiture
 - Espaces libres mal définis
 - Espaces en mutation
 - Gare routière
 - Espaces verts libres
 - Espace en friche
 - Eau

0 100 m 200 m



Plonéour-Lanvern

LES ENJEUX

➔ **Sécuriser les circulations et renforcer la lisibilité d'entrée et de sortie de ville.**

Requalifier et traiter la façade de la rue Mstislav Rostropovitch dans la continuité de la rue de la Gare en favorisant l'apaisement de la circulation et les continuités piétonnes et vélos.

Réorganiser le carrefour J. Jaures / Rostropovitch

➔ **Renforcer la dimension paysagère et la lisibilité des espaces paysagers jusqu'au coeur de la Cité (armature végétale).**

Travailler les continuités piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud pour valoriser les contacts entre espaces naturels et espaces urbanisés.

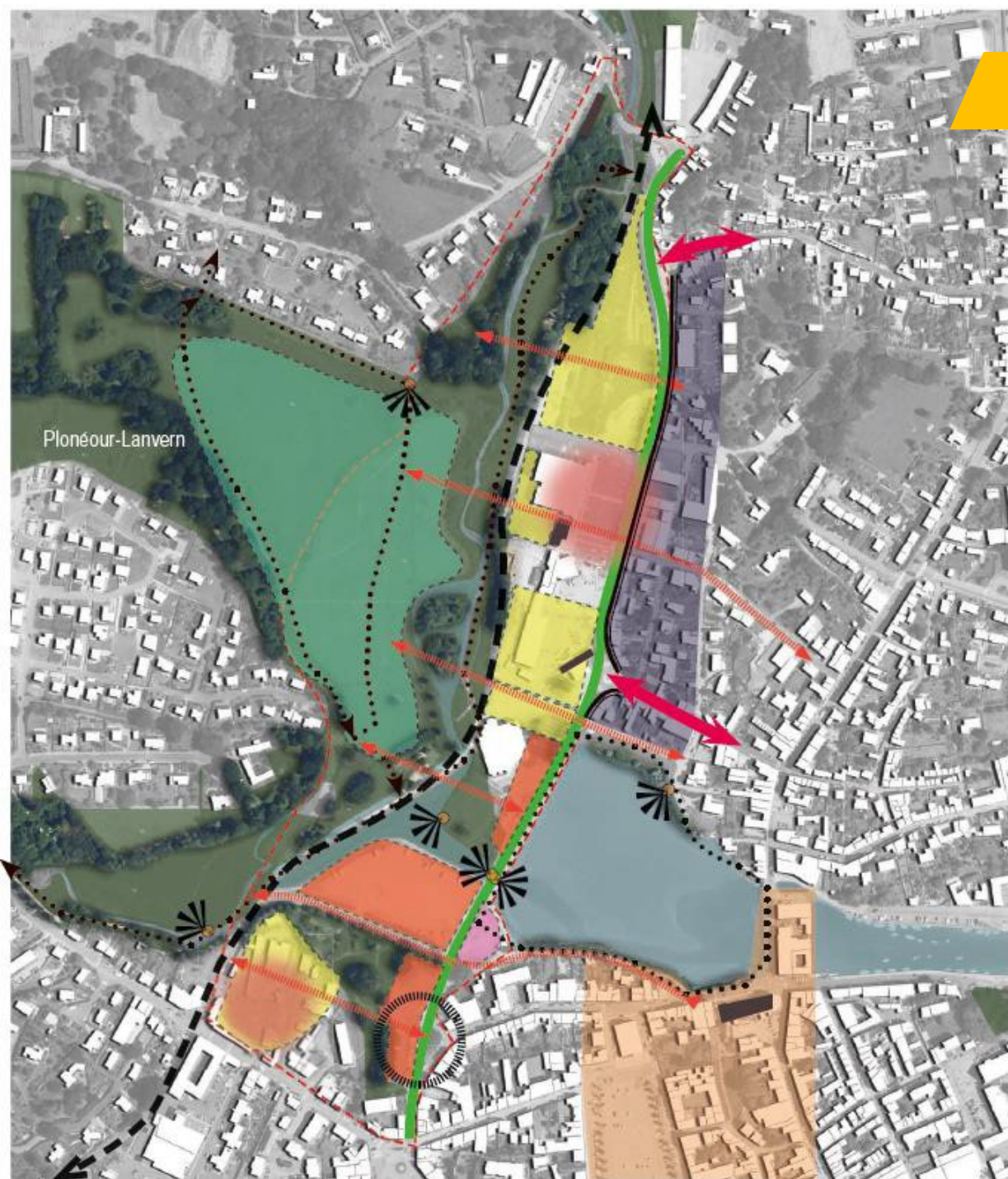
Créer des lieux en belvédère sur les espaces naturels. Assurer la continuité piétonne autour du Lac.



- Périmètre d'intervention
- Strate arborée
- Espaces verts
- Eau
- Coeur historique
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine historique
- Organiser les espaces de parkings et le carrefour Jaures/Rostropovitch
- Espaces en mutation
- Réorganiser la gare routière
- Mettre en valeur l'espace en friche
- ➔ Interroger les conditions d'accès
- Requalification des façades du quartier de la gare
- Requalification de la Rue Mstislav Rostropovitch et traitement des limites
- Renforcer l'intensité des pôles sociaux culturels
- Favoriser la mutation et la réhabilitation des bâtiments industriels existants.
- ☼ Conserver les ouvertures visuelles sur le paysage
- ➔ Traversée piétonne Est / Ouest
- Assurer une continuité vélo suivant l'itinéraire du Birinik
- Assurer une continuité piétonne autour de l'étang et des espaces naturels
- ☼ Carrefour à retraiter - lisibilité



LES ENJEUX



- Périmètre d'intervention
- Strate arborée
- Espaces verts
- Eau
- Cœur historique
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine historique
- Organiser les espaces de parkings et le carrefour Jaures/Rostropovitch
- Espaces en mutation
- Réorganiser la gare routière
- Mettre en valeur l'espace en friche
- ➔ Interroger les conditions d'accès
- Requalification des façades du quartier de la gare
- Requalification de la Rue Mstislav Rostropovitch et traitement des limites
- Renforcer l'intensité des pôles sociaux culturels
- Favoriser la mutation et la réhabilitation des bâtiments industriels existants.
- ☼ Conserver les ouvertures visuelles sur le paysage
- ➔ Traversée piétonne Est / Ouest
- Assurer une continuité vélo suivant l'itinéraire du Birnik
- Assurer une continuité piétonne autour de l'étang et des espaces naturels
- ☼ Carrefour à retraiter - lisibilité



➔ **Travailler les limites des espaces libres à usages festifs pour une meilleure intégrations.**

Requalifier les abords de la salle de spectacle du Triskell (parkings, accès publics, accès artistes, livraisons...)

Elargir le périmètre des activités sociales / culturelles ou de loisirs, sur le quartier de la Gare.

Développer la complémentarité de l'offre en services publics, sociaux et associatifs.

➔ **Conserver et valoriser le patrimoine historique.**

Valoriser et requalifier la façade urbaine des bâtiments situés à l'Est de la rue de la Gare et favoriser la mutation et la réhabilitation des bâtiments industriels existants.

➔ **Accompagner la mutation de l'îlot de l'ancien Centre Technique Municipal et celui de la Madeleine pour créer de nouveaux logements abordables.**

Le Plan Guide



- Périètre d'intervention
 - Arbres existants
 - Arbres à planter
 - Espace vert
 - Espace vert naturel
 - Espace piéton
 - Parking
 - Eau
 - Bâtiment existant
 - Nouveau bâtiment
 - Équipements
 - Assurer une continuité vélo
 - Cheminement piéton
 - Itinéraire Birnik
- 

LIAISON BIRINIK - TRAME VERTE

\\ Aménagement de la liaison cyclable de la Trame Verte / tracé du Birinik

REFERENCES



RUES DE LA GARE ET ROSTROPOVITCH

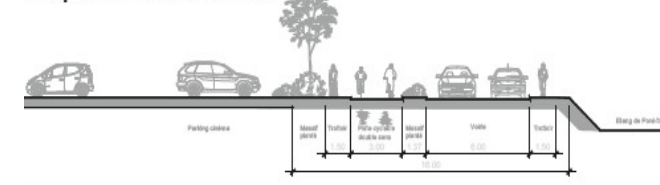
\\ Requalification de l'axe structurant et amélioration des conditions de circulations

→ Séparation des circulations (piétons/cycles/véhicules motorisés) et création d'un giratoire entre la rue Rostropovitch et la rue Jean Jaurès.

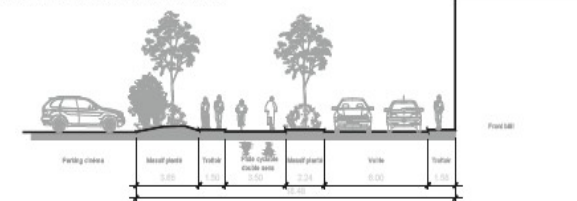
REFERENCES



Coupe au niveau du Triskell



Coupe au niveau du cinéville



MAISON DES ASSOCIATIONS

\\ Rassemblement des activités de loisirs et de convivialité
autour de la Maison des Associations

→ Une analyse des besoins des associations sera à mener pour préciser
les usages et mutualisations possibles.

REFERENCES



Salle N°3 à Riec-sur-Belton

ILOT DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

\\ Restructuration de l'îlot de l'ancien Centre Technique Municipal

→ L'implantation du projet de Maison France Service et de Maison de l'Économie de la CCPBS (réutilisation de l'ancien bâtiment de la gare) dont le travail de programmation permettra de définir les besoins en surface et l'implantation exacte.

→ Des logements sur le site des services techniques (déménagement courant 2023) entre le Triskell, la Maison France Service et la caserne des pompiers (capacité estimative de 68 à 90 logements collectifs pour des hypothèses de bâtis compris entre 2 à 3 niveaux d'habitation en R+3 avec ou sans stationnement en RDC).

REFERENCES



ABORDS DU TRISKELL

\\ Requalification et aménagement des abords du Triskell:

- Aménagement comprenant des espaces piétons, un plateau en espace partagé et des espaces de stationnement qualitatifs
- Maintien d'une réserve foncière à proximité du Triskell pour une éventuelle extension et accès techniques.

REFERENCES



Triznac Centre historique agence Urbicus



Groningen Pays Bas - LAOS Landschapsarchitectuur



Houtan Park _Chines



PASSERELLE

\\ Création d'une passerelle au nord de l'étang

REFERENCES

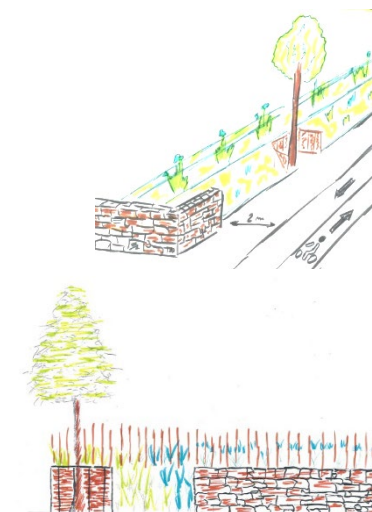


TERRE PLEIN DE LA MADELEINE

\\ Aménagement paysager du terre-plein de la Madeleine:

→ Végétaliser les abords et requalifier l'espace tout en laissant la possibilité d'accueillir des événements d'ampleur tels que la Foire de Pont-l'Abbé - création de branchements (électricité, eau, etc.) pour accueillir des événements.

REFERENCES



Esquisses du projet communal en cours



L'ÎLOT DE LA MADELEINE

Restructuration de l'îlot de la Madeleine:

- ➔ création de 75 à 100 logements collectifs (hypothèses de bâtis compris entre 2 à 3 niveaux d'habitation en R+3 avec ou sans stationnement en RDC)
- ➔ 1^{ère} phase possible rue Charles Le Bastard, et 2^e phase à engager après déménagement des activités associatives (MPT) et démolition des bâtiments (hors petite gare).

REFERENCES



PARC PAYSAGER

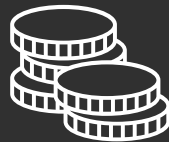
\\ Aménagement du secteur naturel allant de la zone humide aux abords de la rivière de Pont-l'Abbé

→ Un projet en cours de réflexion avec le CAUE (création de cheminements piétons et cycles en stabilisé voire platelage bois, plantation d'arbres, etc.).

REFERENCES



L'estimation financière



Projet d'aménagement d'espaces-publics	Estimation en € HT
Trame Verte - Birinik	130 824,00 €
Parc Paysager	163 263,13 €
Rues de la gare + Rostropovitch + giratoire	1 320 328,75 €
Traitement paysager du parvis et abords du Triskell	227 923,36 €
Aménagement du terre plein de la Madeleine	152 000,00 €
Gare routière	174 196,00 €
Passerelle	506 992,50 €
TOTAL	2 675 527,74 €

Les estimations ci-dessus prennent en compte les coûts d'études préalables, missions MOE et travaux (sur la base des prix observés début 2023).

Les recettes des ventes des terrains du Centre Technique Municipal et de l'îlot la Madeleine ainsi que les différentes subventions viendront atténuer le bilan global de l'opération en déduction des dépenses.

PONT-L'ABBE

PLAN GUIDE SUR LES SECTEURS DE LA GARE ET LA MADELEINE

Merci pour votre attention!



LE PLAN GUIDE



- Périmètre d'intervention
- Arbres existants
- Arbres à planter
- Espace vert
- Espace vert naturel
- Espace piéton
- Parking
- Eau
- Bâtiment existant
- Nouveau bâtiment
- Équipements
- Assurer une continuité vélo
- Cheminement piéton
- Itinéraire Birinik

LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

