



# COMMUNE DE PLEURTUIT - ÉTUDE URBAINE DE REVITALISATION ET D'ATTRACTIVITÉ

Phase 1.: Diagnostic - 17 Juin 2022





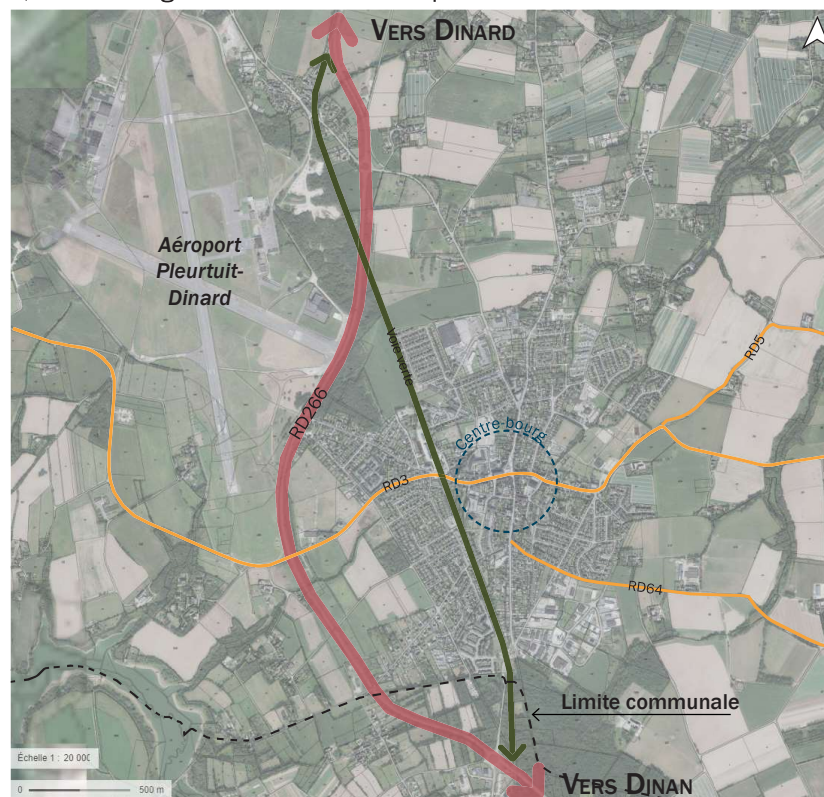
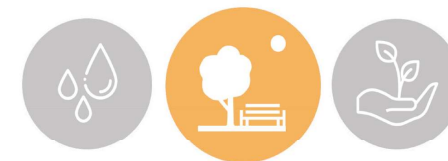
# CONTEXTE D'ÉTUDE

## Contexte général

Pleurtuit est localisée en Ille-et-Vilaine au centre du triangle touristique St Malo/Dinard/Dinan. Le territoire est marqué par la présence de l'aéroport Pleurtuit -Dinard et de sa proximité avec la Rance.

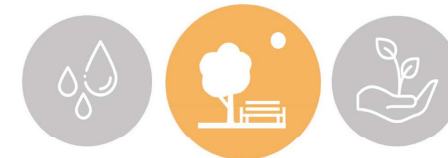
Ce cadre de vie attire donc les ménages à Pleurtuit (6 910 habitants - Insee 2018). Le nombre important de commerces, services et équipements donne un caractère très dynamique à la commune. Les nombreux projets en cours (restaurant scolaire, mairie, ALSH, salle omnisports) sont autant d'éléments qui permettent aux jeunes ménages de se projeter.

Cependant, malgré des projets architecturaux ambitieux, les aménagements urbains sont quant à eux vieillissants et donnent essentiellement de la place à la voiture individuelle. Cela n'est plus en accord avec les modes de vie actuels et futurs. De plus, afin d'avoir une vision des projets à mener sur l'ensemble de la commune, tout en créant un ensemble cohérent et en accord avec les besoins, **la commune a lancé la présente mission, ayant pour objet la création d'un projet urbain intégrant aussi bien les espaces urbains, paysagers, architecturaux et commerciaux.**



# CONTEXTE D'ÉTUDE

## Équipements, services & commerces



Pleurtuit est une **commune dynamique** disposant de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels, et plusieurs commerces de tout type (boulangerie, bar, restaurant, pharmacie, banque, agence immobilière ...).

Son cœur historique est également le centre commerçant. Il s'articule autour de trois grands axes de circulation : RD3, rue de Dinan et rue de Dinard. Une grande surface (Super U) est présente à l'entrée Nord de la commune.

Les services médicaux sont également nombreux (médecin, podologue, dentiste) et sont concentrés dans la maison médicale, située à côté de l'espace Delta, et dans un cabinet de soins, rue Magon du Bos. Quelques professionnels sont présents hors de ces cabinets, mais ils sont plus rares.

L'ensemble de ces services, commerces et équipements s'organise autour de larges espaces de stationnement.

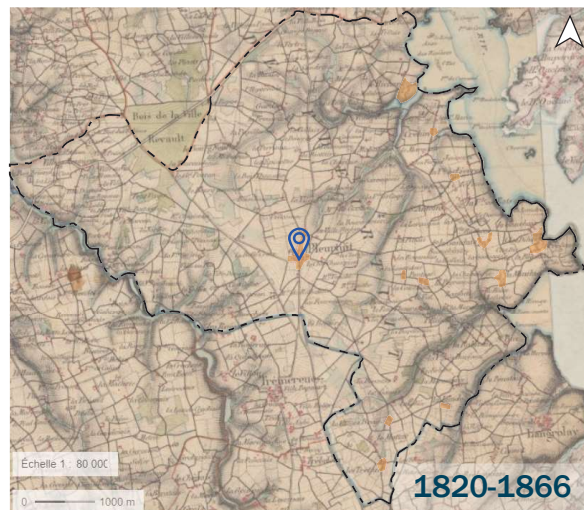
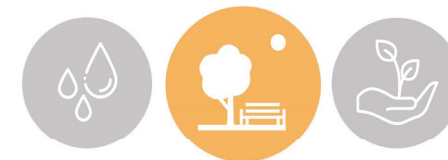
La commune dispose également d'un camping municipal, niché entre un quartier d'habitation et des terrains de sport. Son extension en lieu et place est aujourd'hui impossible.



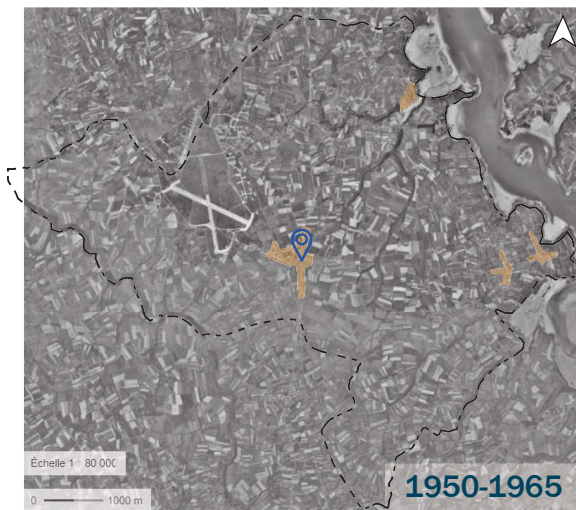


# MORPHOLOGIE DU SITE

## L'évolution urbaine du bourg



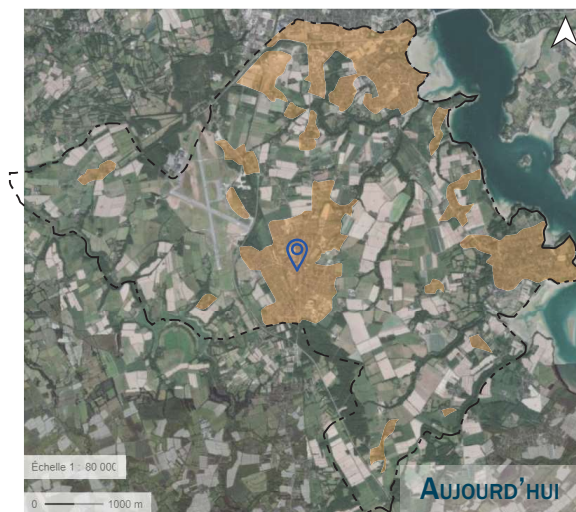
1820-1866



1950-1965



2000-2005



AUJOURD'HUI

Le bourg que l'on connaît aujourd'hui se situe à l'emplacement initial. Historiquement, le bourg s'est construit autour des axes Nord/Sud et Est/Ouest, encore présent aujourd'hui, et qui forme le cœur vivant de Pleurtuit. Les abords de la Rance ont également toujours été composés de quelques hameaux.

Dans les années 1950-1965, le bourg était encore peu étalé. La commune fut néanmoins marquée par la construction de l'aéroport Pleurtuit-Dinard. Les hameaux situés non loin de la Rance s'étendent doucement.

C'est à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, que la commune connaît une forte expansion urbaine. Le bourg s'étend massivement en partie Sud. De nombreux hameaux se forment ou s'étendent, notamment à proximité immédiate de la Rance, où deux zones urbaines importantes sont visibles.

À la fin des années 2000, jusqu'à aujourd'hui, la commune a poursuivi son expansion urbaine, avec la construction de plusieurs lotissements en continuité du bourg et d'une zone d'activités au Nord de la commune. Le contournement du bourg a modifié le paysage de la commune en marquant une limite entre l'aéroport et le bourg.

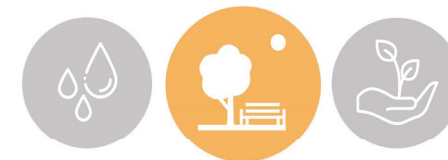
### LES ENJEUX

- **RÉ-AFFIRMER LE BOURG DE PLEURTUIT, EN LUI DONNANT UNE VÉRITABLE IDENTITÉ URBAINE, PAR LE BIAIS D'AMÉNAGEMENT URBAIN SPÉCIFIQUE, QUALITATIF ET ADAPTÉ AUX USAGES (REVÊTEMENTS DE SOL, LIMITATION DE VITESSE ...) ET DES USAGES À CRÉER ;**
- **CRÉER UNE UNITÉ URBAINE ENTRE LE BOURG ET LES HAMEAUX, AFIN DE CRÉER UN SENTIMENT D'APPARTENANCE POUR LES HABITANTS DES HAMEAUX.**








# MAILLAGE DE DESSERTE

## Trame viaire à l'échelle de l'agglomération



### Légende :

-  Contournement de Pleurtuit
-  Axes majeurs de la commune
-  Axes secondaires de la commune
-  Voie verte
-  Chemin piéton

La commune de Pleurtuit est, depuis les années 2000, contournées par la RD266, qui avait pour objectif de limiter le trafic dans le centre-bourg, et notamment des poids-lourds. Les entrées de ville de Pleurtuit, depuis cette contournante, sont présentes seulement au Nord et au Sud.

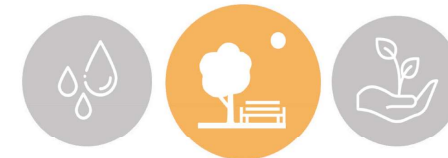
Pleurtuit est composée autour de deux axes majeurs qui la traversent (Rues de Dinard, Dinan - axe Nord/Sud et RD3 - axe Est/Ouest). **Même si le contournement a été réalisé pour limiter le trafic poids-lourds dans le bourg, ce type de véhicule continue de circuler dans le centre.** Les axes secondaires ne permettant pas de sortir de Pleurtuit via des axes importants, les deux axes principaux sont très empruntés. Les voies secondaires sont essentiellement des axes de dessertes de lotissements ou permettant de rejoindre la campagne alentour.

**Pleurtuit dispose d'un maillage conséquent de liaisons douces, notamment au Nord du bourg.** La voie verte située en lieu et place de l'ancienne voie de chemin de fer, donne à voir un tracé verdoyant de grande qualité qui permet de rejoindre Dinard. Elle est complétée par plusieurs liaisons douces qui permettent de relier les lotissements au centre-bourg.









# MAILLAGE DE DESSERTE

## Plan de circulation à l'échelle de l'agglomération



### Légende :

-  Contournement de Pleurtuit
-  Voie verte
-  Voie à double sens
-  Voie à sens unique
-  Giratoire
-  Impasse

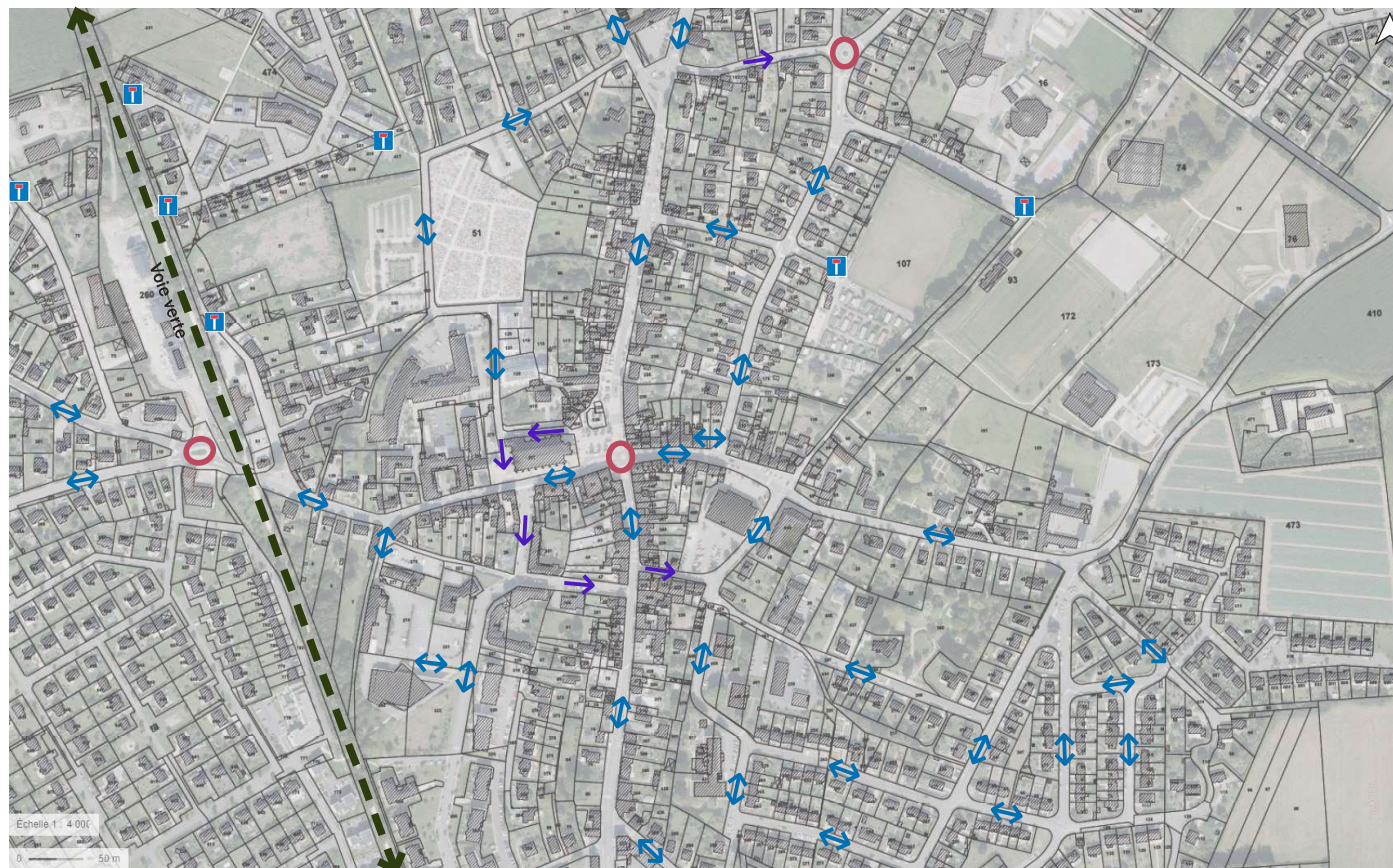
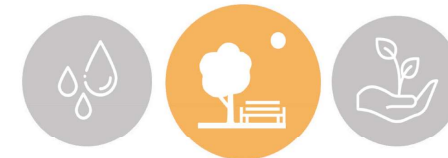
Les extensions urbaines récentes se composent de nombreuses impasses, qui ne sont pas sans conséquence sur la circulation générale de la commune. En effet, nombreux sont les espaces où les automobiles sont obligées de repasser dans le bourg pour sortir de la commune. Cela est particulièrement visible pour les quartiers situés à l'Ouest de la voie verte, et aux abords du centre commercial. Quelques impasses sont visibles aux abords de la voie verte pour éviter les traversées. Celle-ci est déjà coupée deux fois en plus du giratoire d'entrée de ville Sud.

Malgré les nombreuses impasses, la grande majorité des voies sont à double sens, permettant de faciliter les circulations des véhicules.









# MAILLAGE DE DESSERTE

## Plan de circulation à l'échelle du bourg



### Légende :

-  Contournement de Pleurtuit
-  Voie verte
-  Voie à double sens
-  Voie à sens unique
-  Giratoire
-  Impasse

Le centre-bourg étant le cœur historique et ancien de Pleurtuit, certains axes présentent des largeurs étroites. De ce fait, quelques voies présentent des sens-unique.

Certains axes comme la RD3, sur la section à l'Est de la voie verte, sont à double-sens mais avec des largeurs étroites qui **rendent les croisements difficiles**. Cette problématique est visible à plusieurs endroits dans le bourg, et sera à travailler dans le cadre d'un nouveau plan de circulation et de nouveaux aménagements, pour sécuriser les différents modes de déplacements et ne pas favoriser uniquement les déplacements automobiles.

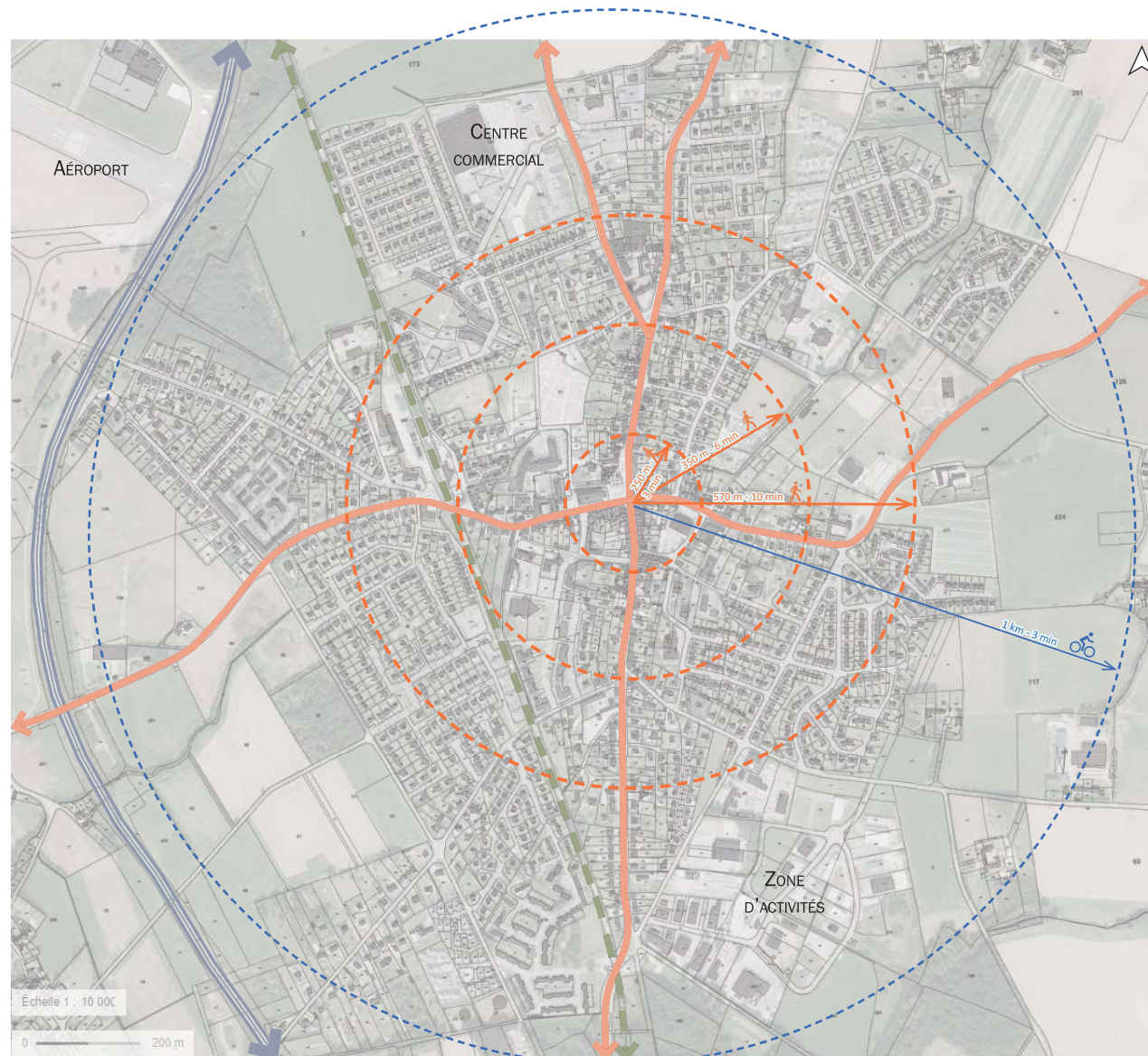
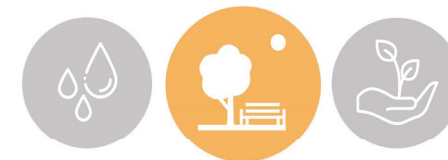
## LES ENJEUX

- MIEUX HIÉRARCHISER LES VOIRIES DE LA COMMUNE, EN FONCTION DE LEUR USAGE ;
- REQUESTIONNER LA CIRCULATION SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE, AFIN DE FLUIDIFIER LES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES ET DE LIMITER LE TRAFIC DE TRANSIT DANS LE BOURG.



# MAILLAGE DE DESSERTE

## Distances et temps estimés - piétons et cycles



Avec la carte ci-contre, nous observons que la commune s'étend sur une surface limitée. Les quartiers d'habitations sont donc proches du cœur de bourg et de ses aménités. Les distances estimées à pied et à vélo sont réduites, ce qui est un véritable atout pour inciter à la pratique de ces modes, plus qu'à l'usage de la voiture.

Comme vu précédemment, le maillage de liaisons douces existantes, notamment au Nord du bourg, est conséquent et participe pleinement à l'usage des modes doux. Cependant le secteur Sud est moins fourni en liaisons douces et plus éloigné du bourg, ce qui rend cet espace moins accessible à tous.

**Le futur maillage de liaisons à destination des modes doux devra donc s'étendre pour réduire les temps de trajets à pied et à vélo, vis-à-vis de la voiture, permettant ainsi le report modal des déplacements internes.**

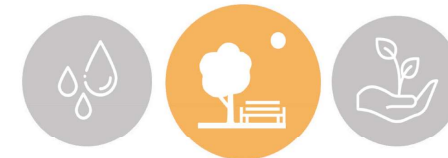
### LES ENJEUX

- **CONSOLIDER LE MAILLAGE DOUX EXISTANT (NOUVELLE VOIE À CRÉER EN CONTINUITÉ DE CELLES EXISTANTES, METTRE AUX NORMES LES TROTTOIRS POUR SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS) ;**
- **VALORISER ET MIEUX SIGNALER LES CHEMINEMENTS EN SITE PROPRE, AFIN D'INCITER À LEUR USAGE ;**
- **INDIQUER LES TEMPS DE PARCOURS INCITANT LA PRATIQUE DES MODES DOUX POUR SE RENDRE DANS LES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES.**



# MAILLAGE DE DESSERTE

## Bilan des contraintes de circulation



Au vu de notre analyse du site et des déplacements opérés sur la commune, nous pouvons établir une synthèse des contraintes de circulation existantes sur Pleurtuit. Ces contraintes seront impérativement prises en compte durant la seconde phase de la mission.

- Trafic poids-lourds ;
- Trafic de véhicules agricoles ;
- Circulation de cars/bus.

Ces véhicules lourds nécessitent des largeurs de chaussées importantes (minimum 3.5m pour un sens unique et 5.80m pour un double-sens). La giration de ces véhicules devra être anticipée aux différents carrefours et notamment devant l'école St Pierre, pour les bus.

- La forte circulation sur l'axe Nord/Sud et notamment du Sud vers le Nord.

Etant le trajet le plus emprunté quel que soit le moment de la journée, ce sens de circulation devra resté possible sur la commune.

- Une forte congestion sur le carrefour central.

Il présente des dimensions relativement restreintes au vu du trafic existant. Selon la circulation proposée à l'avenir, ses dimensions seront à repenser en cohérence.

- Les rues du centre urbain sont étroites avec des trottoirs ne respectant pas les normes en vigueur.

Les aménagements proposés devront redonner une place plus conséquente aux piétons, afin de les protéger de la circulation automobile très importante. Les vélos doivent disposer d'aménagement les sécurisant. La place donnée à la voiture devra être plus maîtrisée et en adéquation avec la place disponible.

- Les nombreuses rues à sens-uni

De nombreux quartiers se situent en impasse ou se composent d'impasses, ce qui contraint la fluidité des déplacements. Les liaisons automobiles et douces entre ces quartiers et vers le bourg devront être repensées pour fluidifier les déplacements internes à la commune.

- Le contournement est accessible uniquement depuis le Nord et Sud. De nombreux quartiers sont dans l'obligation de passer dans le centre pour sortir de la commune.

Les déplacements entre les quartiers et vers le contournement devront être travaillés à l'échelle de la commune, pour faciliter les circulations et réduire le trafic de transit dans le bourg.

- Un maillage de liaisons douces plus présent au Nord qu'au Sud.

Le plan guide anticipera les liaisons douces à mettre en œuvre sur l'ensemble de la commune pour faciliter les déplacements doux.

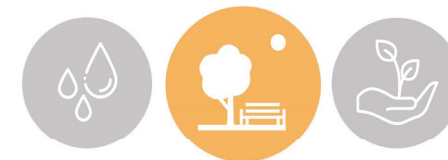
- Les retours citoyens des expérimentations de circulations.

Les deux expérimentations sont des tests grandeur nature qui permettent de savoir quel aménagement et sens de circulation fonctionnent. Le présent diagnostic analyse les premiers retours d'expérience et nous ferons de même suite au test réalisé courant d'été. Les scénarios proposeront les solutions les plus adaptées.



# LES ESPACES DE STATIONNEMENT

## Localisation et nombre



### Légende :

- Contournement de Pleurtuit
- Voie verte
- Stationnement longitudinal
- Parking marqué
- Parking non marqué
- Zoom en page suivante

**Pleurtuit dispose d'une offre de stationnement conséquente et à proximité des différents commerces, services et équipements.**

Ils se présentent aussi bien sous la forme de poches de stationnements, que de places longitudinales à la chaussée. Les stationnements longitudinaux sont présents essentiellement le long des axes importants et dans les différents quartiers. En plus des stationnements présentés sur la carte ci-contre, chaque quartier dispose de stationnements sous la forme de poches et de stationnements longitudinaux, afin de répondre aux besoins des riverains.

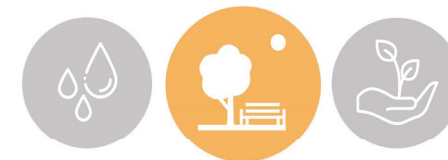
**Hormis dans l'hyper-centre, aucun stationnement ne présente de limitation de temps.** Cela peut donc impliquer du stationnement riverain longue durée sur l'espace public, et des stationnements tampons. La demande en stationnement est très forte dans l'hyper-centre, due à la présence des commerces. Sur le reste de la commune, la pression est moins importante ou de manière ponctuelle, en fonction des horaires d'activité des équipements (sportifs et culturels notamment).

Quelques parkings ne présentent pas de marquages au sol. Le large espace au Sud de l'actuel espace jeune donne à voir un grand parking souvent utilisé pour du stationnement poids-lourds ou cars. A ce jour, l'espace de stationnement se confond avec la chaussée qui dessert plusieurs habitations. Le lieu n'est pas sécuritaire.



# LES ESPACES PUBLICS

## Usage des espaces publics



### Légende :

	Place piétonne		Espace sans fonction
	Parking		Espace sportif
	Camping municipal		Espace vert

Comme la carte ci-contre le montre, les espaces publics sont en majorité des espaces verts ou des parkings.

Les espaces sportifs sont regroupés au Nord-Est du bourg, et encerclés d'espaces verts. Pleurtuit a la particularité de disposer d'un camping municipal et d'un large espace qui accueille des jardins familiaux. Afin de libérer de l'espace sur le site du Clos Champion, la commune souhaite relocaliser ses jardins sur un autre site.

Les places piétonnes et larges espaces piétons sont relativement rares sur la commune. En effet, ces espaces sont visibles essentiellement sur la place Charles de Gaulle, qui est la place centrale de Pleurtuit.

Quelques espaces ne présentant aucune fonction prédéfinie et donc souvent utilisés comme zone de stationnements anarchiques sont visibles : abords de la maison des associations et de l'ASLH.

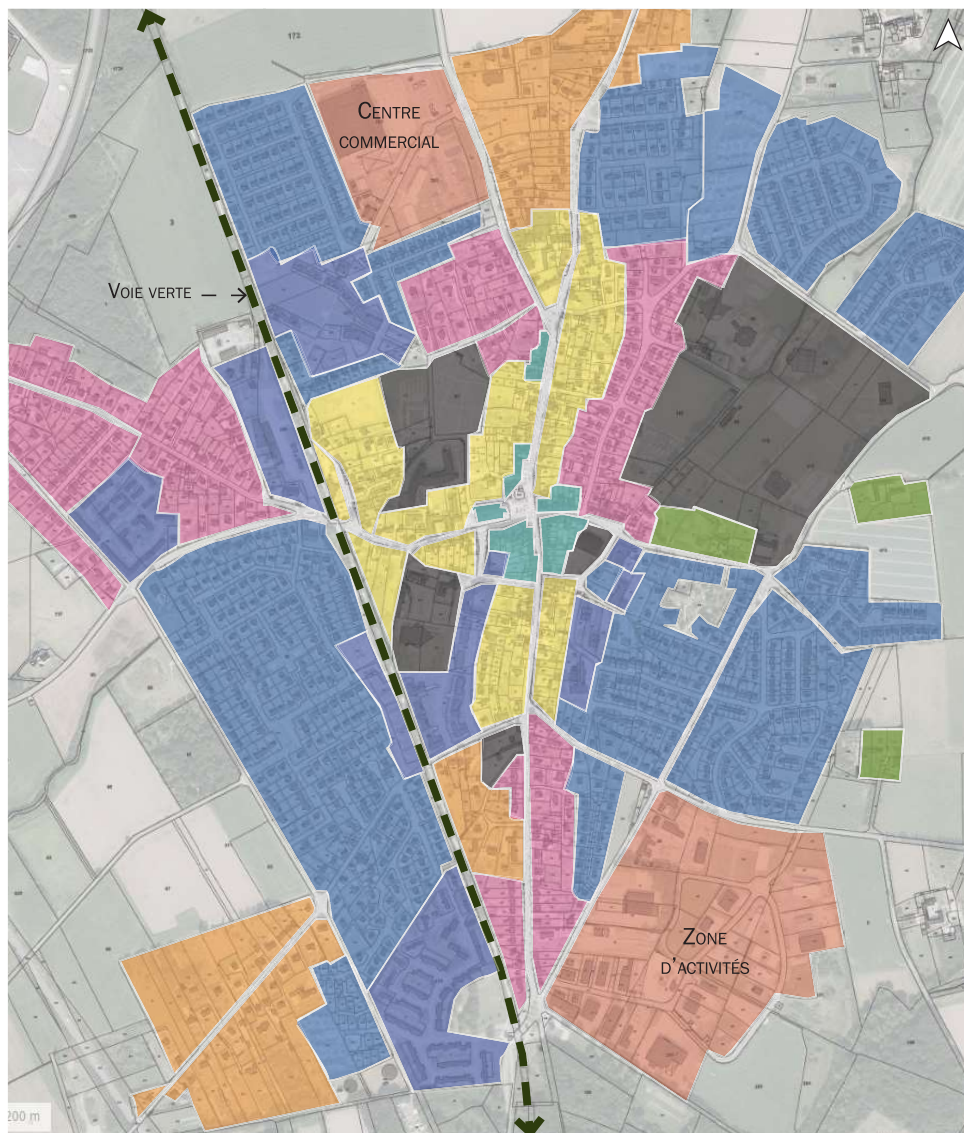
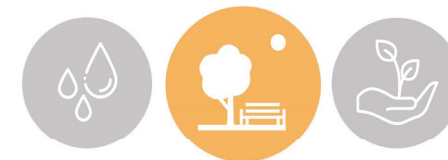
### LES ENJEUX

- REQUESTIONNER L'USAGE DES ESPACES PUBLICS ;
- REDONNER UNE FONCTION AUX ESPACES ET RÉÉQUILIBRER LES FONCTIONS SUR LA COMMUNE ;
- REDONNER UNE PLACE AUX MODES DOUX.












# ANALYSE ARCHITECTURALE

## Les typologies de bâti



### Légende :

	Cœur historique		Habitats diffus (grandes parcelles)
	Habitats d'avant/près-guerre		Zone d'activité
	Habitats individuels essentiellement en lanières		Équipements
	Quartier d'habitats individuels		Grandes propriétés
	Logements collectifs ou groupés		

Comme la carte ci-contre le montre, la typologie du bâti a changé avec le temps et les différentes typologies ont modifiés l'image de la ville

Le cœur historique donne à voir des habitats plus denses et à l'alignement de la rue, tout comme l'habitat d'avant/après-guerre. La ville a ensuite vu apparaître la maison individuelle construite dans de grands quartiers, venant faire grossir la ville. Des logements collectifs et/ou groupés se sont ajoutés et mixés aux maisons individuelles. Ces typologies sont plus consommatrices d'espaces que les logements de cœur de bourg. Dans les années 80-90, la ville s'est également beaucoup développée sous la forme de parcelles en lanières donnant à voir des maisons mitoyennes en retrait de la chaussée.

Les entrées de ville sont le plus souvent encerclées d'habitat diffus ou de zones d'activités. Dans les deux cas, la densité est très faible et l'entrée de ville est progressive.

### LES ENJEUX

- METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI QUALITATIF DE PLEURTUIT ;
- MARQUER LES ENTRÉES DE VILLE, MALGRÉ LES FAIBLES DENSITÉS AUX ABORDS DE CES ESPACES.



# ANALYSE PAYSAGÈRE

## Une diversité d'espaces verts



Pleurtuit est particulièrement marquée par la présence de la **voie verte**, qui est bordée d'arbres de part et d'autre, et coupe la zone urbanisée en deux. Cette voie se présente néanmoins comme **un axe très agréable et comme un véritable espace de fraîcheur**.

L'espace public donne à voir assez **peu d'espace vert. Seuls quelques alignements d'arbres et petits espaces plantés sont présents dans les différentes rues et sur les places publiques**. Les places piétonnes sont très minérales. Lors de la concertation sur le dynamisme du centre-ville, ce point a également été noté par les habitants qui trouvent que la place Charles de Gaulle manque de verdure.

La commune dispose néanmoins de **deux parcs**, composés de quelques jeux pour enfants. Ces espaces manquent de mise en valeur et de signalétique pour inciter à leur usage.

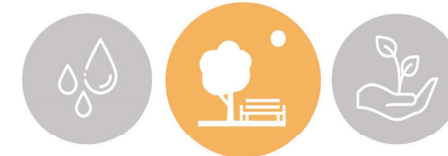
Selon leur époque de construction, les lotissements ne disposent pas des mêmes surfaces d'espaces verts. Néanmoins, pour les plus récents, ils se composent tous de **larges bassins de rétention traités à plat, permettant également de servir de vastes plaines de jeux, et donc de participer au verdissement de ces quartiers d'habitats**. Ces espaces, selon leurs positions, peuvent être de véritables espaces de rencontres pour les riverains. Dans le quartier à proximité du centre commercial, des jeux pour enfants ont été installés dans cet espace, permettant de donner une fonction autre que technique à l'espace.

**Les espaces verts les plus conséquents sont regroupés sur le site du Clos Champion**. Ce site regroupe en effet des terrains de sport enherbés, les jardins familiaux, des ensembles de haies bocagères et de larges espaces verts aujourd'hui sans fonction. Une étude étant en cours sur ce secteur, ces espaces verts pourront être amenés à évoluer. Cependant, ce site, reste un **véritable lieu de respiration à proximité du bourg, qu'il est important de maintenir pour rendre la commune agréable à vivre**.

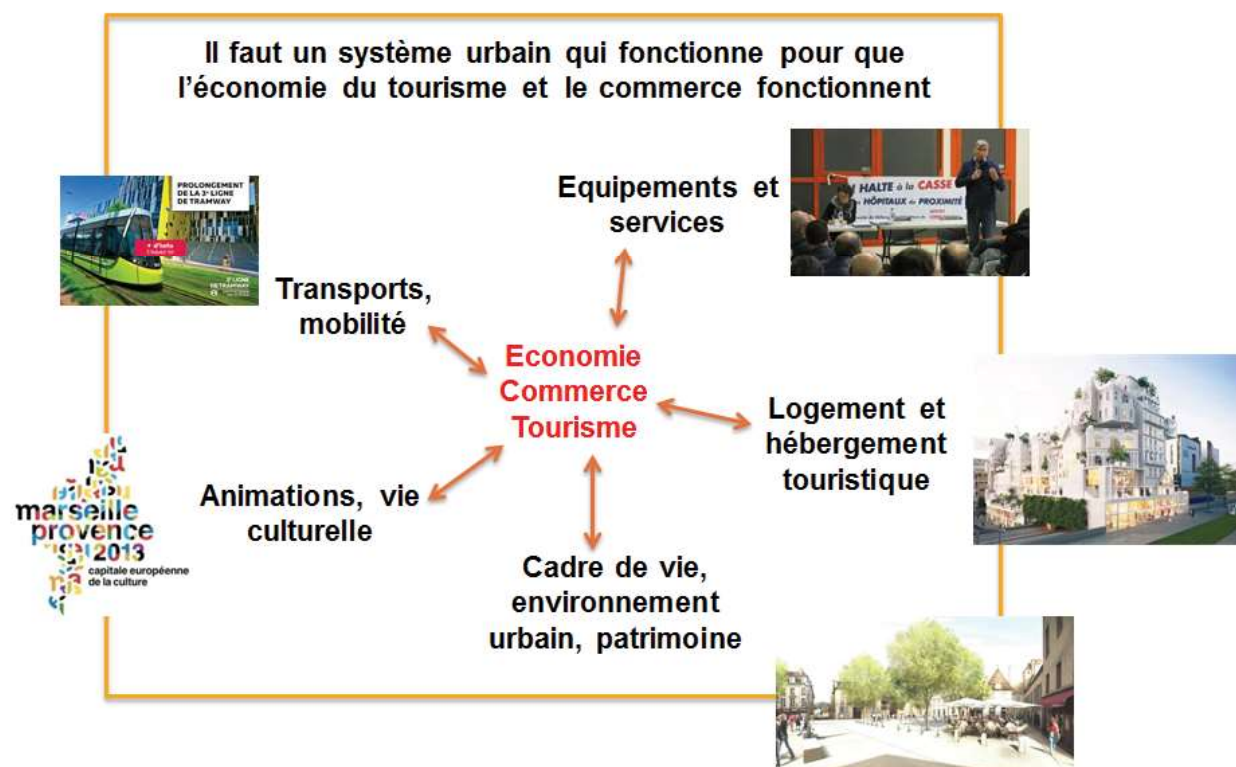
### LES ENJEUX

- **METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VÉGÉTAL QUALITATIF DE PLEURTUIT ;**
- **DONNER PLUS DE PLACE AU VÉGÉTAL DANS LES ESPACES PUBLICS. CRÉER DES CONTINUITÉS ENTRE LES LIEUX.**



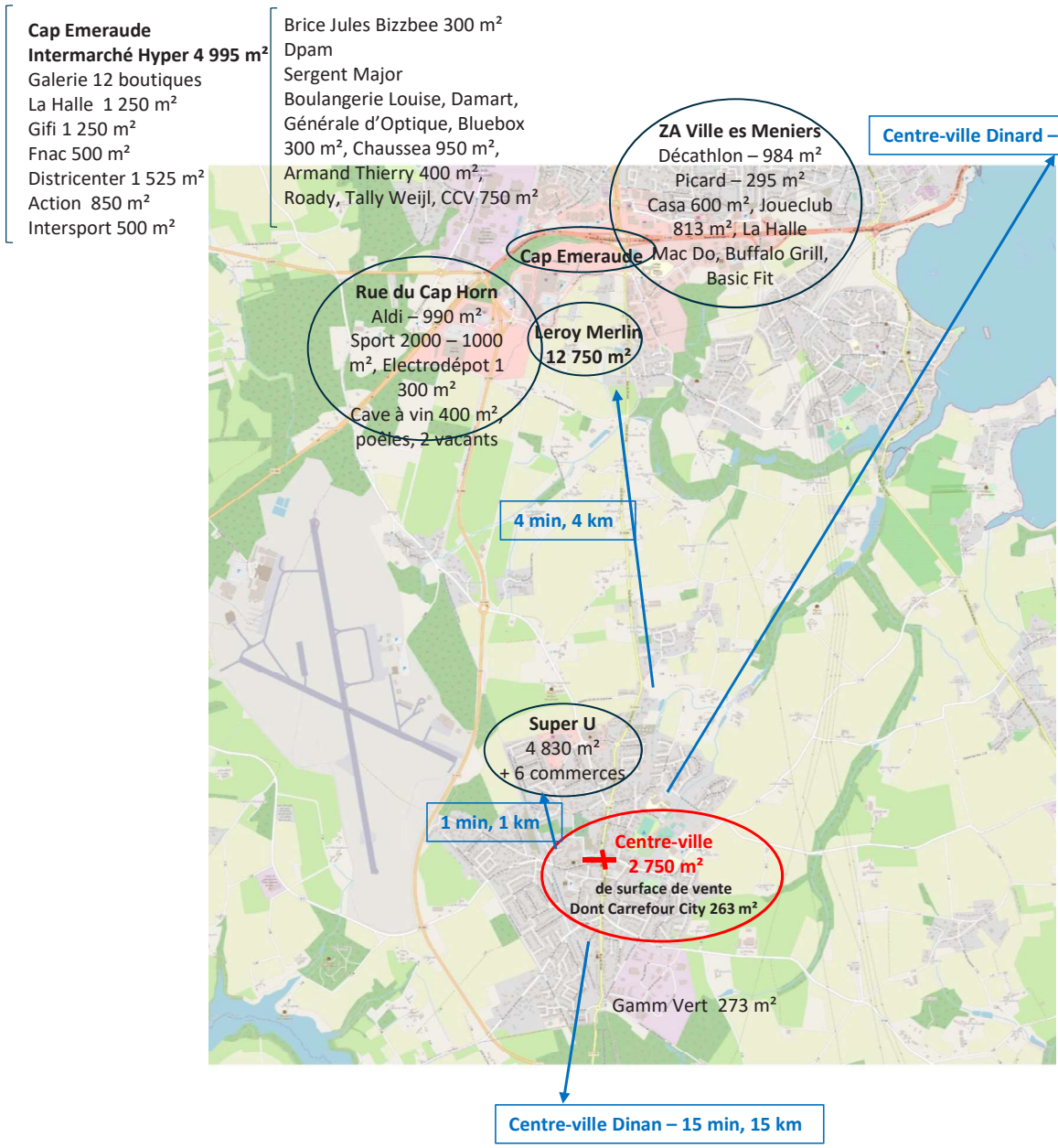
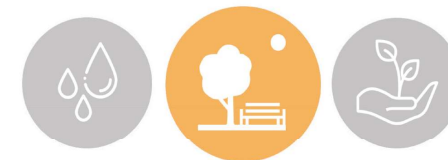


## Attractivité d'un centre-ville ou d'un centre-bourg





# ENVIRONNEMENT COMMERCIAL



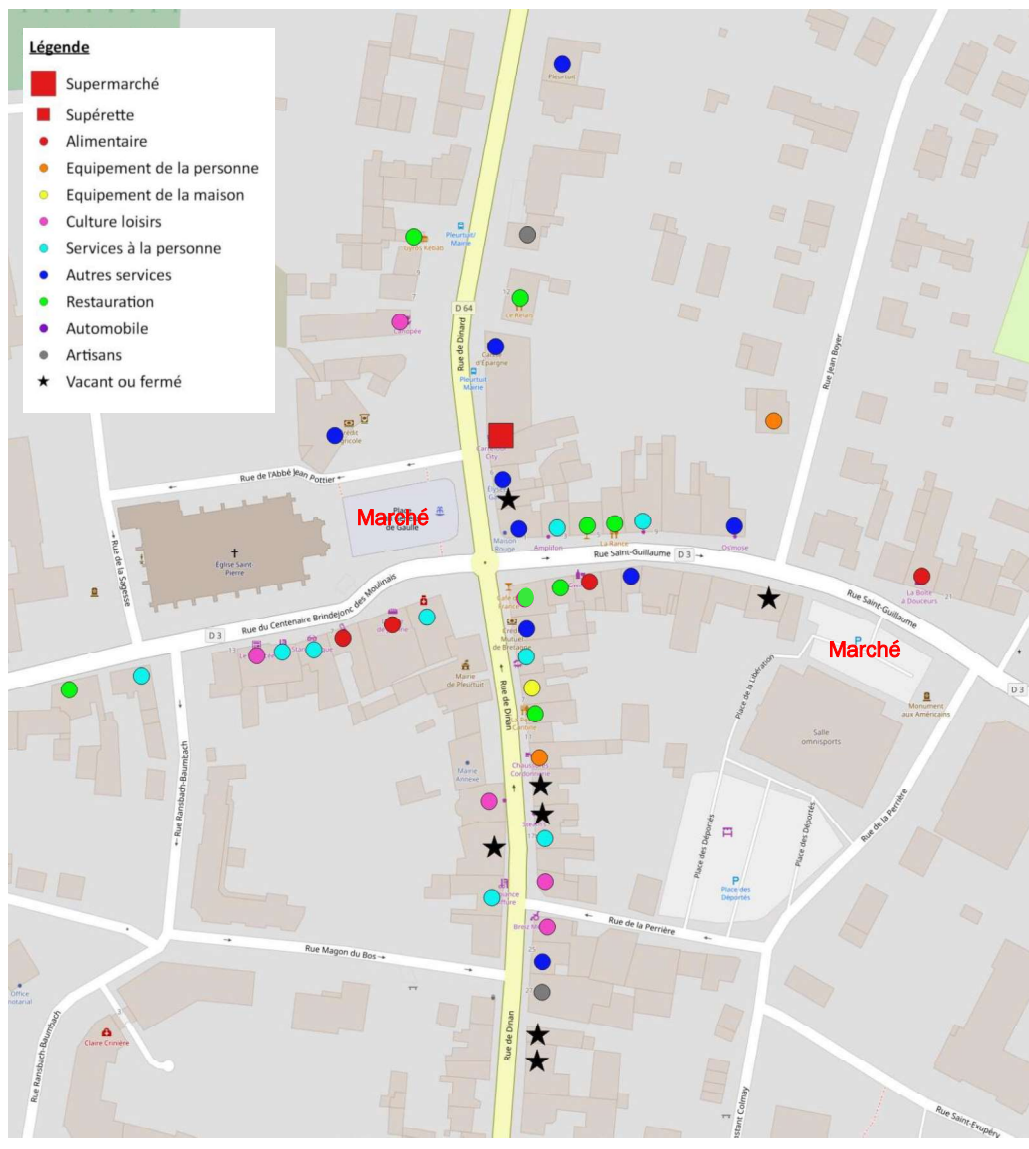
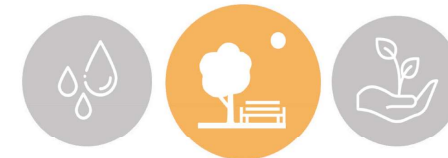
L'environnement concurrentiel du centre-ville de Pleurtuit est concentré essentiellement au Nord de la commune :

- À proximité immédiate du centre-ville, un magasin Hyper U de 4 830 m<sup>2</sup> et 6 autres activités. Magasin très qualitatif, facilement accessible, grand parking.
- Plus au nord en limite de Dinard, une trentaine de grandes et moyennes surfaces spécialisées avec de grandes enseignes très attractives, une galerie marchande de 12 boutiques, de la restauration,...
- A moins de 10 minutes au Nord, le centre-ville de Dinard (La Vie Claire, Beauty Success, Nocibé, prêt à porter, restaurants,...).
- A 15 minutes au Sud, le centre-ville de Dinan (Yves Rocher, Naf Naf, Orange, SFR, Afflelou, Caisse d'Épargne, Société Générale, restaurants...).



# LE COMMERCE DE CENTRE VILLE

## Une offre de commerces diversifiée mais limitée en gamme



Le centre-ville de Pleurtuit accueille **52 vitrines commerciales ou de services**.

Le **nombre de commerces** au sens strict n'atteint que 25%, ce qui est **limité, en particulier en alimentaire** (seulement 2 boulangeries, 1 boucherie et un caviste).

Le **nombre de services** est important : 22 vitrines. La centralité offre ici une certaine diversité : 4 établissements bancaires, 3 salons de coiffure, 2 audition, 2 agences immobilières,.... Le choix est ici plus ouvert que sur les commerces où l'on a peu d'alternatives.

Une **supérette Carrefour Express** de 263 m<sup>2</sup> propre, attractive, large choix.

Secteur d'activité	Nombre de locaux
Supermarché supérette	1
Alimentaire	4
Equipement de la personne	2
Equipement de la maison	1
Culture loisirs	5
Services à la personne	11
Autres services	11
Bars restaurants	8
Artisans	2
Vacants ou fermés	7
<b>Total</b>	<b>52</b>

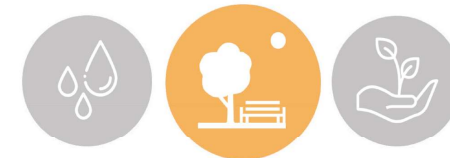
**13 commerces :  
taux de  
commercialité  
limité à 25%**

**Vacance à 13% :  
point de vigilance**



# L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Pleurduit, c'est aussi ...



...Une commune en bord de Rance...

Le lien entre les bords de Rance et le centre-ville n'est pas évident : signalétique, aménagements route et vélo, ... Mais ces liens doivent être pensés car ils peuvent contribuer à dynamiser la centralité.

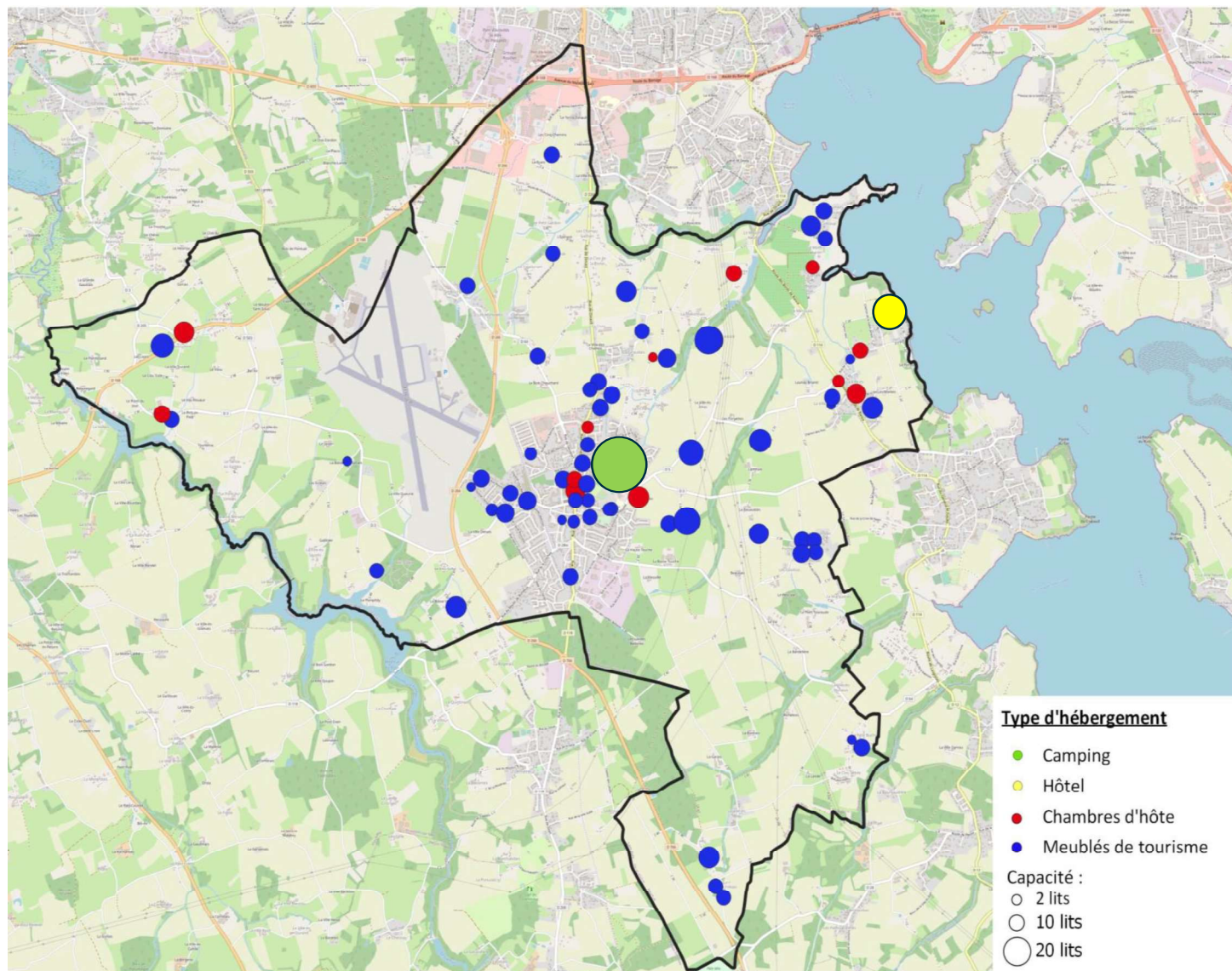
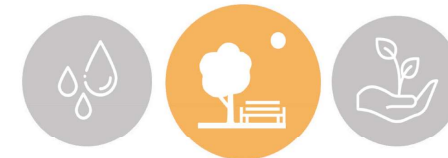
Le sujet de la valorisation de ce potentiel n'a pas ou très peu été abordé dans le cahier des charges et lors de la réunion de lancement, mais fait pourtant sens si l'on parle de dynamique du territoire pouvant impacter la centre-ville.





# L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

## L'offre d'hébergement



La commune de Pleurtuit offre 3 types d'hébergements touristiques :

- **Un camping de 60 emplacements,**
- **12 chambres d'hôtes**, 71 lits (dont 1 « Gîtes de France, 3 « Fleurs de Soleil » et 8 sans label)
- **62 meublés de tourisme**, 417 lits (11 « Gîtes de France », 1 Clévacances, 46 sans classement ni label)

**L'hôtel Le Jersey Lillie** devrait rouvrir cet été. Précédemment 7 chambres + restaurant  
Un PC déposé pour un projet privé de 3 chalet en zone boisée rue Henri Guillemet

Quels sont les **taux d'occupation** de ces hébergements ? Quel apport de population supplémentaire représente cet hébergement touristique ?

L'offre est répartie essentiellement sur le centre-ville élargi et sur la partie Nord-Est du territoire.

Pas de communication sur l'hébergement touristique sur le site internet de la Ville, en dehors du camping.