



SECTEUR DU CENTRE-VILLE DE CHÂTELAUDREN

CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS

ÉCHELLE DE CHÂTELAUDREN

Un bourg patrimonial remarquable :

- Un lieu porteur d'identité et reconnu comme la première centralité de la Commune.
- Des bâtiments bien préservés dans l'ensemble, malgré la présence de quelques édifices dégradés,
- Des espaces publics qui ne sont pas à la hauteur de cette qualité patrimoniale
- Un enjeu d'augmentation de la qualité des espaces publics centraux pour mieux valoriser le cadre patrimonial général.

Un dynamisme commercial pérenne :

- Une concentration des commerces autour de la place de la République avec faible vacance qui rend visible un dynamisme commercial.
- Des fermetures de commerces compensées par des ouvertures
- Une forte vacance le long de la rue Pasteur qui témoigne d'un resserrement de l'offre et de difficultés d'ordres techniques, juridiques ou financières.
- Un enjeu de confortement de l'offre autour de la Place de la République dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble élaboré en concertation avec les commerçants.

Une offre d'habitat limitée et manquant de diversité :

- Un parc ancien et constitué de petites typologies et d'appartements manquant parfois de confort.
- Plusieurs bâtiments dégradés, voire vétustes, ce qui a généré le lancement d'une étude OPAH RU.
- Un enjeu de poursuite des interventions sur les immeubles anciens pour adapter les logements aux attentes contemporaines

Une trame d'espaces publics complète mais peu confortable

- Des espaces publics parfois peu fonctionnels d'aménagements pauvres conjugués à une omniprésence de la voiture sur l'ensemble des espaces, rendant les déplacements piétons inconfortables.
- Un enjeu de partage de l'espace public entre automobilistes et piétons, et d'amélioration de la qualité des aménagements.

Un centre à l'écart des principaux flux :

- Le déclassement de l'ancienne RN12 et l'aménagement de la voie express au Sud ont apaisé le centre autant qu'ils l'ont mis à l'écart des flux automobiles.
- Des points d'entrée et de sortie du centre confidentiels et malaisés.
- Un enjeu de valorisation des entrées du centre-bourg, au niveau de la place de la Mairie et du débouché de la rue Pasteur.

Des atouts touristiques qui valorisent le cadre de vie :

- Deux équipements majeurs (Petit Echo de la Mode et l'étang) qui constituent des pièces maîtresses de l'attractivité du centre de Châtelaudren
- Un enjeu de valorisation du site de l'étang, en tant qu'espace emblématique de la Commune et de meilleures connexions entre le Petit Écho de la mode et le centre.

Un potentiel foncier limité :

- Peu de leviers de mutations et des possibilités d'installation de nouveaux programmes sont faibles.
- Une qualité patrimoniale d'ensemble qui impose une préservation des bâtiments et limite les opérations de démolition - reconstruction.
- Un enjeu de valorisation de la dernière opportunité que constitue le bâtiment de la mairie en définissant sa vocation.

LE PROJET GLOBAL

UN CADRE DE VIE REQUALIFIÉ

OBJECTIFS ET ENJEUX

- Créer des espaces publics fonctionnels, vivants et conviviaux en les mettant en cohérence et en favorisant la cohabitation des usages
- Permettre un véritable parcours chaland et valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du centre
- Optimiser le stationnement et la circulation voiture afin d'augmenter la surface d'espaces public piéton et sécuriser les déplacements piétons et vélos
- Conforter l'attractivité des commerces en libérant de l'espace sur la rue pour leur permettre d'installer des terrasses et de participer à l'animation des places et placettes
- Végétaliser et désimperméabiliser les places en favorisant le retour d'une biodiversité de ville



FOCUS PLACES

DES ESPACES PUBLICS REPENSÉS

OUTILS ET MODES OPÉRATOIRES

- A. Concertation population : dans le cadre de cette étude et au-delà pour affiner les besoins
- B. Études (mobilité - stationnement, programmation des EP, conception) : à engager à court terme selon la capacité de financement
- C. Réalisation des travaux



Etat existant



Dinard (35)

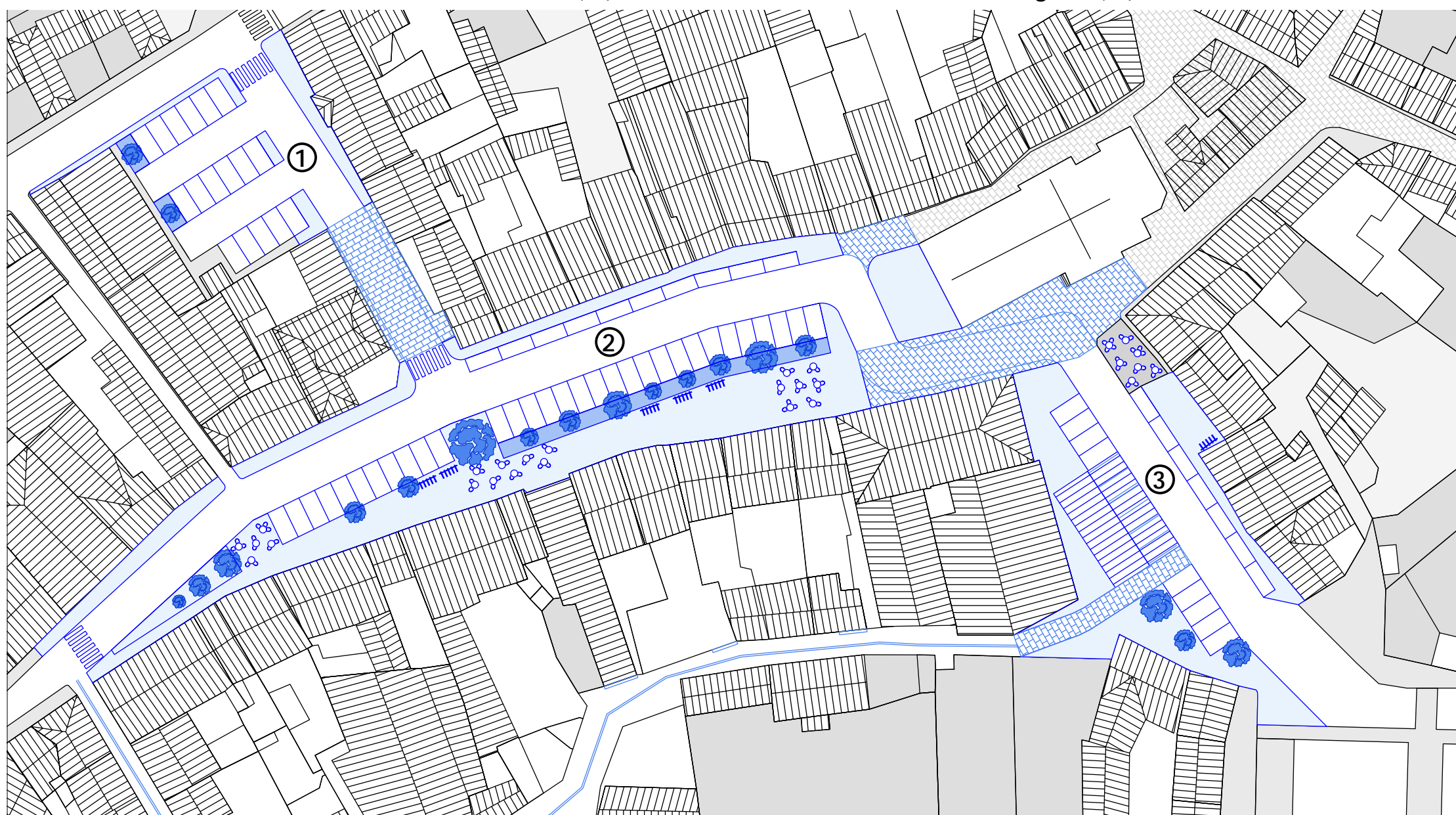


Fougères (35)

CHIFFRAGE

- 1. **Place de la Mairie** : 291 000 € HT (voirie, réseaux, trottoirs, plantations, éclairage et mobiliers) pour 970 m²
- 2. **Place de la République** : 834 000 € HT (voirie, réseaux, trottoirs, plantations, éclairage et mobiliers) pour 2780 m²
- 3. **Place du Général de Gaulle** : 402 000 € HT (voirie, réseaux, trottoirs, plantations, éclairage et mobiliers) pour 1340 m² + 200 000 € HT pour la halle d'environ 160 m²

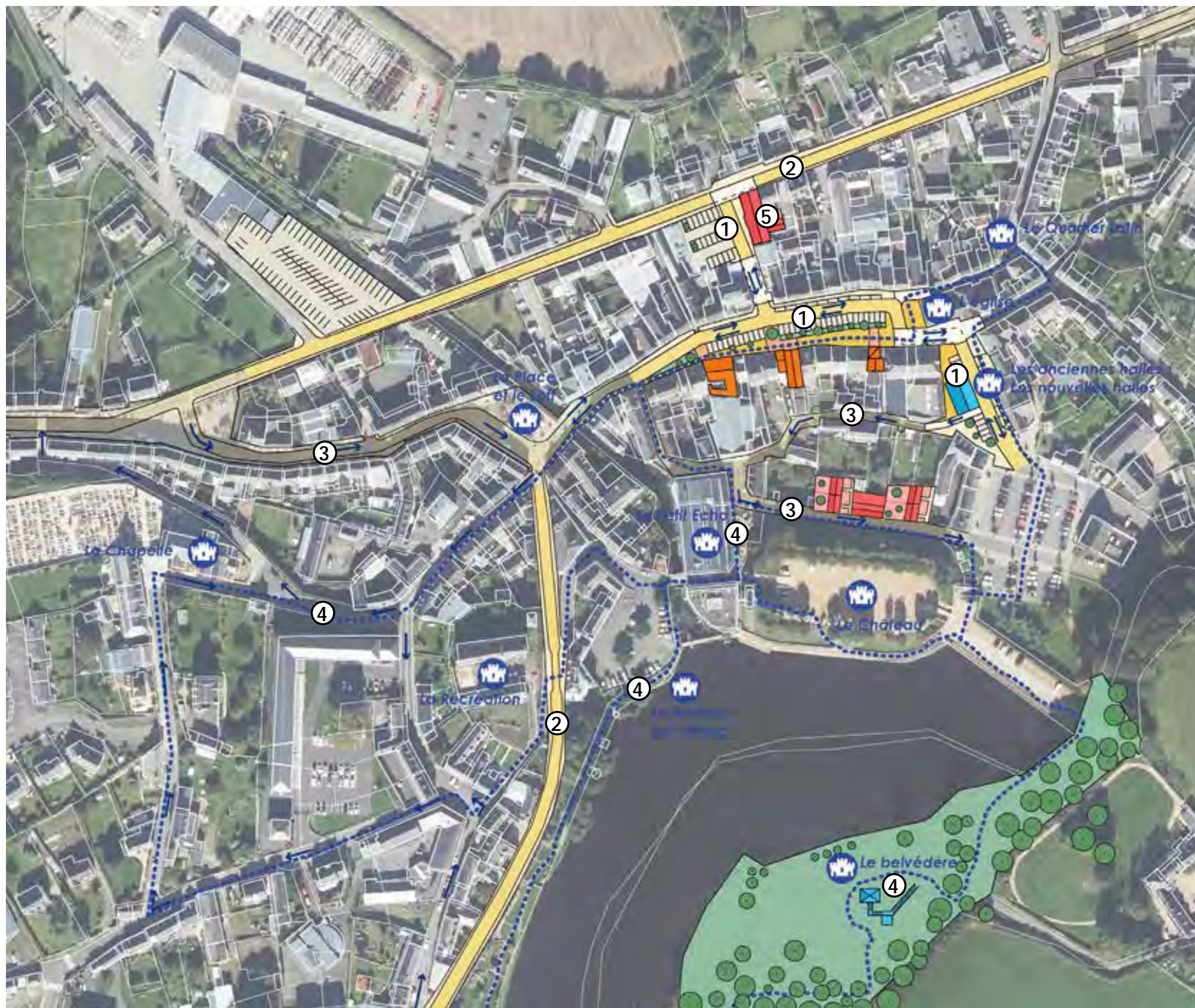
TOTAL : 1 727 000 € HT (hors MOe et frais annexes)



Etat projeté

LE PROJET GLOBAL

UN CADRE DE VIE REQUALIFIÉ



① Requalification de la Place de la Mairie, de la République et du Général de Gaulle :

- Rationaliser le stationnement
- Accorder plus de place aux piétons et modes doux
- Agrandir les terrasses devant les cafés et restaurants
- Créer une halle couverte et ouverte pour accueillir des événements

② Pacification des RD :

- Mettre en place des chicanes et/ou plateaux permettant de ralentir la circulation
- Étendre et matérialiser la zone 30 plus en amont du centre

③ Changement des sens de circulation :

- Inverser le sens de circulation sur la Rue Pasteur pour recréer une entrée de centre et valoriser les commerces vacants
- Mettre en place un sens unique sur la Rue Ruperou et la Venelle des Moulins pour créer une boucle depuis la place Général de Gaulle vers la Place Saint-Vincent et valoriser les espaces publics de petites rues en arrière des îlots

④ Valorisation du patrimoine bâti et paysager :

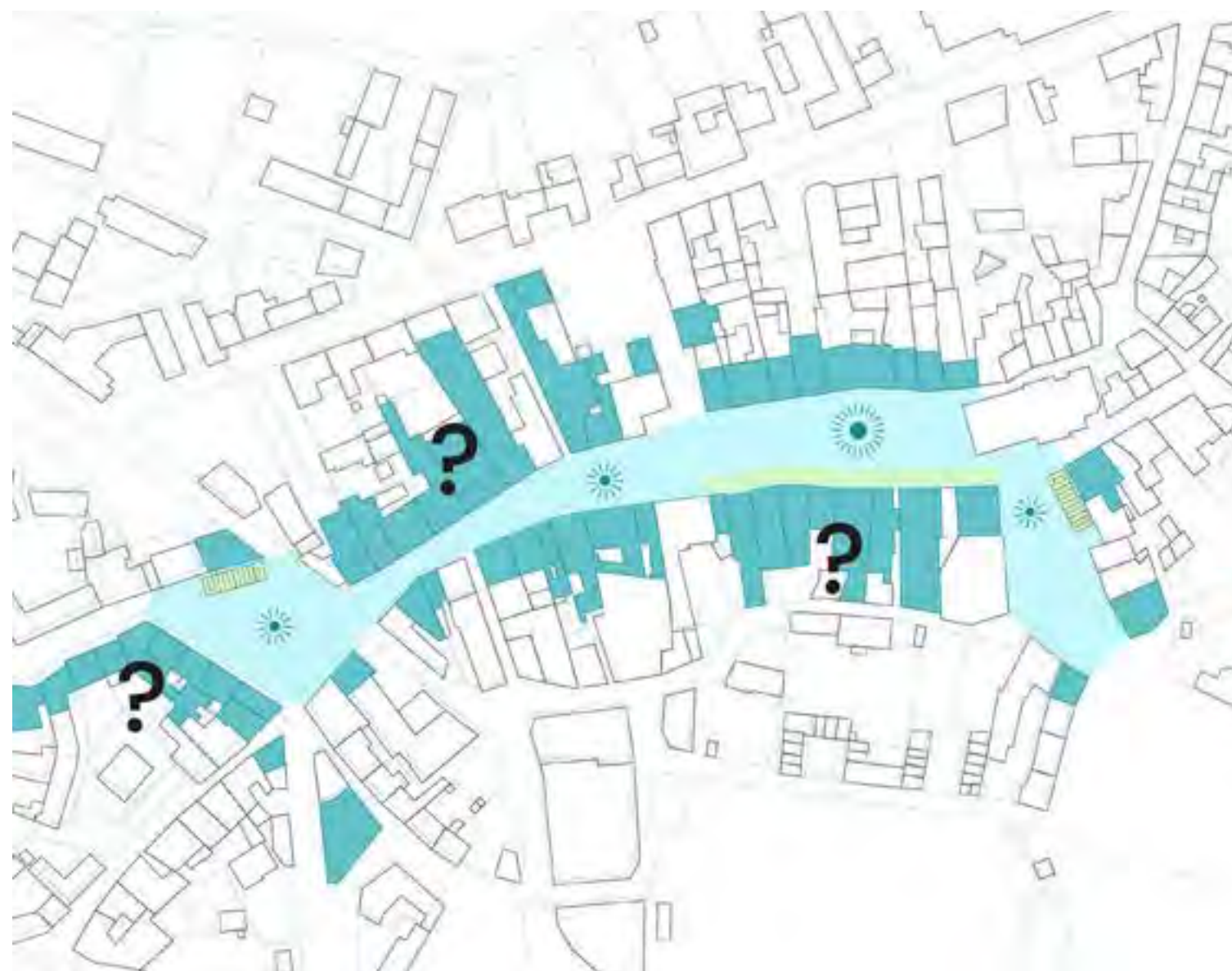
- Conforter le réseau de chemins pour la découverte du patrimoine et de l'histoire de Châtelaudren
- Création d'un belvédère sur la pelouse au sud de l'étang pour donner des points de vue vers le centre et le grand paysage (Iberdrola - Parc éolien baie de Saint-Brieuc)

⑤ Réhabilitation du bâtiment de la mairie :

- Transformer les usages du bâtiment de la Mairie qui sera libéré avec la création de la nouvelle mairie pour créer une nouvelle offre de logements dans le centre en réhabilitant le bâtiment existant

LE PROJET GLOBAL

UNE POLARITÉ COMMERCIALE CONFORTÉE



-  Rendre possible, spatialement et juridiquement, l'appropriation des espaces publics au droit des commerces
-  Pérenniser la terrasse existante devant « Chez Georgette » en lien avec le traitement de la place du Général de Gaulle
-  Penser la programmation de l'aménagement de la place de la République en lien avec les lieux d'intensité commerciale
-  Mettre en place une veille de l'activité et des commerciaux pour anticiper les cessions et répondre aux prospects



La Place de la République est bordée de commerces sur la quasi totalité de son périmètre, ce qui lui confère de facto un statut de place commerçante.

Pourtant, l'espace public ne dialogue absolument pas les commerces et son aménagement actuel ne tient pas compte de la vocation commerçante et des usages qui pourraient être générés par les activités en place ou future.

La requalification de la place donne l'occasion de questionner les relations entre l'espace public et les commerces, qui pourraient tirer, pour certains d'entre eux au moins, bénéfice à investir un

espace extérieur au droit du local.

L'installation de terrasses devant les cafés, bars et restaurants est une piste programmatique évidente, mais d'autres activités peuvent aussi être concernées et profiter d'un trottoir généreux pour installer des présentoirs, des stands éphémères, du mobilier permettant d'attirer l'attention, etc.

Intégrer les commerçants à la réflexion sur la requalification de la place permettrait de ne pas passer à côté d'une opportunité de soutien au dynamisme commercial.

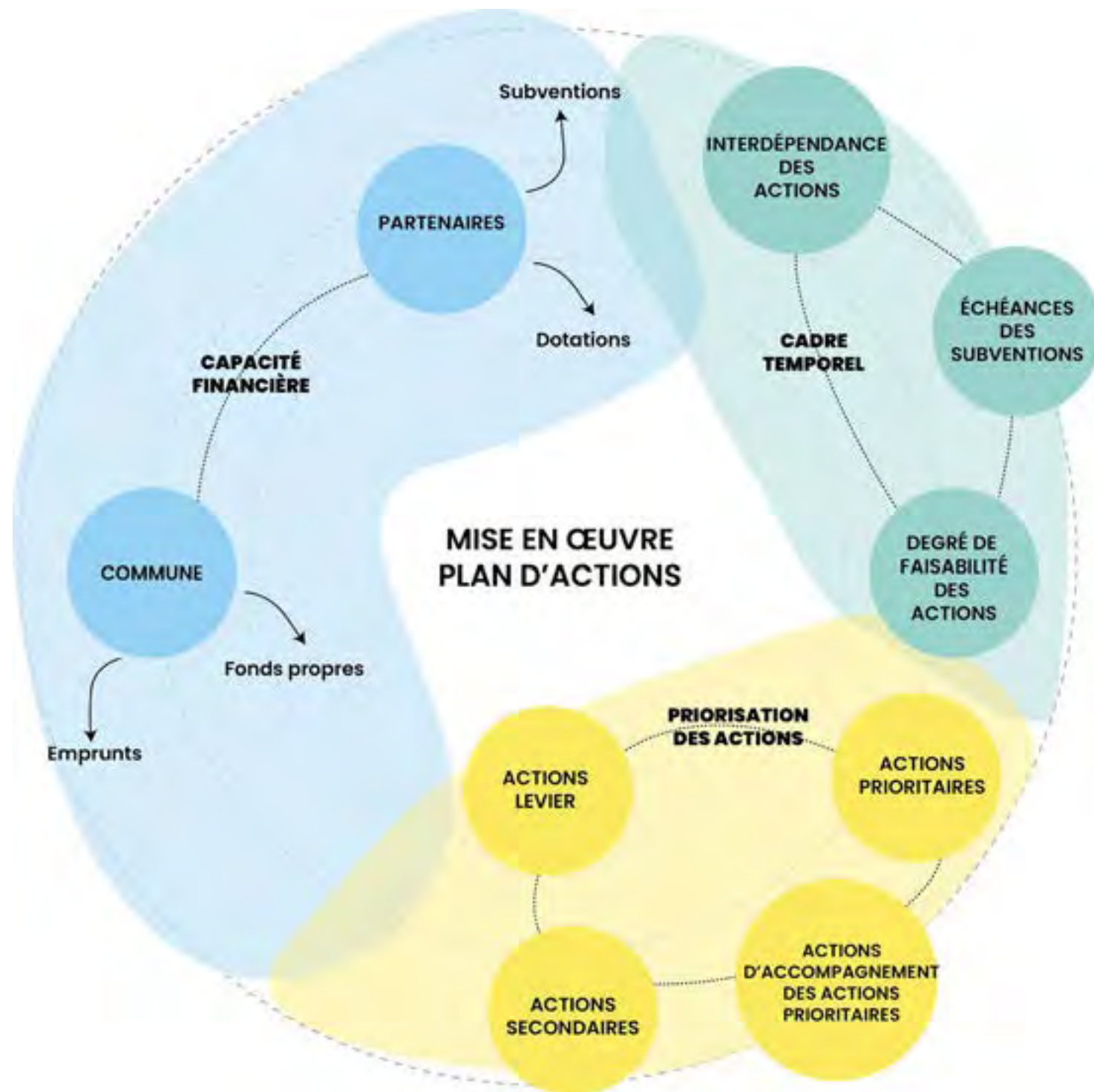
Par ailleurs, le décalage qui peut exister entre une situation objectivement satisfaisante et l'expression d'inquiétude peut en partie s'expliquer par une méconnaissance des situations propres à chaque commerce, qu'il s'agisse des projets professionnels des exploitants ou des aspects techniques des locaux en eux-même.

La mise en place et d'animation d'une veille sur les locaux commerciaux permettrait à la Collectivité d'anticiper d'éventuelle cession et de mieux informer et orienter les porteurs de projets qui se présentent encore régulièrement pour s'installer à Châtelaudren.



D'UNE LISTE D' ACTIONS À UN PLAN D' ACTIONS, NÉCESSITÉ D'UNE DÉMARCHE ITÉRATIVE ET PARTENARIALE

UNE MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS QUI CROISE LES NOTIONS DE PRIORITÉ, DE TEMPORALITÉ ET DE CAPACITÉ FINANCIÈRE.



SECTEUR CHÂTELAUDREN

Action 1 : Requalification de la Place de la Mairie, de la République et du Général de Gaulle.

Action 2 : Pacification de la RD.

Action 3 : Changement de sens de circulation.

Action 4 : Valorisation du patrimoine bâti et paysager.

Action 5 : Réhabilitation du bâtiment de la mairie.

LE POSITIONNEMENT GÉNÉRAL DES DIFFÉRENTS PARTENAIRES / SECTEUR CHÂTELAUDREN

Action 1 : Requalification de la Place de la Mairie, de la République et de Gaulle.

*Rationaliser le stationnement
Accorder plus de place aux modes actifs
Installer des terrasses ou espaces appropriables
Créer une halle couverte*

- **État** : DETR potentiellement mobilisable sur certains projets selon leur nature + fond vert selon les ambitions en termes de renaturation des espaces publics et de gestion hydraulique.
- **Région** : aucune certitude mais des projets de renaturation ont été financés par le passé pour des projets équivalents et un retour de cet axe stratégique n'est pas inenvisageable dans le futur.

Action 2 : Pacification des RD.

*Aménagements chicanes ou plateaux
Étendre et matérialiser la zone 30*

- **Département** : accompagnement possible pour la reprise des enrobés et l'aménagement de plateaux et chicane.

Action 3 : Changement des sens de circulation.

*Inverser le sens de circulation sur la Rue Pasteur
Mettre en place un sens unique sur la Rue Ruperou et la Venelle des Moulins*

- Aucune subvention spécifique mobilisable.

Action 4 : Valorisation du patrimoine bâti et paysager.

*Conforter le réseau de chemins
Création d'un belvédère au-dessus de l'étang*

- **Leff Armor** : accompagnement potentiel au titre de la compétence Tourisme

Action 5 : Réhabilitation du bâtiment de la mairie.

Valoriser un foncier communal

- Aucune subvention spécifique mobilisable si la programmation est tournée vers la production de logements privés, mais **DETR** envisageable selon la nature exacte du projet pour la création d'un équipement public.