

Etude pour la revitalisation du bourg de Pipriac et la programmation d'un équipement socio-culturel.

1. Des enjeux généraux identifiés par les acteurs du diagnostic en marchant:

« Ramener de la vie dans le bourg »

« Susciter des envies...de fréquentation par la qualité architecturale, paysagère et de programmation de l'offre d'activités »

2. Programmation Ilot de La Minoterie

- **Une Médiathèque/ Equipement culturel et Maison des Associations :** à dimensionner selon les usages à identifier par Arjuna

Les envies :

- Disposer d'une salle de spectacles avec gradins (pouvant s'inscrire dans le dénivelé de terrain), à mutualiser avec la médiathèque et soutenir le dynamisme culturel de la commune : une salle multifonctions modulable d'une jauge pressentie de 200 à 250 places avec espaces scéniques et loges
- Pour des représentations/ Séances cinéma/ Cours de théâtre/ 1 à 2 salles de musique
- Vérifier sur cette programmation le potentiel évolutif/modulable/réhabilitable de la Salle Albert Poulain
- Salles visitées : Sixt sur Aff, Maure de Bretagne...
- Activités de la salle Chirpar à déplacer en partie vers l'ilot de Minoterie. Conforter les nouvelles activités en direction des jeunes ?
- **3 commerces** (Supérette, boulangerie, esthéticienne) : projets en cours
- **Logements :** logements locatifs sociaux en privilégiant une vocation intergénérationnelle (seniors souhaitant se rapprocher des services et commerces du centre-bourg, jeunes ménages/ espace partagé)/ Il n'existe aujourd'hui aucune vacance dans le parc locatif social de la commune/ Il n'existe pas de résidence autonomie pour seniors valides avec espaces communs.

Des souhaits en termes **d'aménagements et d'ambiances paysagères** ont été exprimés lors de la balade sur cet ilot de la Minoterie :

- Révéler le cours d'eau traversant la chaussée et le site : symboliquement, car, à cet endroit, il est très profond/ Site de l'ancien lavoir de Pipriac

Paroles d'enfants (entre-autre) Conseil Municipal des jeunes :

Sports et lieux de détente en plein air :

- des équipements sports loisirs (parcours de santé/parcours sportifs – on a déjà un parcours sportif à côté de l'école ?),
- un skate park en développement et en remplacement de l'existant insuffisant et mal implanté à Jean Brito (cf. **asso roller-club** – actuellement font des sorties rando sur route - et jeunes – cf. aussi skate-park Guipry et **Fabrice BODIGUEN**, animateur sportif) – *attention au squat scooters*,
- Aménager de nouveaux espaces de jeux/détente sur le site (l'existant, près de la Poste et à côté de l'école publique, étant inadapté, peu fréquenté et insuffisant) : des jeux (balançoires, ...), un parcours sportif, des sports urbains...

Jardins :

- un potager partagé sur la partie haute à l'Ouest (**cf. asso. Les incroyables comestibles**),
- un jardin fleuri, et ses pelouses : un bourg peu fleuri
- un cinéma de plein-air (*existe ailleurs à Pipriac – pb de voisinage à explorer*),

Aménagements urbains et routiers :

- des toilettes publiques,
- une fontaine,
NB : complémentarité entre espace de jeux jeunes et médiathèque, mais en proximité.
- Prévoir des portes-vélos près de la médiathèque et inscrire le site dans le maillage des pistes cyclables du cœur de bourg
- Stationnement : « les gens doivent pouvoir y laisser leur voiture et ensuite déambuler dans le bourg »

Contraintes :

- un transformateur électrique est prévu à l'angle est du mur en parpaing de la dépendance en fond de parcelle donnant sur l'espace en perspective avec la place du marché. Emplacement défini pour sa centralité.
- La partie sud (niveau bas de l'îlot) rue du docteur Laennec est polluée, des études en été réalisées à ce sujet.
- Localisation des poubelles en tri-électif à définir
- Proximité café/médiathèque à vérifier

3. La Place Verdun/ Place du marché : Pour une place vivante

- il faut y garder du stationnement mais davantage valoriser l'espace public : « pourquoi ne pas supprimer la circulation de la rue passant devant le boucher/poissonnerie et élargir l'espace piéton de la place/ créer un parvis »
- la nouvelle offre de stationnement près de l'actuel Paddock fonctionne très bien : « on peut y transférer des places de stationnement de la place Verdun »

- le marché est à soutenir, « mais le mardi n'est pas un bon jour »/5 à 6 forains en hiver
- Y renforcer l'offre commerciale
- Souhaits de larges trottoirs devant les commerces (coté boucherie/ poissonnerie) avec une voie en sens unique
- la voie devant la poissonnerie et la boucherie peut-elle être supprimée.
- Raccordement de la rue des Dolmens directement sur la rue Pasteur.

6 La Place de l'Eglise :

- L'ancien pressing : un emplacement exceptionnel mais « une réaffectation commerciale difficile compte-tenu du coût de mise aux normes/ trop lourd à réhabiliter »
- Renouvellement urbain: « pourquoi ne pas démolir les 3 maisons à vendre et dégager l'espace public devant l'église ? »

7 Rue Duguesclin.

- la liaison avec la Place Verdun n'est pas sécurisée/ problème de visibilité
- un virage à rectifier/ une placette à aménager devant l'ancienne gendarmerie
- des maisons vacantes / ou en indivision, à sécuriser/ des façades à requalifier/ des logements à rénover
- Problème de visibilité au carrefour de la rue Laënnec vers la rue Duguesclin.
- Quel sera le devenir des commerces situés à cette intersection dont deux sont déjà fermés (boulangerie et auto-école) ?
- Faut-il interdire les véhicules lourds sur certaines voies notamment rue Laënnec et rue des Dolmens ? Eviter des passages notamment de camions et d'engins agricoles surtout lorsqu'ils peuvent emprunter un parcours plus périphérique au bourg.

8 Rue de l'Avenir (D777) et rue Laënnec

Insécurité routière :

- créer des **ralentisseurs** (rien à part le rond-point de la D777 très insuffisant),
- créer des **pistes cyclables** en bordure des grandes voies,
- créer des **trottoirs** distincts de la chaussée,
- **modifier rue de l'Avenir** au niveau de la marre afin de permettre une continuité piétonne.

9 La maison de l'ancienne boulangerie/ ancienne gendarmerie

Un potentiel important, mais prix de vente très élevé/ une localisation optimale pour une crêperie ?

10 Place de la Mairie

- Un assureur (par définition générant peu de flux commerciaux) implanté à un site emblématique, idéal pour une crêperie...

11 Place de la Libération

- quel projet sur le site de l'ancienne caserne des Pompiers aujourd'hui utilisée comme espace de stockage ?/ Un potentiel : la proximité avec l'espace Jean Brito
- La relance du projet Jean Brito : un enjeu touristique majeur pour le centre-bourg, avec des fréquentations de groupes (autocaristes, anciens d'Oberthur, salariés de Ouest-France/ un projet porté par des passionnés très pointus en gravure/ Atelier de gravure se réunit 1 fois par mois et est le plus important de Bretagne/ un projet d'ouverture à horizon 3 ans
- L'actuel skate park : est à déplacer compte tenu des nuisances qu'il génère/ Aménager un vrai skate-park.
- Définir un espace tampon avec les parcelles situées à l'est et permettre l'accès véhicules uniquement aux riverains.
- Liaison piétonne à prévoir rapidement le long du bâtiment de l'enfance entre la rue Charles de Gaulle et la place de la Libération tout en prévoyant quelques stationnements minutes côté rue Charles de Gaulle.
- Bâtiment des anciennes casernes des pompiers, quel devenir ?
- Soucis de co-voisinage au niveau du skate parc liés aux bruits des scooters.

12 Potentiel commercial

- **Une crêperie** : la demande existe mais l'emplacement actuel n'est pas le bon (aucune terrasse, mauvaise visibilité, exigüité des espaces...). L'activité nécessite du professionnalisme, ce d'autant que Pipriac présente l'événement annuel de « La fête de la galette ».
- **L'atelier Couture** : vérifier si le gérant souhaite se repositionner Place de Verdun/ Place de l'église
- **Constat** : d'anciens locaux commerciaux transformés en logements / même sur des sites à enjeux pour le commerce (ex de l'ancienne droguerie/intersection place de la mairie et rue de la Libération).

13. Collège Saint-Joseph

- La municipalité envisage la destruction de bâtiment de logements situé côté ouest du collège, ceci pour permettre le stationnement des cars ou des bus et de mieux sécuriser l'espace piétonnier en particulier celui des collégiens. La position de l'entrée principale et du parvis est par conséquent à étudier.

- Le Conseil Général propose l'aménagement d'un parking réservé aux 7 ou 8 bus à l'est du Collège après suppression des bâtiments à l'angle.
- Pour les parents déposant leurs enfants le matin : Stationnement dépose minute des collégiens sur la rue Pasteur.

Insécurité routière :

- trottoirs étroits,
- pas de ralentisseurs sur la rue Pasteur (D777)
- aucun recul (parvis) sur la rue Pasteur très passante (D777),
- stationnement des cars et stationnement minute à aménager,

14. Le devenir de la salle Chirpar

Avec le projet de relocalisation des activités de la salle Chirpar le devenir en termes d'usages du bâtiment est évoqué.

- accueille actuellement jeunes et associations,
- théâtre : on a 2 troupes (5 ou 6 représentations par an) ; souhait d'une salle avec ou sans gradins – films, théâtre, musique, conte, ... **(cf. assos théâtre)**,
- il manque une salle de cours de musique **(cf. assos musique)**,
- doit être dédiée entièrement aux jeunes.

15. Le musée Jean Brito

- 1 atelier de gravure par mois,
- projet de développement en cours.

16. Le projet « spectacle »

- une jauge souhaitée de 150-250 places souhaitée en première approche par la Mairie – proposer des scénarios 100, 150, 200, 250, ...
- des activités mutualisées avec la médiathèque,
- souhait de la Mairie de **visiter** des réalisations,
- le fort dénivelé du site incite à concevoir un bâtiment sur 2 RdC (haut et bas) ou une salle en gradins.

NB : La salle Albert Poulain :

- configuration spectacle : 700 places,
- .configuration restaurant : 450 places.

17. Valorisation urbaine

- Favoriser un maillage nord-sud de sentiers de randonnées, notamment le long des ruisseaux et plans d'eau/ Des terrains sont réservés/ L'action apporterait un nouveau cachet, valoriserait l'identité au centre-bourg.
- Développer les pistes cyclables, liaisons piétonnes et leur maillage dans le bourg

- Développer la présence du végétal : trop peu effective- Des palmiers dans les jardins...
- Une fontaine dans l'espace public (nb : il en existe une Place de la Mairie)
- Sécurité et convivialité urbaines pour donner priorité au piéton :
 - les trottoirs : ne sont pas assez larges, « à matérialiser davantage »/ « élargir la distance piétons-voitures »
 - la zone 30 n'est pas respectée
 - problème de sécurité dans la traversée des rues
 - une majorité d'enfants scolarisés vient à vélo au centre bourg et à l'école

Autres remarques

- Soutenir l'action des agriculteurs de la commune de Pipriac engagés dans des démarches d'agro-écologie (en bio, en circuits courts, ou en agriculture de conservation...)
- Développer les jeux pour ados (nb : existe la salle Chirpar dédiée aux 13-16 ans/ billard, jeux vidéos...Une vocation Jeunesse qui sera renforcée avec le transfert des associations sur place vers le site de la Minoterie)
- Foyer des « footeux » à insonoriser

Thierry Roty architecte urbaniste ARCAM – Agence du Paysage Leber
– DIXIT – ARJUNA.