

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ➡ Rapport de présentation - Annexe 6

## Opération de revitalisation de territoire (ORT) - Fiches actions sur Guichen

- Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023

AGENCE PODER

Tesville  
50 240 Saint-Aubin de  
Terregatte  
02 33 48 91 77  
[caroline.poder@wanadoo.fr](mailto:caroline.poder@wanadoo.fr)



DM.EAU

La Chauvelière  
35 150 Janzé  
02 99 47 65 63  
[p.bernard@dm eau.fr](mailto:p.bernard@dm eau.fr)  
[www.dmeau.fr](http://www.dmeau.fr)



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Bâtiment Matière grise / 5 rue Louis Jacques  
Daguerre / CS 40 823 / St-Jacques-  
de-la-Lande / 35 208 Rennes cedex 2  
02 99 31 77 55 / [contact-urba@archipole.fr](mailto:contact-urba@archipole.fr)  
[www.archipole.fr](http://www.archipole.fr)



## AXE 1. CONFORTER, DYNAMISER ET ANIMER LES CENTRALITES

Enjeu 1. Conforter et développer le coeur marchand des centre-bourgs

### ACTION 3. LES BALCONS



#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Aujourd'hui, la commune voit l'attractivité de son centre-bourg s'affaiblir avec le départ de commerces de proximité en périphérie. Le centre-bourg est ainsi touché par de la vacance commerciale concentrée sur un îlot localisé à l'entrée nord de l'hyper centre, face à l'église, dans un tissu commercial existant et habité. Ce terrain sert aujourd'hui de stationnement et est qualifié de placette. Face à l'attrait des nouveaux quartiers qui concentrent l'essentiel des nouveaux logements, le projet de la commune vise à acquérir l'îlot pour y développer une opération mixte de commerce et habitat s'intégrant dans un environnement bâti patrimonial tout en travaillant la requalification de l'espace public (en lien avec l'action 6 « Place aux places! » et en favorisant les déplacements doux.



#### OBJECTIFS

- Proposer une offre de logements diversifiés répondant aux défis bioclimatiques
- Proposer une offre de commerces et services complémentaire à l'offre existante tournée vers la rue
- Répondre aux enjeux de densification en coeur de bourg
- Renforcer le dynamisme et l'attractivité de la commune
- Marquer l'entrée de l'hypercentre par la forme bâtie
- Rechercher la qualité architecturale
- Repenser un espace public pour les piétons
- Libérer le site de la présence de la voiture



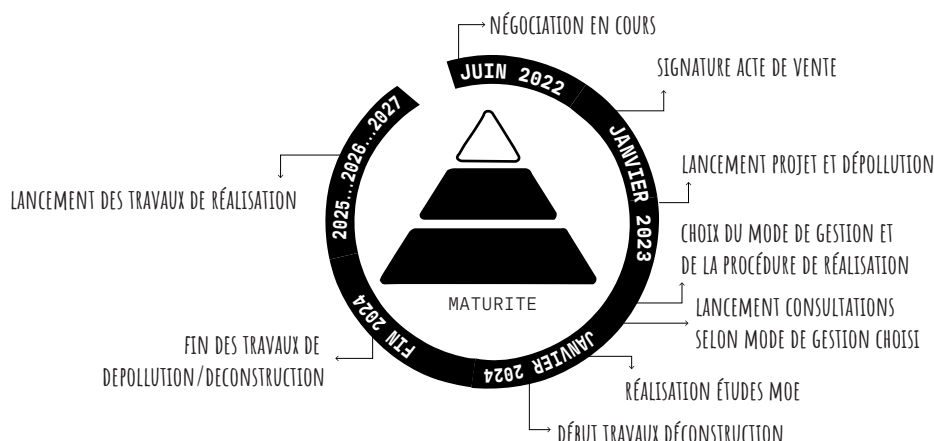
#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décline en plusieurs étapes :

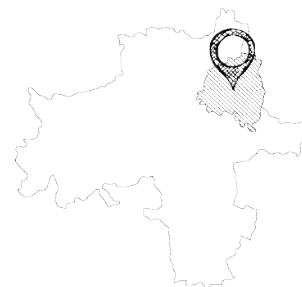
- Acquisition foncière en cours et réalisée par l'EPF Bretagne
- Réalisation des travaux de déconstruction et de dépollution lié notamment à la présence de déchets et matériaux polluants
- Choix du mode de gestion de la future opération d'aménagement : régie ou concession d'aménagement
- Choix de la procédure de réalisation de l'opération d'aménagement avec la possibilité de mettre en oeuvre un permis d'aménager multi sites
- Consultation éventuelle pour un aménageur et cession des terrains en concession d'aménagement
- Consultations éventuelles de la maîtrise d'oeuvre et des entreprises travaux en régie
- Réalisation des études de maîtrise d'oeuvre
- Réalisation des travaux de réalisation



#### CALENDRIER



#### LOCALISATION



#### ACTEURS

Commune  
EPF Bretagne  
Département d'Ille-et-Vilaine  
BRUDED



#### BUDGET

**300 000 € HT** prévisionnel pour le coût d'acquisition des terrains par la commune

*Reste des montants dont la démolition à définir ultérieurement avec prise en charge à hauteur de 60% par l'EPF*

**> 40 000 € HT** pris en charge par le Département dans le cadre de l'appel à projets « dynamisation des centre-bourgs »



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Signature acte de vente
- Densité d'opération
- Nombre de cellules commerciales

#### Indicateur de résultat :

- Intégration de l'opération dans son environnement

Etat de l'existant



Insertion du site



## AXE 1. CONFORTER, DYNAMISER ET ANIMER LES CENTRALITES

Enjeu 2. Proposer des espaces publics conviviaux et agréables

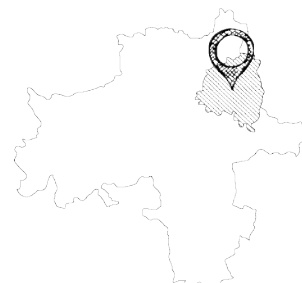
### ACTION 6. PLACE AUX PLACES !



#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Il n'existe aujourd'hui pas de places piétonnes dans les centre-bourgs de Guichen Pont-Réan. Les places existantes sont principalement des parkings hormis événements réguliers comme le marché sur la place Georges Le Cornec ou exceptionnels (événements comme Guichen fête Noël, Pont-Réan fête l'été...). Il n'y a pas non plus de rues piétonnes et la voiture peut circuler partout dans la ville. Cela crée des centres-bourgs peu attractifs, avec peu de terrasses, d'espaces de détente ou d'espaces verts et très bruyants. Les espaces publics étant des vrais lieux de socialisation, il y a des enjeux forts à venir apaiser ces espaces publics, développer les usages piétons et les modes doux et les mailler. Ces constats sont partagés par une large partie de la population mais certains commerçants peuvent avoir des inquiétudes sur le fait de limiter le stationnement en centres-bourgs.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Questionner la place de la voiture
- Choisir collectivement les espaces à transformer
- Créer des espaces publics de qualité et respectueux de l'environnement
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Végétaliser les espaces publics
- Choisir des matériaux naturels et locaux
- Identifier et mailler les espaces publics des centres-bourgs



#### ACTEURS

Commune de Guichen  
Habitants  
Commerçants  
Cuesta



#### MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre se fera de façon progressive :

- Un premier temps d'expérimentation transitoire sur les espaces de centre-bourg de Guichen et notamment : place st martin (de l'église), rue du 11 novembre, rue du Général Leclerc, place du commerce. Cette expérimentation menée de façon participative permettra d'aménager de façon légère les espaces : mobilier temporaire, végétalisation et de tester des apaisements de la circulation et des usages piétons (mise en place de sens uniques, zones partagées, fermetures de voies le week-end), des animations événementielles (voir fiche action 41 « Marché bon-matin, bon-soir ») voir des modes de gestion partagée entre la commune, les acteurs et les habitants.
- Parallèlement à ces tests et au regard de leur évaluation (notamment fiche action 7 « La rue aux enfants »), un schéma du maillage des places et espaces publics des deux centre-bourgs sera réalisé permettant ensuite d'enclencher des opérations d'aménagement plus pérennes.

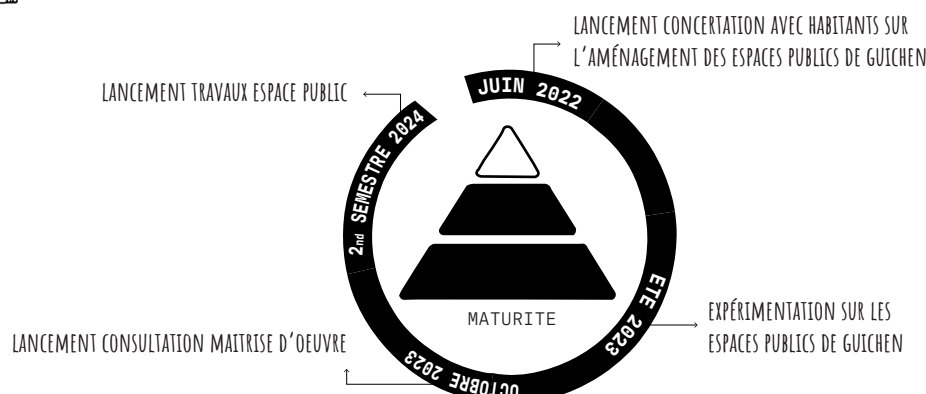


#### BUDGET

**50 000 € HT** pour une expérimentation transitoire (micro-aménagements, plantations et petites animations sur le centre-bourg de Guichen Pont Réan)  
*Montant à définir ultérieurement pour les travaux du projet définitif*



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateur de suivi/réalisation :

- Nombre de participants à la concertation
- Nombre d'événements de concertation

#### Indicateur de résultat :

- Satisfaction de la population sur l'expérimentation transitoire

#### Indicateur d'impact :

- Evolution de la fréquentation des centre-bourgs

## Etat des lieux des places de Guichen



DES PLACES PRINCIPALEMENT OCCUPÉES PAR DU STATIONNEMENT

places (espaces non bâtis ouverts - hors rues)

parking

LE BALCON  
1 036 m<sup>2</sup>



Les - :  
- des espaces commerciaux vacants  
- une imperméabilisation totale des sols  
- une destruction de parking important

Les + :  
- une situation en belvédère sur le village  
- une forte proximité à la place de l'église

imperméabilisation : 100%  
végétalisation : 0%



LES PLACETTES DE FAGUE  
330 m<sup>2</sup>



Les - :  
- aucun traitement de l'espace public  
- pas de zone en valeur des restaurants

Les + :  
- la présence des deux bars

imperméabilisation : 100%  
végétalisation : 0%



LA PLACE GEORGES LECORNEC  
2 840 m<sup>2</sup>



Les - :  
- la présence du marché ? >>> pourquoi alors il n'est dans la liste ?  
- la grande pelouse qui pourrait être plus riche en biodiversité

Les + :  
- l'absence de tilleuls  
- présence de stationnement en entrée de centre-ville

imperméabilisation : 60%  
végétalisation : 40%



Extrait des scénarios projetés des places de Guichen



## AXE 1. CONFORTER, DYNAMISER ET ANIMER LES CENTRALITES

Enjeu 2. Proposer des espaces publics conviviaux et agréables

### ACTION 7. LA RUE AUX ENFANTS

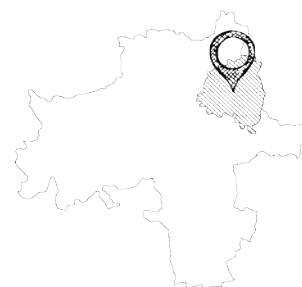


#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Longtemps l'enfant a été un familier de la ville ; par la suite toute pédagogie écartait l'enfant de la rue. Il y a des raisons objectives à cela : l'occupation de l'espace public par la voiture et les accidents potentiels. Il y a aussi des raisons plus morales : la rue est vue comme source de dangers, de pollution physique et morale, de contagion et de délinquances.

L'objectif de cette action est d'autoriser les enfants à reprendre les rues pour les responsabiliser et leur donner confiance en eux. C'est aussi gagner du terrain sur la voiture, récupérer de l'espace public et calmer les flux. Il s'agit en parallèle d'imaginer avec les enfants des espaces à jouer : des aires de jeux, des espaces informels : pour se hisser, se cacher et construire des cabanes.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Réduire la vitesse en centre-bourg et à proximité des équipements et services
- Revoir le plan de circulation des centre-bourgs en créant des sens uniques et en piétonnisant les petites rues et les cœurs d'îlots
- Ouvrir les cours de récréation le weekend pour qu'elles deviennent des terrains de jeux
- Associer les enfants à la réflexion
- Repenser la définition d'espaces publics en fonction d'un public cible
- Libérer les centre-bourgs de la présence de la voiture



#### ACTEURS

Commune  
Cuesta  
Ecoles Marcel Greff et Sainte-Marie  
Parents d'élèves



#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décline en plusieurs étapes :

- Dépôt d'une candidature à l'appel à projet « la rue aux enfants »
- Une expérimentation transitoire sur le centre-bourg de Pont-Réan entre l'impasse de la poste et la rue Marcel Greff. Cette expérimentation menée de façon participative associera notamment les enfants des écoles primaires Marcel Greff et Sainte-Marie
- Réalisation de micro-aménagements ludiques permettant de tester de nouveaux usages (ex : usages piétons, ouverture des cours d'école...)
- Evaluation de l'expérimentation et formulation de recommandations d'aménagement qui pourront nourrir à terme l'ensemble des aménagements de la commune
- Réalisation d'un principe d'aménagement du centre bourg de Pont-Réan dans le cadre du schéma d'aménagement des espaces publics des centre-bourgs (voir fiche action 6 « Place aux places »)

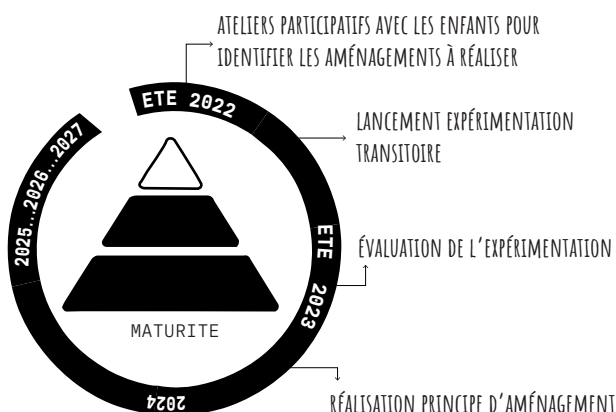


#### BUDGET

**30 000 € HT** pour l'expérimentation transitoire



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateur de suivi/réalisation :

- Nombre de participants à la concertation
- Nombre d'évènements de concertation

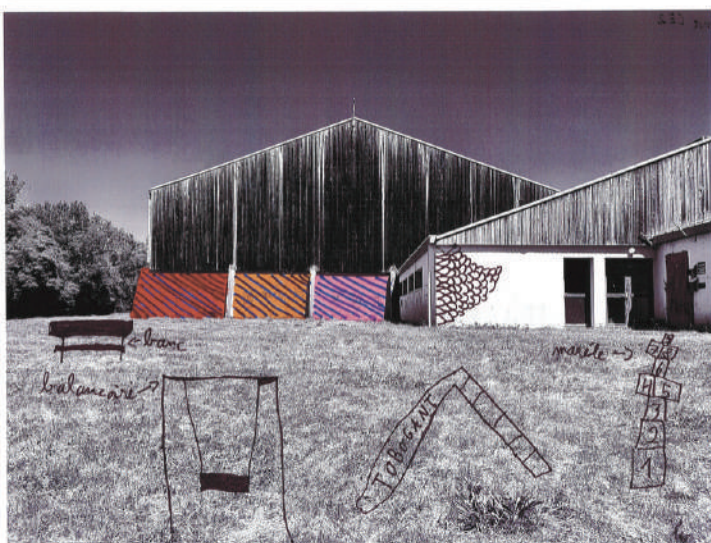
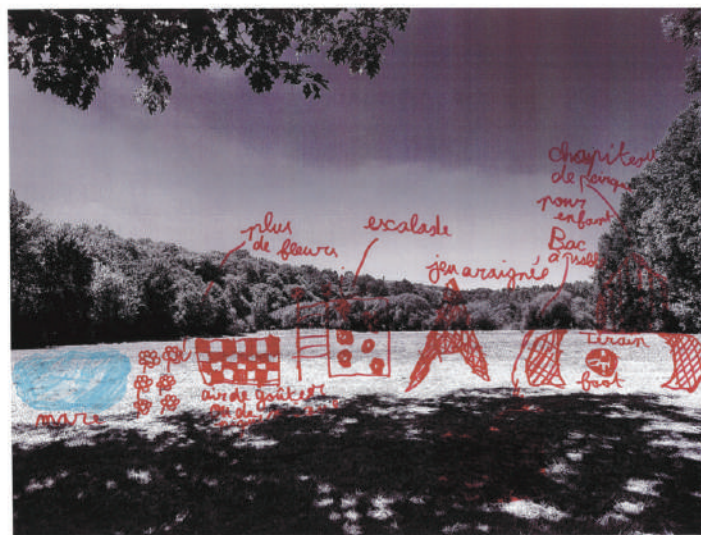
#### Indicateur de résultat :

- Satisfaction de la population sur l'expérimentation transitoire

#### Indicateur d'impact :

- Evolution de la fréquentation des centre-bourgs

Dessin des enfants des écoles



Sortie avec les enfants des écoles



## AXE 1. CONFORTER, DYNAMISER ET ANIMER LES CENTRALITES

Enjeu 3. Faire des centre-bourgs des lieux habités, riches de mixité sociale et démographique

### ACTION 13. HABITE TON CINEMA



#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Ce secteur regroupe la friche de l'ancien cinéma et une future friche potentielle avec une menuiserie en plein cœur de ville. Le site connecte des sentes piétonnes qui permettent de relier le cœur de bourg à un parc avec un étang, aujourd'hui encore trop peu identifié par les habitants. L'objectif est de faire une opération d'aménagement mixte avec du logement et des commerces afin de compléter le parcours marchand du centre-bourg tout en cherchant à mieux identifier et rendre visible le parc et à connecter la future opération au cœur de bourg via des sentes piétonnes et cycles.



#### OBJECTIFS

- Développer une opération d'habitat en centre-bourg
- Densifier le centre-bourg de la commune
- Accueillir de nouveaux commerces en front de rue
- Compléter le parcours marchand du centre-bourg
- Créer une opération d'aménagement qui s'intègre dans son environnement entre front bâti côté bourg et espaces de respiration avec des vues paysagées sur le parc
- Créer et identifier un cheminement piétons/cycles au sein de l'opération pour relier bourg et parc
- Valoriser le parc des Eberges



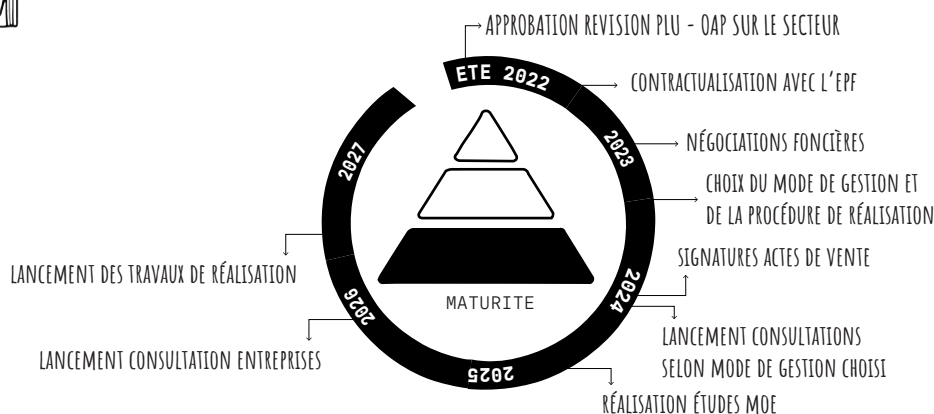
#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décompose en plusieurs grandes étapes :

- Le maintien d'une OAP sur le secteur dans le PLU en renforçant son caractère éventuellement divisible mais en conservant l'esprit d'une densification et d'un passage entre le bourg et le parc
- L'établissement d'une nouvelle convention avec l'EPF sur le secteur
- Le rachat du terrain appartenant au diocèse (ancien cinéma et salles paroissiales) lorsque les travaux de réaménagement du Presbytère seront terminés.
- L'achat des terrains de l'actuelle menuiserie et des terrains se situant à l'arrière
- L'orientation de l'actuelle locataire des locaux de la menuiserie, à l'issue de son bail, vers des locaux plus adaptés sur la zone d'activités de la commune
- Choix du mode de gestion de la future opération d'aménagement : régie ou concession d'aménagement
- Choix de la procédure de réalisation de l'opération d'aménagement avec la possibilité de mettre en oeuvre un permis d'aménager multi sites
- Consultation éventuelle pour un aménageur et cession des terrains en concession d'aménagement
- Consultations éventuelles de la maîtrise d'oeuvre et des entreprises travaux en régie
- Réalisation des études de maîtrise d'oeuvre
- Réalisation des travaux de réalisation



#### CALENDRIER



#### LOCALISATION



#### ACTEURS

Commune  
EPF Bretagne  
Association diocésaine



#### BUDGET

A définir ultérieurement avec portage envisagé par l'EPF  
Estimation des domaines pour le rachat de la parcelle du diocèse :  
**183 500 € HT**



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Signatures actes de vente
- Densité d'opération
- Montage financier de l'opération

#### Indicateur de résultat :

- Intégration de l'opération dans son environnement

## AXE 2. RENFORCER UNE ARMATURE URBAINE ET TERRITORIALE AU SERVICE D'UN DOUBLE ENJEU D'ATTRACTIVITE ET DE SOLIDARITE

Enjeu 2. Améliorer l'offre de mobilité active pour une réelle proximité des usages vers et à l'intérieur des centre-bourgs

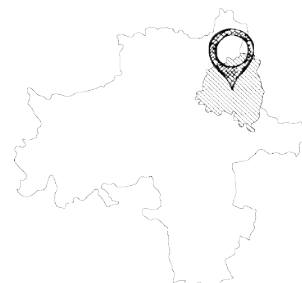
### ACTION 27. TOUTES ET TOUS EN SELLE



#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

La raréfaction de l'énergie fossile disponible va bouleverser nos modes de déplacements et nous contraindre à abandonner la voiture pour des modes doux plus respectueux de l'environnement notamment le vélo. Cependant aujourd'hui, la voiture représente 86% des déplacements hors de la commune pour une population qui travaille largement à l'extérieur de la commune et principalement sur Rennes Métropole. Le relief très vallonné, le fait que la commune soit organisée sur deux centres-bourgs et plusieurs hameaux et que peu d'infrastructures vélo n'existent (piste cyclable, parkings vélo) ne facilite pas ce mode de mobilité. Il y a donc un enjeu fort à favoriser ce mode de déplacement par des aménagements, des actions d'incitation et de sensibilisation.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Créer des pistes cyclables sécurisées
- Donner une place plus importante au vélo qu'à la voiture dans les nouveaux aménagements
- Trouver des solutions pour faciliter l'acquisition ou la location de vélos, et notamment de vélos électriques
- Sensibiliser les personnes moins à l'aise avec ce type de mobilité, les rassurer pour les amener à tester le vélo.
- Trouver des dispositifs pour pouvoir utiliser son vélo en toute circonstance : par temps de pluie, avec des jeunes enfants, pour faire ses courses, pour transporter de lourdes charges...



#### ACTEURS

CC Vallons de Haute Bretagne  
Commune de Guichen  
Cuesta  
Habitants



#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décompose en plusieurs grandes étapes :

- Expérimentation événementielle d'une journée vélo dans le cadre de la semaine des transitions pour identifier un circuit vélo et les obstacles actuels (en lien avec le schéma de mobilité effectué par VHBC)
- Dépôt d'une candidature à l'appel à projet AVELO 3 de l'ADEME
- Mise en place d'une ou de piste(s) transitoire(s)
- Rédaction d'un cahier de prescriptions
- Mise en oeuvre de pistes cyclables permanentes
- En parallèle subvention de la commune pour ses habitants (cumulable avec l'aide de VHBC sous conditions) pour l'achat d'un vélo électrique

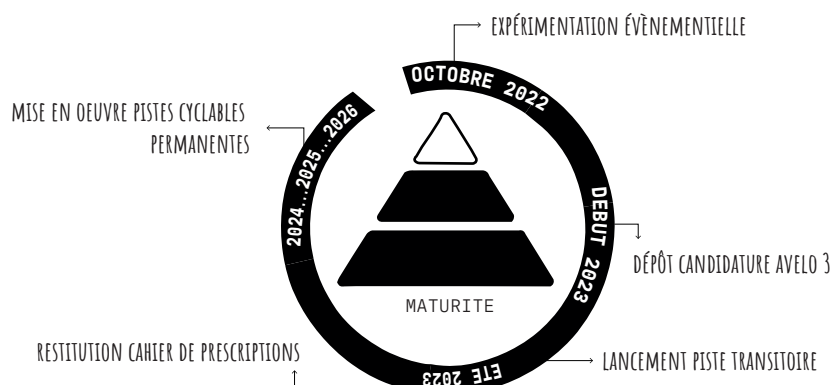


#### BUDGET

3 000 €/an pour l'aide à l'achat de VAE (30 dossiers à 100€ pour 1 vélo par foyer) soit **15 000 €** sur 5 ans  
**80 000 € HT** estimés pour la piste transitoire  
*Montant des pistes cyclables permanentes à définir ultérieurement*



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Nombre de participants à l'expérimentation événementielle (journée vélo)
- Nombre de dossiers subventionnés pour l'achat de vélo électrique

#### Indicateur de résultat :

- Satisfaction de la population sur l'expérimentation transitoire (piste temporaire)

#### Indicateur d'impact :

- Evolution des modes de mobilité

## AXE 2. RENFORCER UNE ARMATURE URBAINE ET TERRITORIALE AU SERVICE D'UN DOUBLE ENJEU D'ATTRACTIVITE ET DE SOLIDARITE

Enjeu 2. Améliorer l'offre de mobilité active pour une réelle proximité des usages vers et à l'intérieur des centre-bourgs

### ACTION 28. BANDE PASSANTE



#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Aujourd'hui, beaucoup de cheminements doux traversent et relient les différentes polarités du centre-bourg de Guichen : parc, équipements sportifs, écoles, services publics, commerces, mais ils sont mal identifiés et donc peu connus pour certains de ses habitants. Cette action a pour but de travailler une signalétique au sol afin de faire des circuits (nommée « séquences ») pour permettre aux habitants de mieux identifier et connaître cette richesse et à la parcourir à pied ou en vélo.

Pour la première séquence, il est prévu de mettre l'accent sur les deux parcs du centre-bourg de Guichen : celui à l'arrière de l'espace Galatée et le parc des Eberges avec pour objectif de faire une boucle en passant par le cœur du bourg et ses commerces et le pôle d'équipements sportifs, culturels et des écoles pour introduire les prochaines séquences.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Travailler une signalétique instinctive
- Identifier les cheminements doux existants
- Encourager l'usage des mobilités douces
- Favoriser l'appropriation des parcs de la commune
- Inciter à consommer dans les commerces des centre-bourgs



#### ACTEURS

Commune de Guichen  
Cuesta  
Habitants



#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décompose en plusieurs étapes :

- Définition du tracé finalisé suite aux expérimentations sur la commune (journée vélo par exemple) qui permettront d'enrichir et d'affiner le projet (cf. fiche action 27 « Toutes et tous en selle »)

- Travail avec un prestataire pour déterminer les matériaux utilisés pour le tracé au sol

- Réalisation de la première séquence

- Inauguration de la signalétique lors d'un événement de la commune

- Création de différentes séquences au cours des années suivants retours habitants et nouveaux projets à mettre en avant :

- Parcours reliant Guichen et Pont-Réan
- Parcours vers les différentes polarités commerciales
- Parcours touristique

- Un bureau d'étude pourra, selon les besoins, accompagner la commune sur la définition des prochaines séquences et suivant retours issus de la première séquence mis en oeuvre.

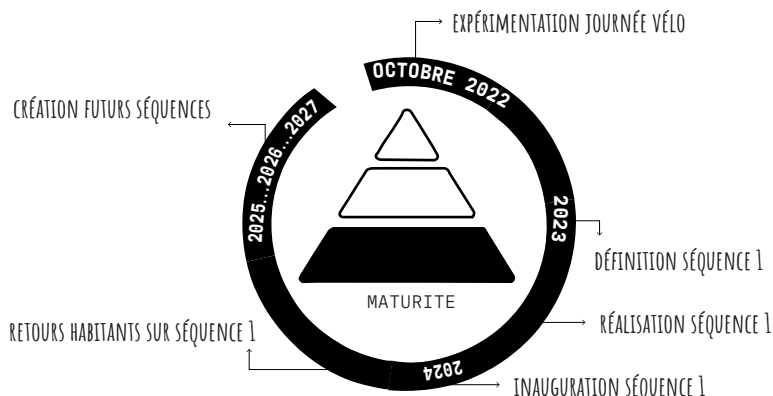


#### BUDGET

Montant à définir ultérieurement



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Linéaire de la séquence 1 (nombre de kilomètres)
- Nombre d'habitants associés à la définition des prochaines séquences

#### Indicateur de résultat :

- Satisfaction de la population sur l'efficacité de la signalétique

#### Indicateur d'impact :

- Evolution des modes de mobilité

Photos de la traversée de Guichen réalisée avec les habitants en lien avec l'action bande passante



## AXE 2. RENFORCER UNE ARMATURE URBAINE ET TERRITORIALE AU SERVICE D'UN DOUBLE ENJEU D'ATTRACTIVITE ET DE SOLIDARITE

Enjeu 2. Améliorer l'offre de mobilité active pour une réelle proximité des usages vers et à l'intérieur des centre-bourgs

### ACTION 29. COURS ET PARCOURS

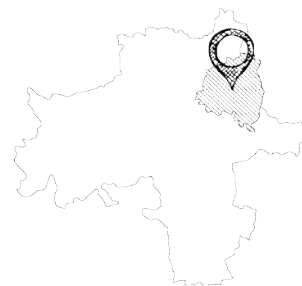


#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

La commune de Guichen Pont-Réan connaît une topographie particulière complexifiant le recours aux mobilités douces pour se déplacer. Néanmoins, suite à la sollicitation de la population et aux nouvelles opérations d'aménagement rendues nécessaires face à l'attractivité de la commune, les élus ont souhaités faire du développement des mobilités douces sur la commune un axe prioritaire.

Pour y répondre, cette action vise à créer un cheminement piéton pour relier le nouveau quartier de la Massaye au centre-bourg de Pont-Réan à travers une forêt avec de fortes contraintes de pentes. L'objectif est de permettre aux habitants de la Massaye d'aller jusqu'à l'école Marcel Greff à pied de manière sécurisée et rapide puis de bénéficier des sentes piétonnes : existantes avec celle qui relie l'école à l'église et projetées avec l'action 39 « découvre ta voie » pour relier l'église à la cale de Pont-Réan pour ainsi créer un parcours piétons sécurisé et agréable pour les habitants et touristes.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Encourager les mobilités douces
- Relier le quartier de la Massaye aux équipements publics de Pont-Réan via un cheminement piéton
- Relier le quartier de la Massaye au centre-bourg de Pont-Réan via un cheminement piéton
- Sécuriser les déplacements piétons
- Diminuer la circulation automobile quotidienne en direction des écoles
- Attirer les touristes depuis la cale de Pont-Réan vers la Massaye et son équipement culturel en devenir (transformation de la Chapelle en espace multi-usage culturel)



#### ACTEURS

Commune de Guichen  
Terre & Toit  
Cerema



#### BUDGET

Montant à définir ultérieurement  
suivant études de maîtrise  
d'oeuvre

Ratios :

- aucun traitement, bois déchiqueté~15€/M2,
- mélange terre/pierres~15€/M2, - stabilisé~20€/M2,
- ou platelage bois mais pour un coût bien supérieur.

> Participation de Terre & Toit à définir (70 à 80% du coût des travaux car les principaux utilisateurs seront les habitants de la Massaye).



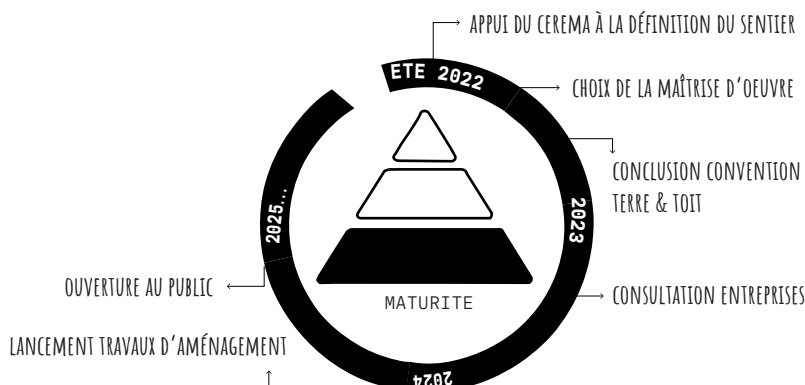
#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décompose en plusieurs étapes :

- Etudes de maîtrise d'oeuvre pour définir le parcours et la typologie de l'aménagement en prenant en compte les contraintes du site : topographie, Espace Boisé Classé, etc. Une attention particulière sera également apportée à l'infiltration d'eau. L'éclairage du sentier sera questionnée.
- Conclusion de la convention avec Terre & Toit (ex-SADIV) sur sa participation dans le cadre de la ZAC de la Massaye au financement des équipements publics, dont la réalisation du cheminement
- Acquisition de terrains privés
- Consultation entreprises et réalisation des travaux d'aménagement du sentier



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Conclusion convention avec Terre & Toit
- Linéaire aménagé pour le sentier

#### Indicateur de résultat :

- Satisfaction des usagers

#### Indicateur d'impact :

- Evolution des modes de mobilité

## AXE 2. RENFORCER UNE ARMATURE URBAINE ET TERRITORIALE AU SERVICE D'UN DOUBLE ENJEU D'ATTRACTIVITE ET DE SOLIDARITE

Enjeu 3. La proximité des services au quotidien

### ACTION 33. GALATEE 2.0



#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Equipement culturel majeur de la commune accueillant une salle de spectacle et attirant des populations des communes des alentours, il s'agit de réinventer l'espace Galatée suite au départ de la médiathèque, de l'espace numérique et de la ludothèque dans un nouveau bâtiment.

A cette fin, une étude de programmation architecturale a été lancée par la commune pour réaménager les espaces vacants et améliorer plusieurs espaces contraints (notamment techniques). Galatée 2.0 s'inscrit en complémentarité avec cette mission pour penser de façon participative le fonctionnement, les usages du bâtiment et son lien à l'espace public. En lien avec l'action 48 « Chauffe-toi en réseau », le projet de l'espace Galatée devra permettre de se raccorder facilement au futur réseau de chaleur de la commune.



#### OBJECTIFS

- Impliquer différents acteurs dans la réflexion sur l'avenir de Galatée
- Trouver des modes de gestion innovants entre la commune et les acteurs
- Définir le projet culturel et associatif du lieu en complémentarité des équipements culturels existants
- Garantir le respect des normes liées à la réglementation thermique, l'isolation acoustique et améliorer la performance énergétique du bâtiment
- Réaménager le bâtiment en y créant un espace de coworking et des bureaux adaptés au travail des agents, en augmentant l'espace dédié à Radio Laser, en rendant le lieu accessible de manière autonome pour les associations, en répondant aux problématiques de stockage de matériel et de mobilier, en créant un quai de déchargement à niveau



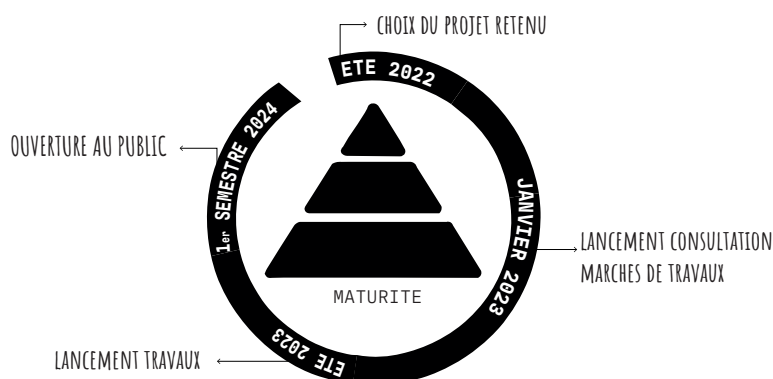
#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décompose en plusieurs grandes étapes :

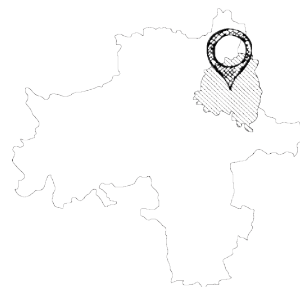
- Le choix du projet retenu suite aux études de programmation, de performance énergétique, d'amélioration des réseaux et de présentation de scénarii d'aménagement
- Le lancement d'une expérimentation artistique/design en parallèle pour penser l'aménagement du hall d'accueil comme lieu chaleureux et modulable
- Le lancement de l'appel d'offre pour les marchés de travaux
- La réalisation des travaux de réaménagement
- La présentation du projet aux associations et le suivi de l'avancement du projet par l'équipe de l'Espace Galatée et les membres de la commune qui ont participé à la définition du projet
- La réalisation des travaux d'aménagement
- L'inauguration à prévoir en présence des associations, notamment culturelles.



#### CALENDRIER



#### LOCALISATION



#### ACTEURS

Commune  
Associations culturelles  
Cabinet Michot architecture  
Cuesta



#### BUDGET

**470 000 € HT de travaux**  
> dont 140 000 € HT pris en charge par l'Etat via la DETR  
> dont 15 000 € HT pris en charge par l'Etat via la DSIL  
> dont 94 000 € HT pris en charge par le Département via le FSPL  
> soit 221 000 € HT de reste à charge pour la commune  
**25 000 € HT** pour la résidence artistique et design et les micro-aménagements



#### EVALUATION

##### Indicateur de suivi/réalisation :

- Nombre de nouvelles associations utilisatrices du lieu

##### Indicateur de résultat :

- Satisfaction des usagers sur les nouvelles possibilités d'accès
- Fréquentation de l'espace culturel comme salle de spectacle / théâtre

##### Indicateur d'impact :

- Réduction du coût des dépenses énergétiques du bâtiment

Photos de la traversée de Guichen réalisée avec les habitants en lien avec l'action Galatée 2.0



## AXE 2. RENFORCER UNE ARMATURE URBAINE ET TERRITORIALE AU SERVICE D'UN DOUBLE ENJEU D'ATTRACTIVITE ET DE SOLIDARITE

### Enjeu 4. Promouvoir le tourisme local

#### ACTION 39. DECOUVRE TA VOIE

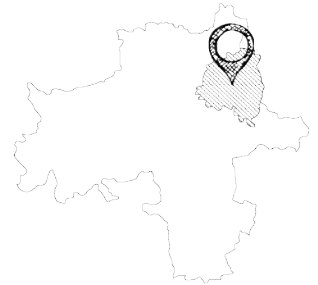


##### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Cette action vise à conforter la polarité touristique de Pont-Réan en redéfinissant la desserte du centre-bourg et est en lien avec l'action 37 « Mon capitaine ». Aujourd'hui, la centralité de Pont-Réan est desservie via un axe principal uniquement où l'on retrouve des flux de circulations importants liés à son attractivité touristique et peu sécurisés dû au gabarit de la voie très contraint.

Le projet prévoit d'aménager une voie parallèle à l'axe principal pour accéder à des poches de parking existantes mais méconnues afin de soulager le parking de la cale et l'axe principal avec des enjeux de signalétique efficace. Il s'agit aussi de développer les mobilités douces en connectant cette future voie à la sente piétonne existante qui relie l'église à l'école primaire Marcel Greff, dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie avec un aménagement paysager et sécurisé. Cette action permettra également de faciliter l'accès aux équipements présents sur Pont-Réan. Enfin, il s'agit grâce à cette action d'envisager la possibilité d'installer du commerce (de type brasserie, location de vélo...) aux abords de la cale pour conforter la vocation touristique du secteur. Cette action est en lien avec l'action 29 « Cours et parcours » pour permettre de relier le centre-bourg de Pont-Réan au quartier de la Massaye.

##### LOCALISATION



##### OBJECTIFS

- Conforter la polarité touristique de Pont-Réan
- Favoriser l'installation de nouveaux commerces en lien avec le tourisme
- Réduire la place de la voiture en coeur de bourg
- Sécuriser les déplacements piétons
- Développer les mobilités douces
- Relier le centre-bourg de Pont-Réan au quartier de la Massaye via un chemin-piéton
- Identifier les poches de parking de Pont-Réan
- Anticiper la suppression du parking de la cale de Pont-Réan



##### ACTEURS

Commune de Guichen  
Propriétaires des parcelles  
Bureau d'étude VRD



##### MISE EN OEUVRE

Le projet se décompose en plusieurs grandes étapes :

- Acquisition des parcelles par la commune
- Retour de l'Etat sur l'étude hydraulique en cours (secteur en zone inondable)
- Etudes de maîtrise d'oeuvre
- Consultation des entreprises

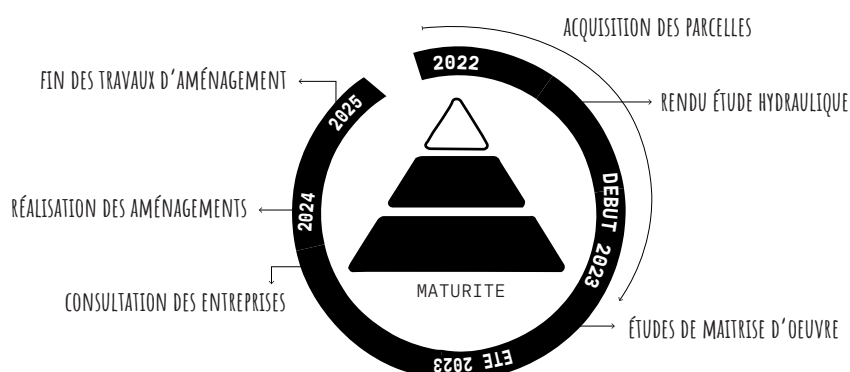


##### BUDGET

**175 000 € HT** pour le coût total (acquisitions des parcelles et travaux d'aménagement)



##### CALENDRIER



##### EVALUATION

##### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Nombre de places de parkings identifiées par signalétique
- Linéaire aménagé pour la voie parallèle

##### Indicateur de résultat :

- Satisfaction des usagers

##### Indicateur d'impact :

- Evolution des modes de mobilité

## AXE 3. ASSURER LES TRANSITIONS

Enjeu 1. Tendre vers l'autonomie alimentaire

### ACTION 42. LE MARCHÉ BON-MATIN, BON-SOIR

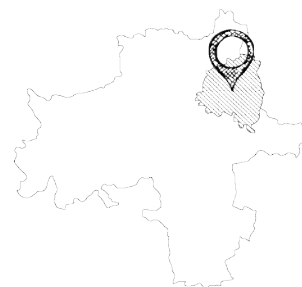


#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Le centre-bourg de Guichen accueille deux marchés hebdomadaires. Un marché le mardi matin qui se situe derrière la mairie place Georges Le Cornec mais qui n'est pas en lien avec les commerçants du centre-bourg et ne permet pas aux travailleurs d'y faire leur course vu ses horaires et un petit marché bio dans les halles le jeudi soir. Ce deuxième marché ne profite pas d'une visibilité sur l'espace public et son appellation a été remise en question lors de l'enquête participative qui a été menée.

Pour répondre à ces problématiques et dans la perspective d'animer le centre-bourg et de réduire la place de la voiture, le projet prévoit que les deux marchés hebdomadaires soient en intérieur et en extérieur. Le marché du mardi matin déménagera aux halles et s'étendra des halles à la rue du 11 novembre et la rue du Général Leclerc. Quant au marché du jeudi soir, il deviendrait un marché « local » qui s'ouvre sur l'extérieur une fois par mois en format augmenté avec marché à manger et un stand pour les associations locales. Lors de périodes festives, notamment l'été, une scène ouverte prendra place sur la place de l'église pour faire jouer les associations locales.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Conforter la présence des deux marchés hebdomadaires
- Mettre en lien le marché du mardi matin avec les commerçants du centre-bourg
- Libérer le parking de la place Georges Le Cornec le mardi matin
- Développer la visibilité du marché du jeudi soir
- Changer l'image du marché du jeudi soir
- Valoriser les halles
- Renforcer le dynamisme et l'attractivité de la commune



#### ACTEURS

Commune  
Cuesta  
Exposants  
Commerçants  
Habitants



#### MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre de l'action est progressive :

- Mise en place d'une expérimentation transitoire avec le marché du jeudi soir hors les murs une fois par mois en s'étendant sur l'espace public
- Déplacement du marché du mardi matin sous forme de deuxième expérimentation transitoire dans les halles et sur les rues du 11 novembre et du Général Leclerc
- Evaluation des expérimentations transitoires
- Selon résultats, pérennisation de l'action

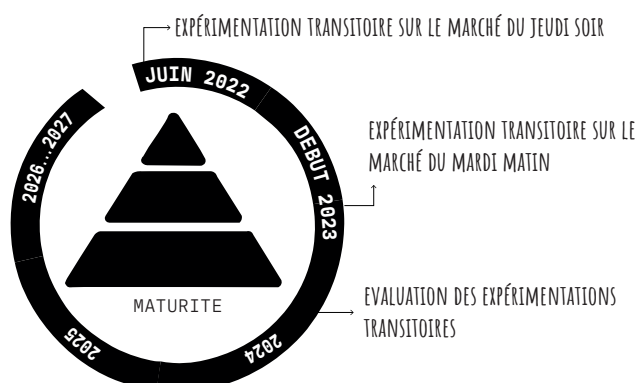


#### BUDGET

0 € HT



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Nombre d'exposants par marché
- Surface occupée par les marchés

#### Indicateur de résultat :

- Satisfaction des usagers des marchés

#### Indicateur d'impact :

- Augmentation de la fréquentation des marchés



## AXE 3. ASSURER LES TRANSITIONS

Enjeu 3. Renforcer les coopérations entre les territoires

### ACTION 48. CHAUFFE-TOI EN RESEAU

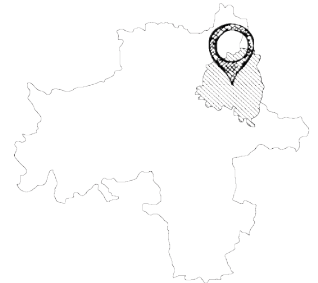


#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

La commune de Guichen est accompagnée par le Conseil en Energie Partagé du Pays des Vallons de Vilaine dans l'étude des performances énergétiques de ses bâtiments communaux. Suite à cette analyse, la commune souhaite se lancer dans l'étude et la mise en oeuvre d'un réseau de chaleur. En effet, les équipements publics de la commune se concentrent sur un secteur en L, d'une configuration et proximité idéale pour mettre en place un réseau de chaleur et limiter son impact sur l'environnement avec des consommations énergétiques réduites. Sur ce secteur, on retrouve également des équipements du Département (collège, CDAS) et de l'intercommunalité (Musicole, Réso, future piscine).

Au total, 20 bâtiments pourraient y être raccordés, avec accord et participation de Vallons de Haute Bretagne Communauté et du Département d'Ille-et-Vilaine pour les bâtiments dont ils sont propriétaires. Des collectifs privés pourraient également bénéficier du raccordement à ce réseau de chaleur, de manière à faire baisser leur impact environnemental et leurs coûts énergétiques. Des visites pourraient être organisées pour les publics usagers des bâtiments et habitants de la commune afin de les sensibiliser à la question de la rénovation énergétique notamment.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Favoriser les coopérations (Département, intercommunalité, collectifs privés)
- Développer une filière bois
- Réduire les consommations énergétiques
- Optimiser les coûts en lançant une étude en partenariat avec Bain-de-Bretagne et le SDE 35
- Valoriser les équipements de la commune
- Sensibiliser la population



#### ACTEURS

Commune de Guichen  
CC Vallons de Haute Bretagne  
Département d'Ille-et-Vilaine  
Commune de Bain-de-Bretagne  
SDE 35



#### MISE EN OEUVRE

La mise en oeuvre de l'action se décline en plusieurs étapes :

- Contact avec le Département et l'intercommunalité pour évaluer leur intérêt sur ce projet
- Etude de faisabilité coordonnée par le SDE 35 dans le cadre d'un groupement de commande avec la commune de Bain-de-Bretagne
- Consultation pour choix du prestataire qui réalisera l'étude
- Dépôt d'une candidature à l'appel à projet de l'ADEME sur les réseaux de chaleur renouvelables
- Réalisation de l'étude de faisabilité
- Suivant résultats de l'étude, consultation et étude de maîtrise d'oeuvre
- Suivant résultats de l'étude, consultation entreprise et réalisation des travaux de réalisation du réseau de chaleur



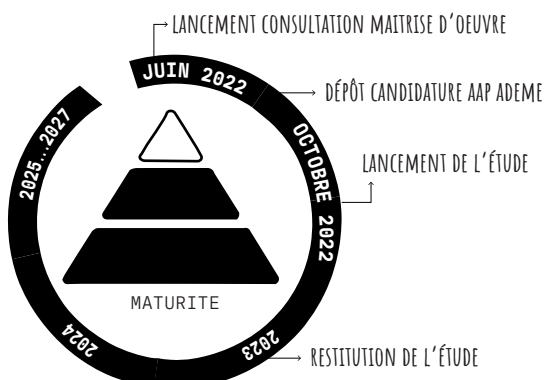
#### BUDGET

**10 000 € HT** montant étude de faisabilité

*Montant de la mise en oeuvre du réseau de chaleur à définir ultérieurement selon les résultats de l'étude*



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Réponse à la candidature pour l'appel à projet de l'ADEME
- Linéaire réalisé
- Nombre de bâtiments raccordés

#### Indicateur d'impact :

- Réduction du coût des dépenses énergétiques des bâtiments raccordés

## EXTRAITS de la séance du 31 mai 2022

Vivez les séances en vidéo en direct, puis retrouvez-les en replay sur [www.guichenpontrean.fr](http://www.guichenpontrean.fr).

Les procès-verbaux sont consultables en Mairie ou sur le site internet.

**SCHEMA RESEAU DE CHALEUR** (source Cerema)



### ÉTUDE

## Réseau de chaleur bois : une étude mutualisée avec Bain de Bretagne

La transition écologique est un axe fort de la politique de la Ville, agir sur les consommations énergétiques dans les bâtiments publics, et éventuellement privés, fait donc partie des priorités. C'est dans ce cadre que les élus et services se penchent depuis quelques temps sur la faisabilité de la mise en place d'un réseau de chaleur bois. Une démarche qu'a également entamé Bain de Bretagne. Une première étude, ressortant des potentiels intéressants, a ainsi été réalisée sur les 2 communes. Aujourd'hui, Bain comme Guichen souhaitent préciser ces potentiels et définir les conditions dans lesquels la mise en place d'un réseau de chaleur sur leurs territoires est réalisable.

### S'UNIR POUR MUTUALISER LES MOYENS

Le profil des projets des deux communes et leur temporalité étant assez proches, elles ont convenu de mutualiser des moyens d'étude afin de contenir les frais à engager. Elles ont ainsi fait appel au SDE35, qui dispose de la compétence optionnelle réseau de chaleur, pour les accompagner.

### OBJET ET TIMING DE L'ÉTUDE

La faisabilité technique du projet, l'hypothèse d'un transfert de la compétence réseau de chaleur au SDE35, la réflexion autour du portage et du montage juridique et financier voilà les axes qui seront approfondis lors de cette étude.

Elle se déroulera principalement durant le second semestre 2022.

### PLUS D'INFOS SUR LE PROJET

# 3400

GWH

c'est la consommation annuelle qui pourrait potentiellement être basculée sur le réseau de chaleur

**LE PAYS DES VALLONS DE VILAINE & AILE**  
(Association d'Initiatives locales pour l'énergie et l'environnement) accompagnent la commune dans ses démarches

### PLAN ÉNERGIE BOIS BRETAGNE

L'étude s'inscrit dans le cahier des charges des études de faisabilité du Plan énergie bois Bretagne

## AXE 3. ASSURER LES TRANSITIONS

Enjeu 4. Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture et la « mobilité »

### ACTION 50. BOUGE JUSQU'À L'ESPACE SANTÉ



#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Dans le cadre de la construction d'un espace santé au niveau de l'actuel arrêt de transport en commun « Presbytère », le projet prévoit un réaménagement de l'espace actuel dans une approche multimodale. Il s'agit pour la commune de profiter de ce nouveau service sur la centralité de Guichen pour conforter ce pôle d'échange important pour la commune et stratégique en matière de mobilités. Cette action est travaillée en lien avec l'évolution des lignes de cars BreizhGo et l'action 51 « Prends le bus à la mairie ».

L'action prévoit plusieurs aménagements : l'accès aux transports en commun avec la mise en accessibilité et le déplacement de l'arrêt du Presbytère, l'aménagement de stationnements véhicules et vélos et la sécurisation des flux piétons. Le rond-point sur le secteur et son réaménagement seront également étudiés pour permettre la giration des bus tout en sécurisant les flux face à une fréquentation très importante de véhicules chaque jour, dans un espace contraint, d'autant plus une fois l'espace santé livré.



#### OBJECTIFS

- Déplacer l'arrêt du presbytère et le rendre accessible aux normes PMR
- Conserver le giratoire du Presbytère afin de faciliter la giration de la ligne express
- Privilégier une implantation du projet avec un arrêt commun aux deux lignes
- Changer l'ensemble du mobilier lié aux arrêts de transport en commun
- Favoriser un aménagement en encoche par rapport à la voirie pour le stationnement des cars et la sécurité des voyageurs
- Végétaliser les abords du nouvel espace public
- Limiter l'imperméabilisation du sol
- Créer un parc à vélo protégé et sécurisé
- Favoriser les déplacements doux



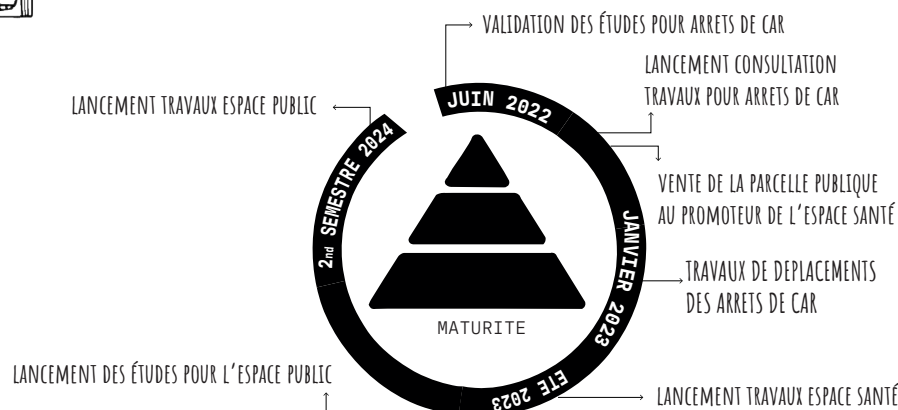
#### MISE EN ŒUVRE

Le projet se décompose en plusieurs grandes étapes :

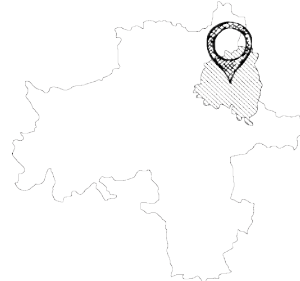
- Validation du choix d'avant-projet définitif de la mise en accessibilité et du déplacement des arrêts de car
- Rédaction du cahier des charges pour retenir les entreprises chargées des travaux
- Réalisation des travaux de déplacement des arrêts de car et communication auprès des utilisateurs en accord avec la Région
- Vente de la parcelle par la Commune au promoteur de la maison de santé
- Rédaction du cahier des charges pour l'aménagement de l'espace de stationnement
- Lancement de la consultation des bureaux d'étude
- Choix du programme d'aménagement végétalisé de la place autour de l'espace santé, tant pour les voitures que pour les vélos et les piétons
- Dépôt d'une candidature au programme Alvéole Plus pour l'abri vélo sécurisé
- Lancement des travaux



#### CALENDRIER



#### LOCALISATION



#### ACTEURS



Commune  
Région Bretagne  
Illevia - BreizhGo  
Bureau d'étude VRD  
Professionnels de santé  
Programme Alvéole Plus



#### BUDGET

- **67 000 € HT** pour les arrêts de car :
  - > dont 20 000 € HT pris en charge par la Région Bretagne
  - > dont 15 000 € HT pris en charge par l'Etat via la DETR
  - > dont 2 000 € HT via les amendes de police
- **300 000 € HT** pour l'aménagement du futur espace public :
  - > dont 90 000 € HT pris en charge par l'Etat via la DETR ou la DSIL
  - > dont 5 000 € HT via les amendes de police
  - > dont 50 000 € HT pris en charge par le contrat Etat/Région
  - > jusqu'à 2 000 € HT/support vélo pour 60% du coût total pris en charge par le programme Alvéole Plus



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

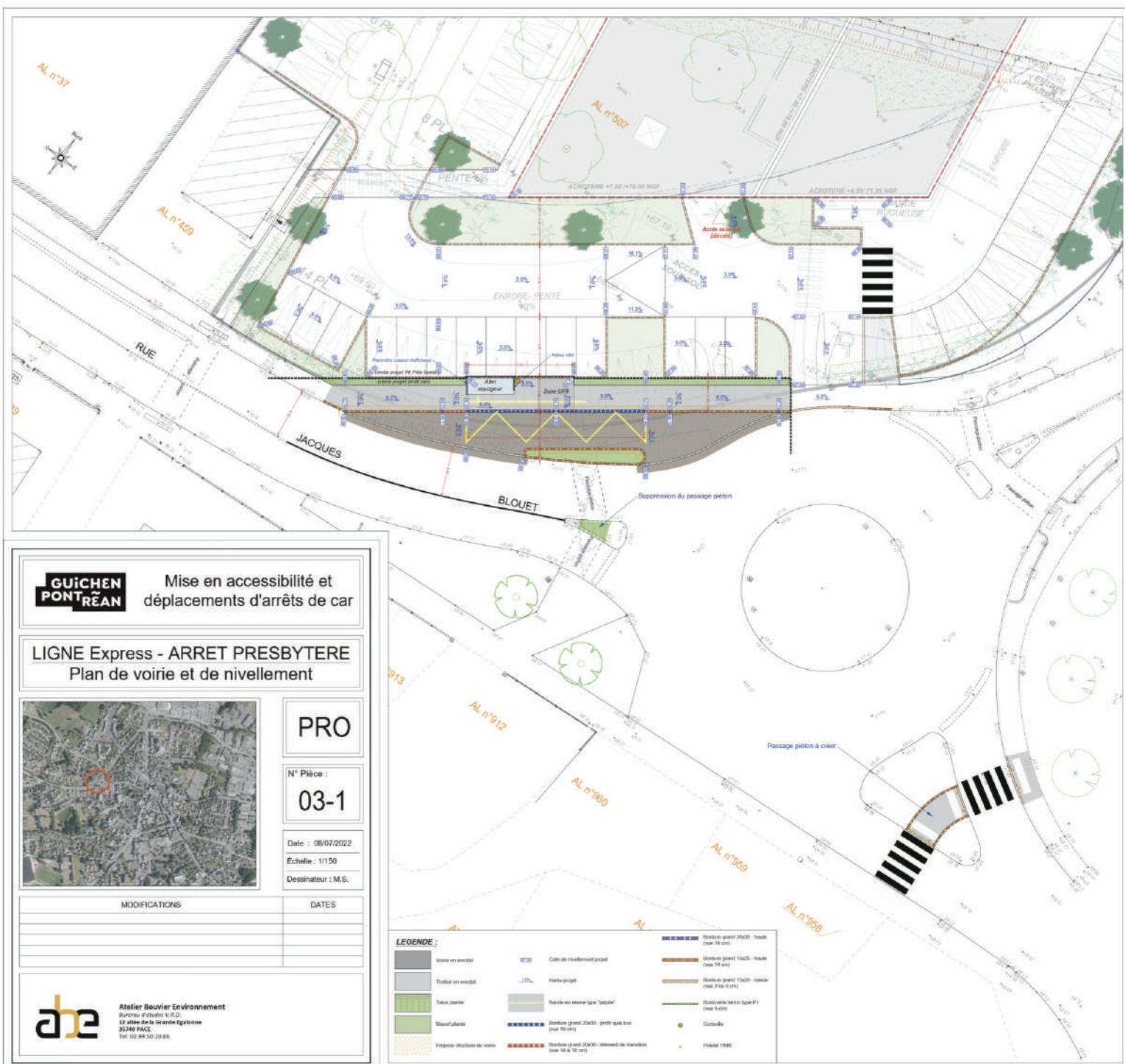
- Respect du budget prévisionnel
- Nombre de voyageurs utilisant les lignes de transport en communs

#### Indicateur de résultat :

- Taux d'occupation du box vélo

#### Indicateur d'impact :

- Evolution des modes de mobilités sur la commune



## AXE 3. ASSURER LES TRANSITIONS

Enjeu 4. Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture et la « démobilité »

### ACTION 51. PRENDS LE BUS A LA MAIRIE

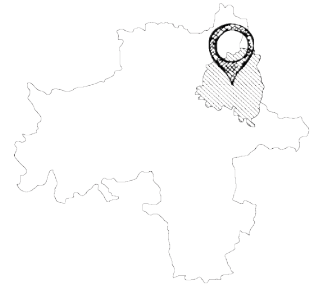


#### CONTEXTE ET DESCRIPTION

Aujourd'hui, l'arrêt de transport en commun de la « Mairie » à Guichen est situé en plein cœur de la commune, sur l'axe stratégique de desserte de la rue Général Leclerc. Cet arrêt est desservi par la ligne 10 BreizhGo de la Région Bretagne. On retrouve un arrêt de chaque côté de la rue pour la montée et la descente des voyageurs. La localisation actuelle de cet arrêt n'est pas efficiente et ne respecte pas les normes PMR avec une rue avec une forte pente à certains endroits.

Pour y remédier et en lien avec l'action 50 « bouge jusqu'à l'espace santé », l'action prévoit le déplacement et la mise en accessibilité de cet arrêt de car des deux côtés de la rue et en les rapprochant de la mairie de la commune. Une réflexion en lien avec l'action 6 « Place aux places ! » est prévue pour la place Georges le Cornec située derrière l'arrêt de car et la mairie.

#### LOCALISATION



#### OBJECTIFS

- Déplacer l'arrêt de la Mairie et le rendre accessible aux normes PMR
- Changer l'ensemble du mobilier lié aux arrêts de transport en commun
- Favoriser un aménagement en encoche par rapport à la voirie pour le stationnement des cars et la sécurité des voyageurs pour l'arrêt en direction de Rennes
- Encourager l'usage des transports en commun



#### ACTEURS

Commune  
Région Bretagne  
Illevia - BreizhGo  
Bureau d'étude VRD



#### MISE EN OEUVRE

Le projet se décompose en plusieurs grandes étapes :

- Validation du choix d'avant-projet définitif de la mise en accessibilité et du déplacement des arrêts de car
- Rencontre avec les riverains pour leur exposer le projet
- Rédaction du cahier des charges pour retenir les entreprises chargées des travaux
- Réalisation des travaux de déplacement des arrêts de car et communication auprès des utilisateurs en accord avec la Région
- Etude sur le réaménagement de la place Georges Le Cornec

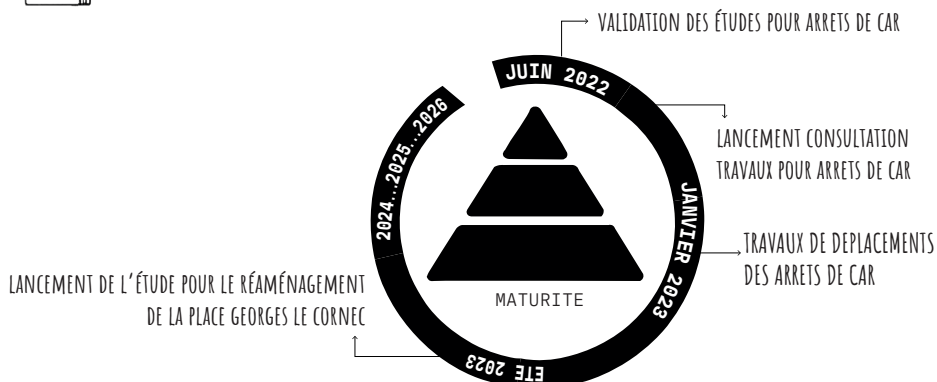


#### BUDGET

**67 000 € HT** pour les arrêts de car :  
> dont 20 000 € HT pris en charge par la Région Bretagne  
> dont 15 000 € HT pris en charge par l'Etat via la DETR  
> dont 2 000 € HT via les amendes de police



#### CALENDRIER



#### EVALUATION

#### Indicateurs de suivi/réalisation :

- Respect du budget prévisionnel
- Nombre de voyageurs utilisant les lignes de transport en commun
- Etude pour le réaménagement de la place Georges Le Cornec

#### Indicateur d'impact :

- Evolution des modes de mobilités sur la commune

