

La commune de Guéméné-Penfao a été lauréate en 2020 de l'appel à manifestation d'intérêt du Département de Loire-Atlantique «Cœur de ville - Cœur de bourg». Grâce à un financement départemental de 50%, la commune a pu s'engager dans la réalisation d'un plan guide avec l'ADRN (l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire).

QU'EST-CE QU'UN PLAN GUIDE ?

C'est un travail de longue haleine, réalisé en concertation avec l'ensemble des élus du conseil municipal, pour définir les grandes orientations d'aménagement du centre-bourg de Guéméné jusqu'en 2026 et au-delà. L'objectif est de définir un planning des opérations, avec un budget identifié et des moyens humains nécessaires à la réalisation.

La réalisation de ce plan guide a également permis à la commune de s'engager dans le programme de l'Etat *Petites Villes de Demain* qui a pour vocation de nous aider à réaliser ses projets, notamment par le recrutement d'une chargée de mission dédiée sur 3 ans (qui est mutualisée avec Pipriac et Allaire). Trois objectifs guident nos actions :

RÉVÉLER la capacité du centre à être un espace de vie quotidien pour les habitants

- DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS NEUVES
- DES REQUALIFICATIONS
- DES POLARITÉS CONFORTÉES
Un espace de convivialité affirmé autour des prairies du Don

DE NOUVELLES FONCTIONNALITÉS

- pumptrack
- restauration / café
- office du tourisme
- faciliter le stationnement

AFFIRMER le Don comme élément du cœur de la vie guéménéenne

- AMÉNAGER DES ESPACES VERTS SUPPORT DE CONVIVIALITÉ ET DE L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

METTRE EN VALEUR LES ATOUTS

- Boucle existante de mise en valeur du patrimoine
- Extension de boucle à envisager
- Cheminements de découverte du paysage
- Cheminements «coup de cœur» à créer
- Patrimoine bâti à valoriser

TRAVAILLER SUR LES PORTES DU CŒUR DE BOURG

- Entrée de cœur de bourg à valoriser

RELIER les espaces de vie pour favoriser les déplacements sans voiture

- DÉVELOPPER LA PLACE DU PIÉTON EN CŒUR DE BOURG
des espaces publics structurants pour la vie du cœur de bourg où les piétons sont prioritaires
- 10. la place Simon
- 11. la place de la mairie
- 12. la promenade Jean Jaurès
- 13. l'entrée de bourg
- FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DIRECTS ET SÉCURISÉS EN VÉLOS AU SEIN DU BOURG
- Itinéraire cycle existant, signalétique à créer
- Itinéraire cycle à créer.

LES ACTIONS THÉMATIQUES

LA STRATÉGIE COMMERCIALE

► Conforter et diversifier

les commerces et services du centre-bourg

- L'acquisition du PMU vacant et sa remise en commerce sur le secteur clé de la place Simon
- La valorisation du presbytère par la création d'une offre de restauration complémentaire et d'hôtellerie
- Une attention nécessaire à ne pas laisser de vacance commerciale, notamment sur la Place Simon

► Conforter les commerces et services en place

- La valorisation du bâtiment de l'office de tourisme place Simon pour accueillir dans de meilleures conditions un commerce moteur
- Un travail en lien avec la Chambre de Commerce (CCI) et la Chambre des Métiers (CMA) pour accompagner les commerçants dans la solidité de leur projet et les sensibiliser aux enjeux contemporains (*communication numérique, qualité graphique des façades...*)
- Un besoin d'affirmer l'identité commerciale de la rue de l'église.



LA STRATÉGIE DE MOBILITÉ

► Encourager les mobilités alternatives à la voiture

- Des espaces publics revus dans le centre-bourg pour augmenter la place du piéton et favoriser le développement des commerces
- Un renforcement de la place du vélo avec une nouvelle signalétique et la création d'axes cyclables
- Une valorisation du patrimoine existant par la marche :
 - Les sentiers de découverte "*coups de cœur*"
 - La valorisation de l'offre de randonnée dès le centre-bourg

► Revoir le plan de circulation et de stationnement

- Un budget affecté jusqu'en 2026 pour la rénovation lourde de certains axes
- Des aménagements légers pour expérimenter de nouveaux sens de circulation ou une nouvelle manière d'occuper l'espace.
- Créer de nouvelles poches de stationnement.



RÉUNION PUBLIQUE

PRÉSENTATION ET DISCUSSION AUTOUR DU PLAN DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT DU CENTRE BOURG

Mercredi 30 novembre 2022 à 19h30 – Salle des fêtes

Suivi d'un moment de convivialité (avec modération bien entendu...)
Venez nombreux !

LA STRATÉGIE HABITAT

► Rénover les logements existants et en créer de nouveaux

- Une étude à venir en 2023 sur les besoins de rénovation de l'habitat du centre-bourg, menée par Redon Agglomération sur les 31 communes : habitat dégradé, précarité énergétique, adaptation au vieillissement, rénovation des façades
 - Une remise en valeur du patrimoine bâti
- Une veille sur les terrains en vente pour pouvoir réaliser de nouvelles constructions
 - Une offre de logements diversifiée
 - De nouveaux logements à proximité du centre pour conforter les commerces.

À NOTER

notre volonté était de lancer une révision de notre PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) dès cette fin d'année. Ce document, à l'échelle de notre commune, se doit d'être compatible avec les orientations du SCoT : le Schéma de cohérence territoriale, un outil de planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie. Sur notre territoire, la révision de notre SCoT est imminente, il faudra donc attendre son approbation pour faire évoluer notre PLU.



UN CŒUR DE BOURG CONCENTRANT OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES



principes d'aménagement des espaces : installations éphémères à expérimenter sur la rue de l'église

LA RUE DE L'ÉGLISE ET LA PLACE SIMON | COURT ET MOYEN TERME

Expérimenter de nouveaux aménagements légers pour renforcer la visibilité et la fréquentation des commerces

RÉVÉLER la polarité commerciale de proximité

- › Valoriser l'offre commerciale et de services depuis la RD775 et la RD3
- › Créer de nouveaux usages place Simon pour augmenter la fréquentation du centre.

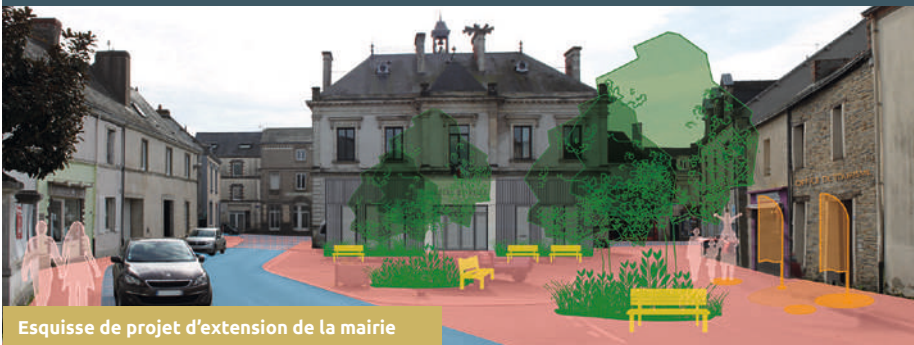
RELIER les polarités du centre-bourg

- › Sécuriser les circulations piétons et cyclistes par l'amélioration des traversées de la RD775, la réduction de la vitesse des véhicules et des aménagements cyclables.

AFFIRMER les dynamiques conviviales et commerçantes

- › Créer une rue piétonne ou semi-piétonne sur la place et la rue de l'église et valoriser l'offre commerciale à dominante artistique et artisanale
- › Installer des panneaux d'information touristique et patrimoniale.

LA PLACE DE LA MAIRIE | COURT ET MOYEN TERME



Esquisse de projet d'extension de la mairie



RÉVÉLER la liaison avec le paysage du Don

- › Qualifier le parvis de la mairie et prolonger les espaces publics favorables aux piétons et aux cyclistes depuis la promenade Jean Jaurès.

RELIER la mairie aux autres bâtiments administratifs

- › Sécuriser les déambulations autour de la mairie et de l'office de tourisme en réduisant la vitesse des véhicules.

AFFIRMER le patrimoine architectural de la mairie

- › Agrandir la mairie pour améliorer les services administratifs et requalifier le parvis en mettant en avant le bâtiment et les circulations piétonnes.

LA PROMENADE JEAN JAURÈS | LONG TERME

Exemple de fresque :
Les Frères Toquéts
St Nazaire



Ex. : création de fresques



RÉVÉLER la polyvalence de cet espace stratégique

- › Requalifier la descente vers le Don : lieu promenade, stationnement, entrée du parc ...
- › Améliorer le parvis de la médiathèque, équipement peu lisible aujourd'hui.

RELIER les différents équipements

- › Aménager des espaces piétonniers et cyclistes végétalisés allant vers le Don
- › Reconfigurer le stationnement sur le square en friche en contrebas
- › Créer un plateau ralentisseur devant la mairie sécurisant piétons et cyclistes.

AFFIRMER le patrimoine paysager de la vallée du Don en cœur de bourg

- › Qualifier la fenêtre paysagère sur le Don et le parc par une promenade plantée
- › Créer des fresques artistiques illustrant le patrimoine de la commune
- › Établir une signalétique rando.

VÉLODROME, UN NOUVEAU PARC DE LOISIRS SPORTIFS | COURT TERME



QU'EST-CE QU'UN PUMPTRACK ?

Une piste de pratique sportive et ludique en enrobé et sur un relief *bosselé* à partir de 3 ans sur vélo, draisienne, trottinette, roller...

RÉVÉLER la qualité de vie

- › Créer un réseau de parcs paysagers (*prairie fleurie et pieds de murs, fleurs, arbres...*)
- › Développer une offre sportive et de loisirs notamment à destination des familles, au plus proche du pôle enfance (*pumptrack, espace pique-nique*)
- › Créer un nouvel espace d'habitat à proximité sur les fonds de jardins inutilisés.

RELIER les polarités du centre-bourg

- › Développer les chemins paysagers, piétons et cyclistes, entre les quartiers, créer un axe vers le supermarché et vers la rue de la Résistance
- › Valoriser les sentiers de randonnée en cœur de bourg (*signalétique, espaces de repos*).

AFFIRMER l'identité de la commune

- › Remettre en avant la culture cycliste de l'ancien vélodrome par la création d'un pumptrack équipement tout public et sportif
- › Rénover le chemin et le muret en pierres pour créer une ambiance de chemin creux.

LE PARC DU DON ESPACE DE CONVIVIALITÉ | MOYEN TERME



RÉVÉLER le parc du Don comme espace public majeur

- › Création d'une halle couverte sur le parking pour mieux accueillir les événements associatifs.

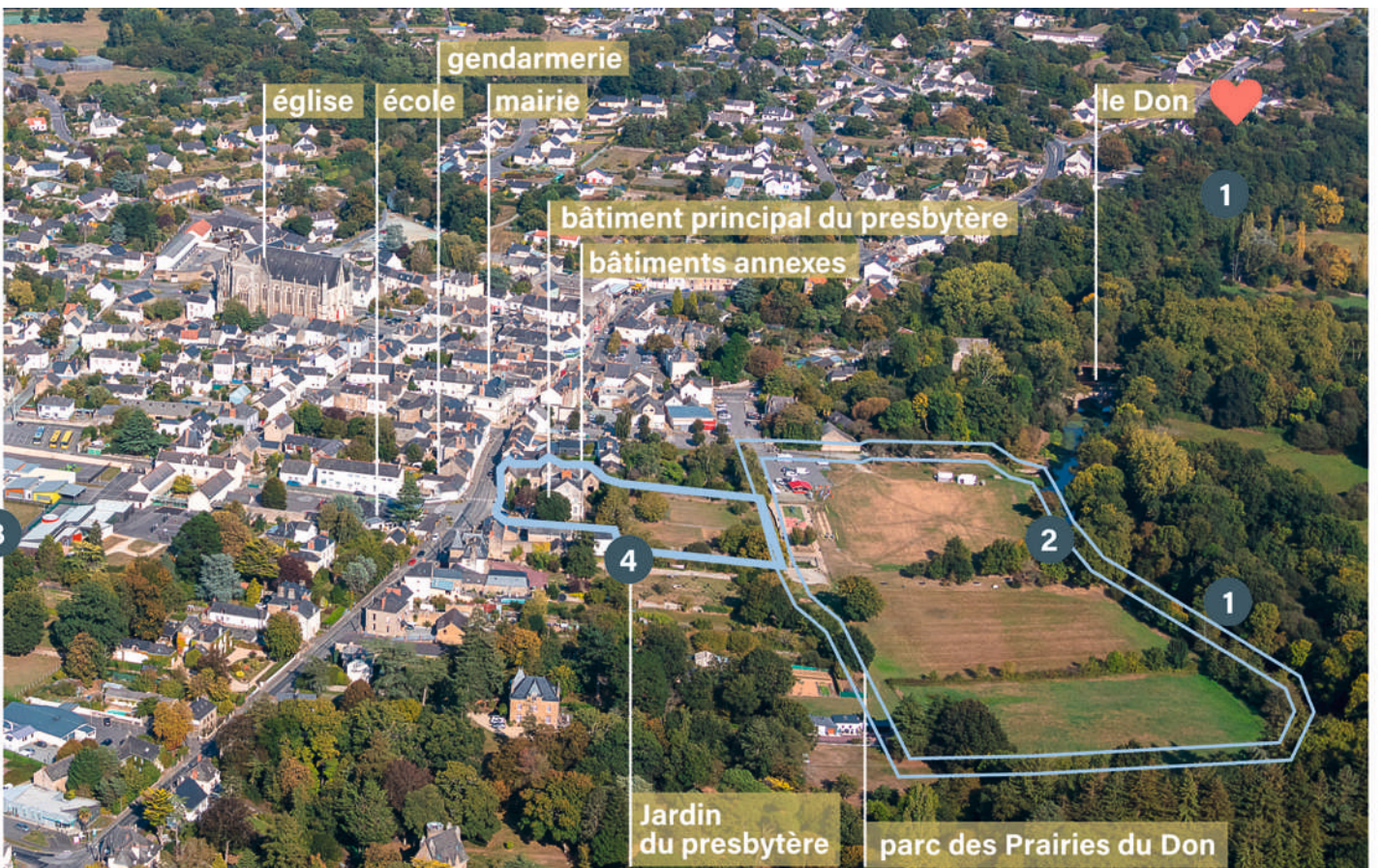
RELIER patrimoine paysager et enjeux écologiques

- › Création d'une halle sur le parking avec des panneaux photovoltaïques intégrés dans la couverture.

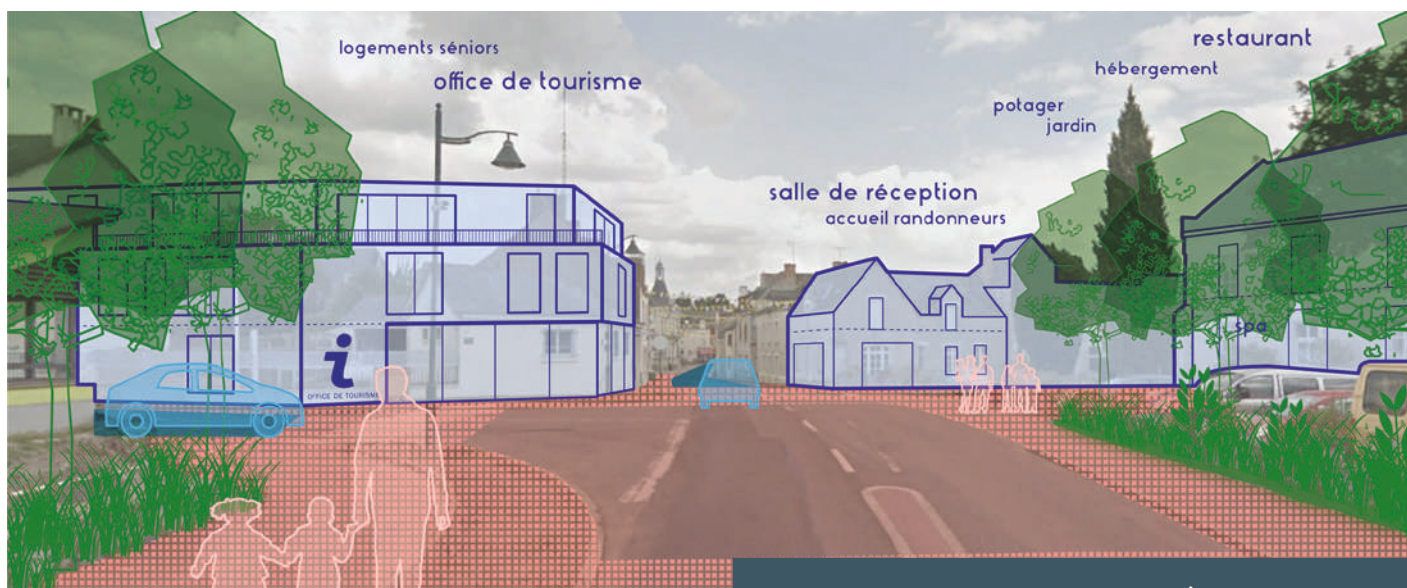
AFFIRMER la culture artistique et conviviale de la commune

- › Développer un équipement polyvalent au cœur du centre-bourg pour accueillir les fêtes (*halle*).

CRÉATION DE NOUVEAUX PARCS, PLUS DE NATURE EN VILLE | COURT ET MOYEN TERME



LA PORTE DU BOURG | LONG TERME



UNE PORTE DE BOURG ASSUMÉE ET REFLET DU RENOUVELLEMENT DE GUÉMENÉ : ENTRE PATRIMOINE ET FIGURE CONTEMPORAINE

Cet espace marque l'entrée dans le centre-bourg depuis Redon : aujourd'hui occupé par la gendarmerie et le presbytère, le site va évoluer dans les prochaines années.

La gendarmerie occupe des locaux inadaptés à ses usages et devrait déménager d'ici la fin du mandat au nord du bourg, à la Courtinais. En face, le presbytère accueille la paroisse, qui va déménager dans les prochains mois dans l'ancien hôtel du Chalet.

Cet espace stratégique doit donc être pensé et encadré pour les prochaines années.

RELIER

la qualité patrimoniale et paysagère et valoriser la capacité de création de logements

- › Reconstituer la porte de centre-bourg à hauteur de la gendarmerie
- › Réhabiliter le patrimoine bâti du presbytère
- › Mettre en avant le réseau de parc et les vues sur le grand paysage de la vallée du Don
- › Création de logements seniors en remplacement de l'habitat vétuste de la gendarmerie.

RÉVÉLER

les deux rives de la traversée de bourg

- › Sécuriser la traversée de la RD775 en réduisant la vitesse des véhicules et en légitimant piétons et cyclistes à circuler dans le centre-bourg.

AFFIRMER

la commune comme destination touristique

- › Marquer l'entrée de bourg par un espace public qui mettra en scène les équipements touristiques que sont l'office de tourisme, l'ancien presbytère et les parcs.

Principe du projet de requalification de la porte du bourg



LE PRESBYTÈRE : RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS ET DU PARC | MOYEN TERME



L'ANNEXE : restaurant et logements salariés

- ▶ Un restaurant dans un espace extensible et réglable, de plain-pied
- ▶ Une salle envisagée de près de 130 m²
 - Des hauteurs sous plafonds généreuses
 - Une extension possible de la salle
- ▶ Une cuisine jusqu'à 80 m²
- ▶ Une terrasse de plain-pied
- ▶ Des logements de fonction pour les salariés ou les gérants.



L'ANCIEN PRESBYTÈRE : hébergements touristiques et salles de séminaires

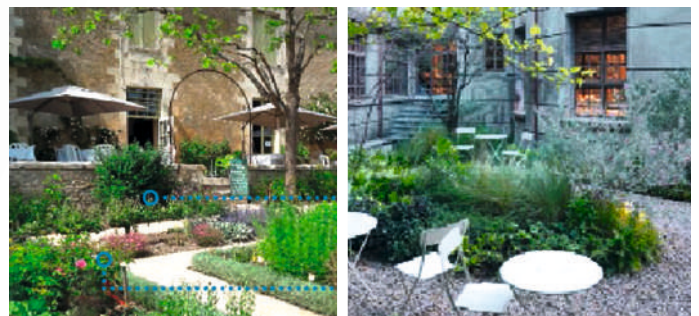
- ▶ Possibilité de créer aux 1^{er} et au 2^e étage 12 chambres d'hôtels, ou 6 appartements
- ▶ 2 salles de séminaires possibles en rez-de-chaussée de 50 m² chacune
- ▶ 150 m² de surface de plancher par niveau.



LA COMMUNE RECHERCHE UN EXPLOITANT POUR CE PROJET DE RESTAURATION ET/OU D'HÔTELLERIE.

LES JARDINS : terrasses, verger et potager

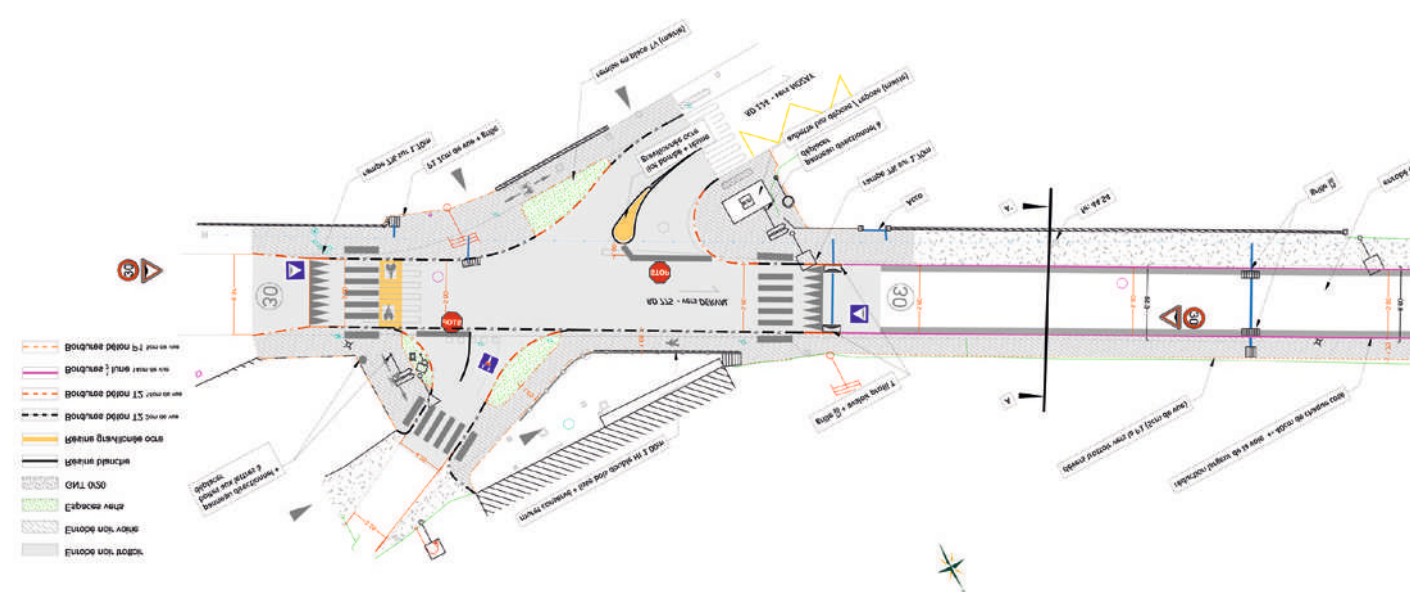
- 1) Terrasses du restaurant face au Don
- 2) Terrasses en prairie fleurie
- 3) Jardins partagés : recomposition d'espaces potagers, vergers
- 4) Rives fleuries du parc et panorama sur le Don
- 5) Le clos du presbytère : fleurissement des murets d'enceinte
- 6) Stationnements.



Suggestions d'aménagements

PRINCIPALES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT PRÊTES À DÉMARRER

AMÉNAGEMENT ET SÉCURISATION DE VOIRIES

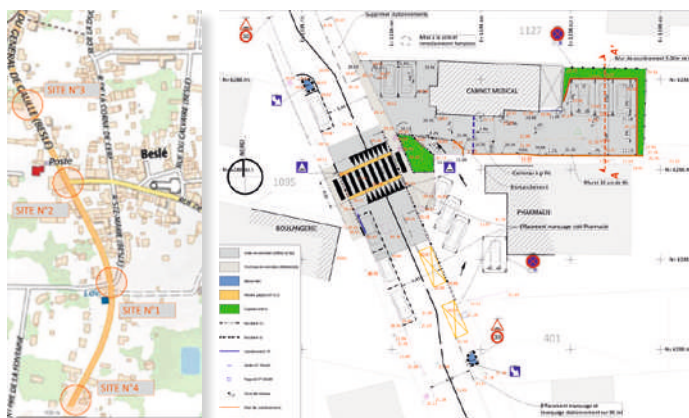


Sécurisation du carrefour des routes de Châteaubriant et de Nozay
aménagement de l'accotement jusqu'à la rue Victor Hugo.

Le marché public de travaux est en passe d'être attribué, pour des travaux prévus à partir d'octobre.

La réfection de la couche de roulement sera prise en charge par le département.

- ▶ Coût estimatif prévisionnel des travaux : 100 000 € HT
- ▶ La commune a sollicité une participation financière issue de la répartition du produit des amendes de police ; le montant de l'éventuelle aide accordée sera connu prochainement. /



Beslé-sur-Vilaine : quatre points sécurisés sur la départementale

L'aménagement principal sur la rue du Général de Gaulle a pour vocation d'améliorer le stationnement et l'accès à la boulangerie, au cabinet médical et à la pharmacie ainsi que l'accessibilité pour tous entre ces bâtiments.

Les travaux démarrent fin septembre.

- ▶ Coût prévisionnel des travaux (*marché public attribué*) : 139 721 € HT
- ▶ Subvention : pour aider à cette réalisation, la commune a perçu 10 568 € issus de la répartition du produit des amendes de police. /

PRINCIPALES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT PRÊTES À DÉMARRER

ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS SPORTIFS



Le vélodrome se transforme en pumptrack !

Le vélo sur piste sera à nouveau à l'honneur sur ce site emblématique grâce à un nouveau type d'équipement : la « *pumptrack* ».

Il s'agit d'une piste en enrobé composée de séries de bosses et de virages sur lesquelles petits et grands s'en donnent à cœur joie... Les pumptracks remplacent peu à peu les « *skateparks* » car elles s'adressent à un grand nombre de pratiques : VTT, BMX, skateboard, trottinettes, draisienne, rollers... et à tous les âges !

L'entreprise *BikeSolution*, spécialisée dans la conception et la construction de pumptracks a été retenue pour

mettre en œuvre une piste à notre mesure.

- Coût prévisionnel : 207 600 € HT, dont 20% à charge de la commune
- Subvention Agence Nationale du Sport : 50% soit 103 800 € maximum
- Subvention de l'Etat (*DETR*) : 30% soit 62 280 € maximum.

Les travaux vont démarrer très prochainement, nous vous invitons à être curieux et à assister à la naissance de notre piste ! /

Vestiaires et salle de convivialité au complexe sportif de Bellevue



La construction de cet équipement tant attendu a débuté en juillet.

La livraison est prévue en juin 2023.

- Coût prévisionnel des travaux : 727 000 € HT (*marché attribué*)
- Subvention de l'Etat (*DETR*) : 90 000 €
- Participation de Redon Agglomération (*Fonds de Concours*) : 78 630,75 €
- Une subvention complémentaire de la Ligue de Football Amateur a été sollicitée. /