



**LA
BOITE
DE
L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

Plan Guide

Stratégie et plan d'action

Guenrouët

Janvier à septembre 2024

Sommaire

1. Synthèse des enjeux du diagnostic

2. Définition des périmètres

3. Scénarios

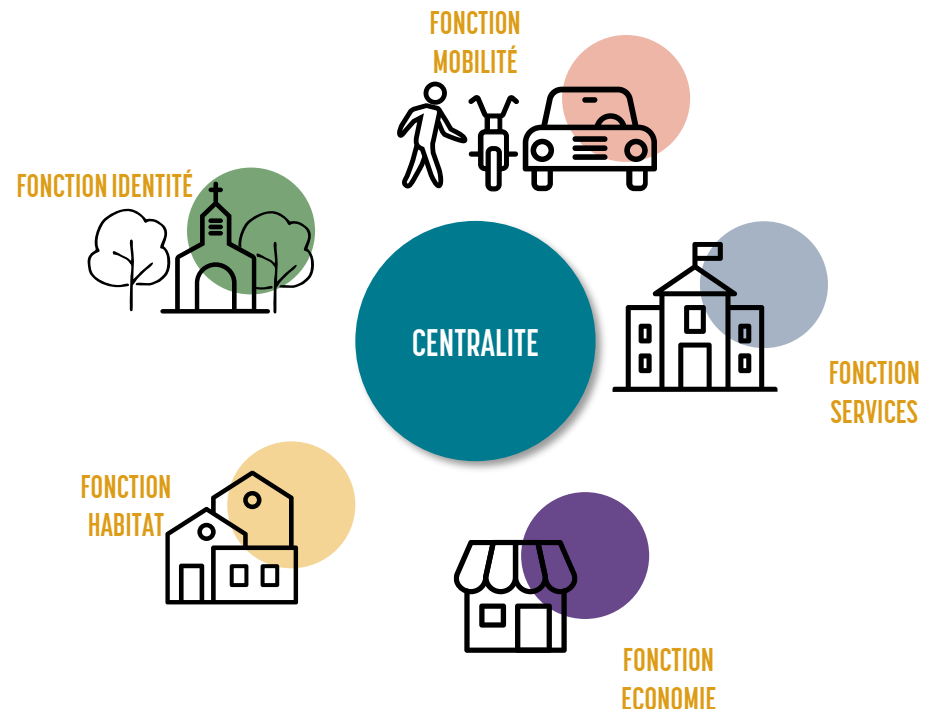
4. Plan d'action

Introduction

La réalisation du plan d'action est passée par plusieurs étapes présentées dans ce document :

- L'analyse des grands enjeux issus du diagnostic
- La définition des périmètres de centralité
- La projection sur trois scénarios poussant certains curseurs afin de définir la volonté politique de la commune
- La définition d'un plan d'action pour les trois centralités

Pour rappel, l'ensemble de l'étude a eu pour structure les différentes fonctions qui composent la dynamique de centralité.

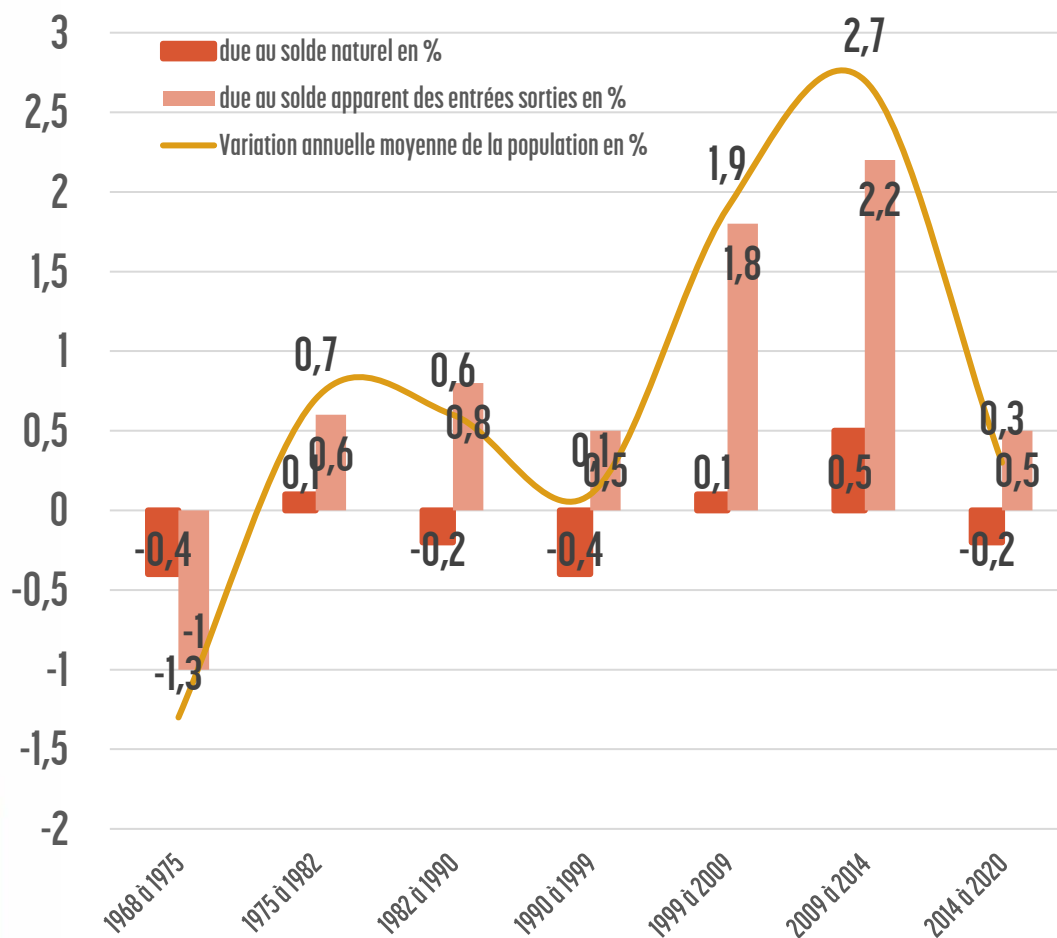
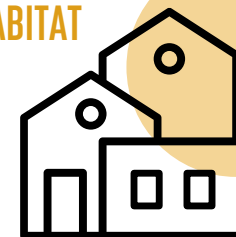


Synthèse des enjeux

Synthèse des enjeux

Approche socioéconomique

FONCTION HABITAT



3378 habitants (2020)

Une population croissante

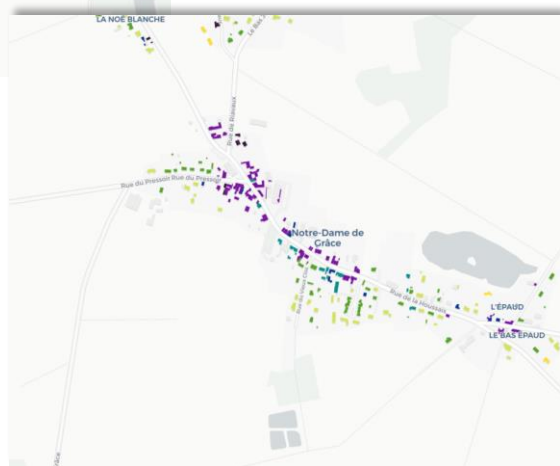
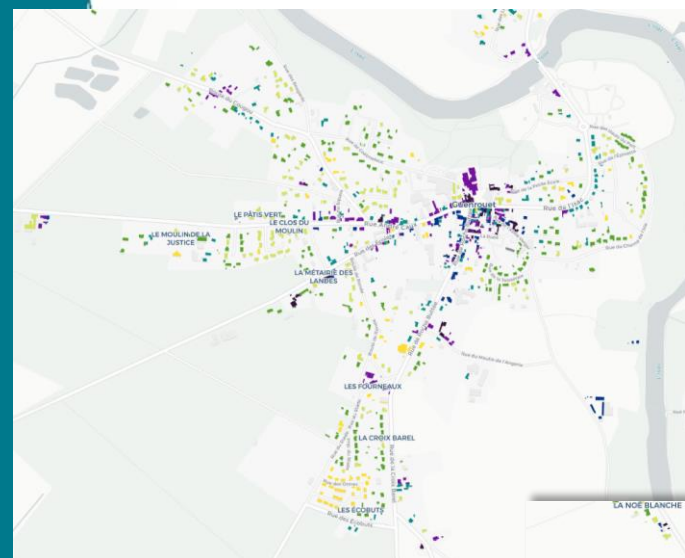
Un vieillissement récent

Un parc de grands logements, principalement composé de maisons

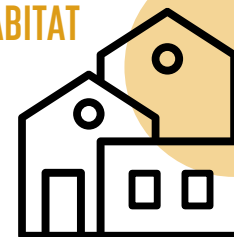
Des habitats à adapter, à diversifier

Synthèse des enjeux

Approche socioéconomique



FONCTION HABITAT



3378 habitants (2020)
Une population croissante

Un vieillissement récent

Un parc de grands logements, principalement composé de maisons

Des habitats à adapter, à diversifier

Synthèse des enjeux

FONCTION IDENTITÉ



Approche patrimoniale



Un cadre de vie agréable, à préserver

Une présence forte de l'eau et de l'arbre

Un patrimoine bâti masqué et peu valorisé

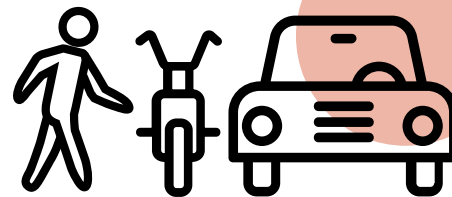
Des paysages variés, à découvrir

Synthèse des enjeux

Approche mobilités



FONCTION MOBILITÉ



Une bonne accessibilité
aux bourgs

Un réseau de liaisons
doucees à valoriser

Une place de la voiture à
organiser

Des espaces publics à
requalifier

Des usages à encadrer

Synthèse des enjeux

Approche servicielle



FONCTION SERVICES

Une offre de qualité et assez complète

Des équipements répartis en 2 centralités

Des usages à organiser et une accessibilité à améliorer

Des commerces concentrés dans le bourg de Guenrouët

Synthèse des enjeux

Approche économique



FONCTION ECONOMIE

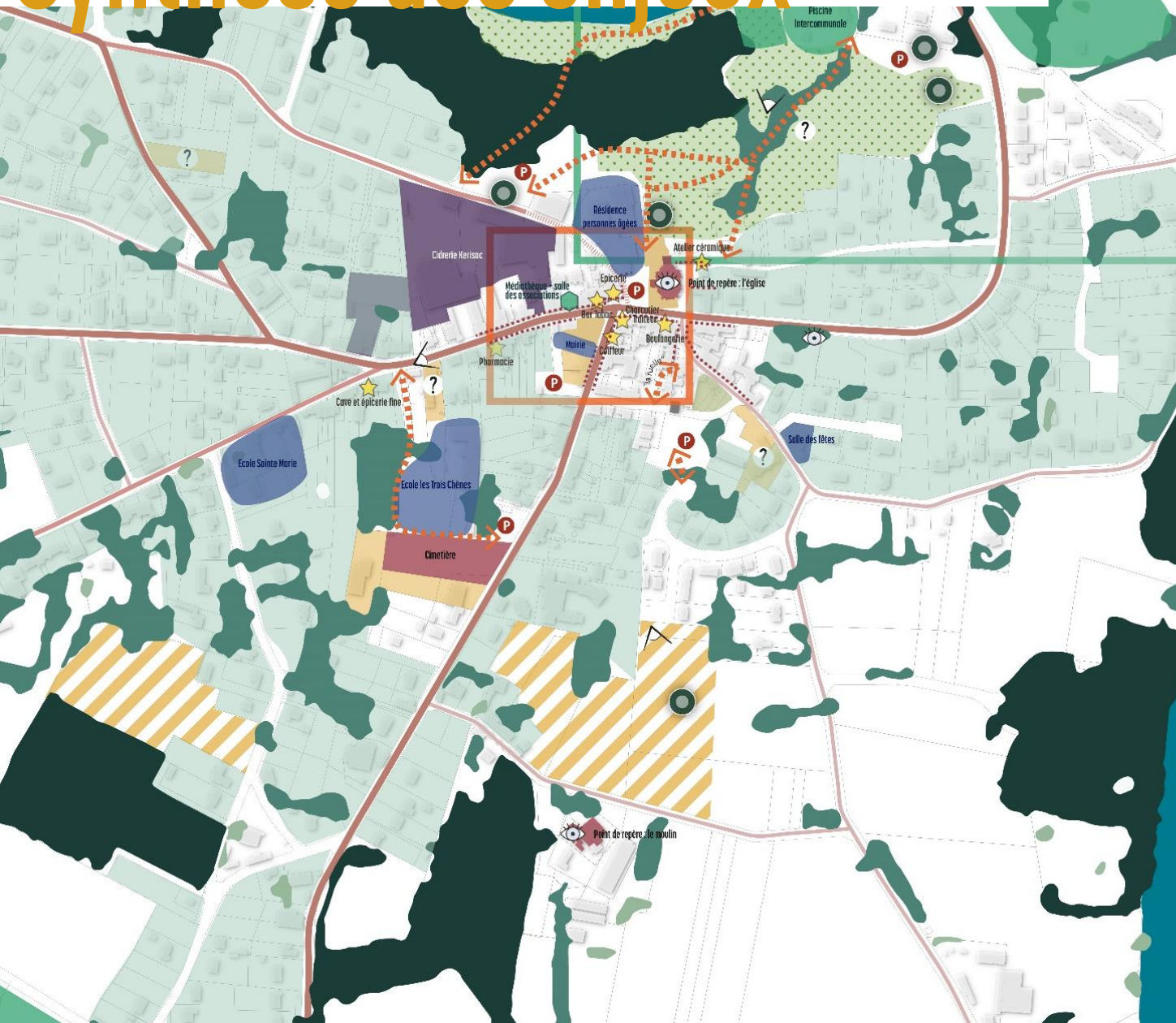
Une population active et un fort taux d'emplois

Des industries localisées dans les bourgs

Une attractivité touristique reconnue

Des usages et rapports à organiser avec le résidentiel

Synthèse des enjeux



Fonction identité

Patrimoine bâti

- Element patrimonial
- 👁️ Patrimoine à faire voir
- ⋯ Implantation bâtie patrimoniale

Patrimoine naturel

- Boisement majeurs
- Haie et bosquets
- Espace public ouvert et de nature
- Espace public minéral
- Jardins privés
- 👁️ Arbres remarquables dans l'espace public

Fonction mobilité

Réseau viaire

- Routes départementales : axes principaux à double voie et stationnements sur les côtés
- Routes secondaires : à double voie, quelques stationnements disparates sur les côtés
- Dessertes à interroger : routes qui posent question quant à leur double sens
- Dessertes locales : en sens unique ou double, elles ne sont utilisées que par les riverains

Cheminements

- ↔️ Cheminements piétons existants

Fonction habitat

- Sites communaux pouvant faire l'objet de renouvellement urbain
- ▨ Zones à urbaniser inscrites dans le PLU à vocation principale d'habitat

Fonction équipements

- Equipements structurants du bourg
- Loisirs et culture

Fonction économie

- Industrie et artisanat
- ★ Commerces de proximité
- Sites touristiques

Synthèse des enjeux



Définition des périmètres

Retours sur l'atelier

Lors de l'atelier de concertation, il a été demandé aux participants de délimiter ce qu'il considèrerait comme la centralité du bourg de Guenrouët, puis du bourg de Notre-Dame de Grâce (voir plus loin).



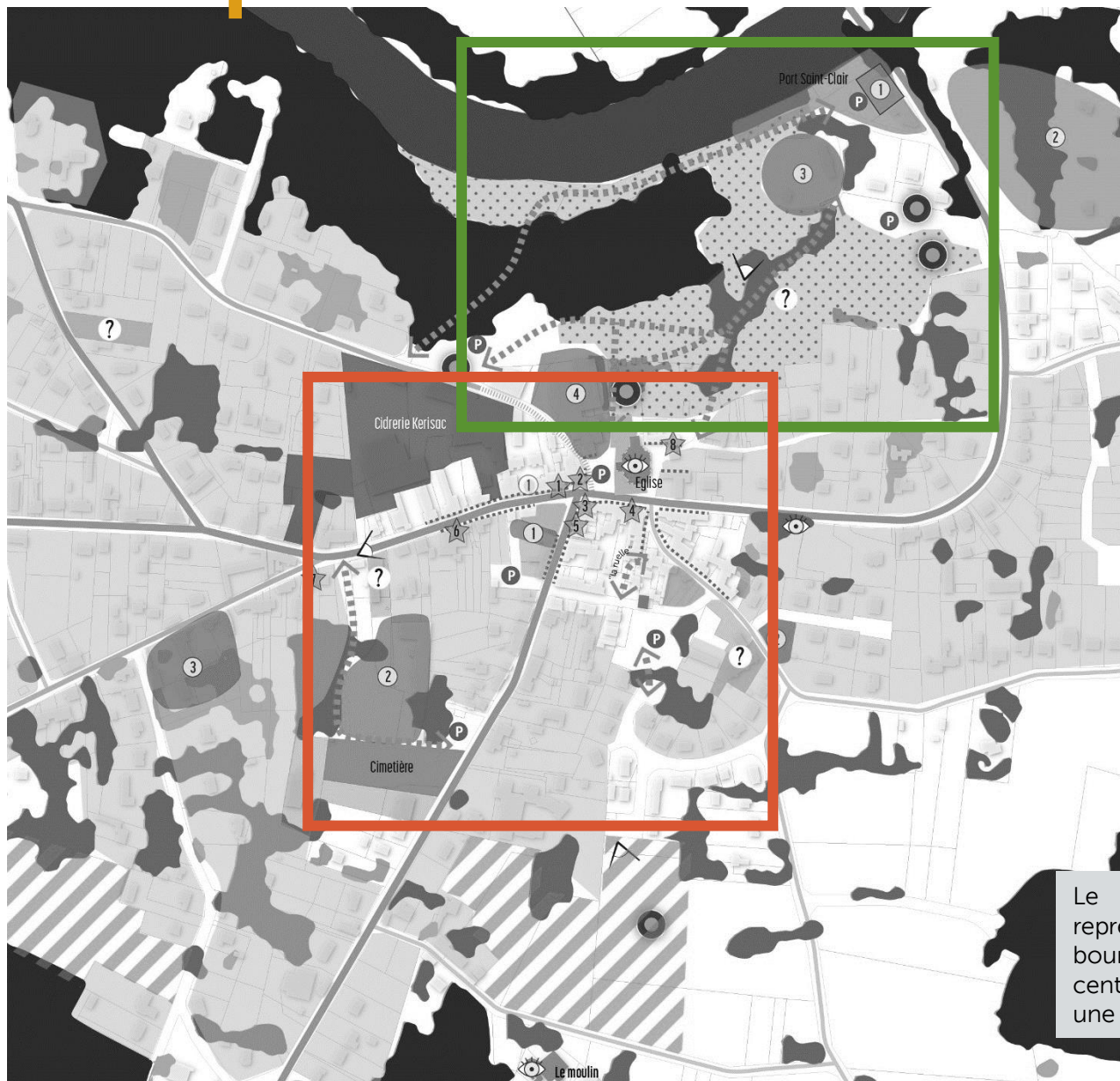
Superposition des périmètres - retour d'atelier
Bourg de Guenrouët

Choix du périmètre de centralité



En croisant les retours des habitants et notre analyse diagnostic, nous avons pu définir les limites du bourg notamment pour aborder le sujet de l'attractivité et des actions à mener au sein de celle-ci pour assurer une vitalité. Ces limites s'appuient notamment sur la concentration des équipements, services et commerces, mais également sur la morphologie des espaces et leur capacité à muter.

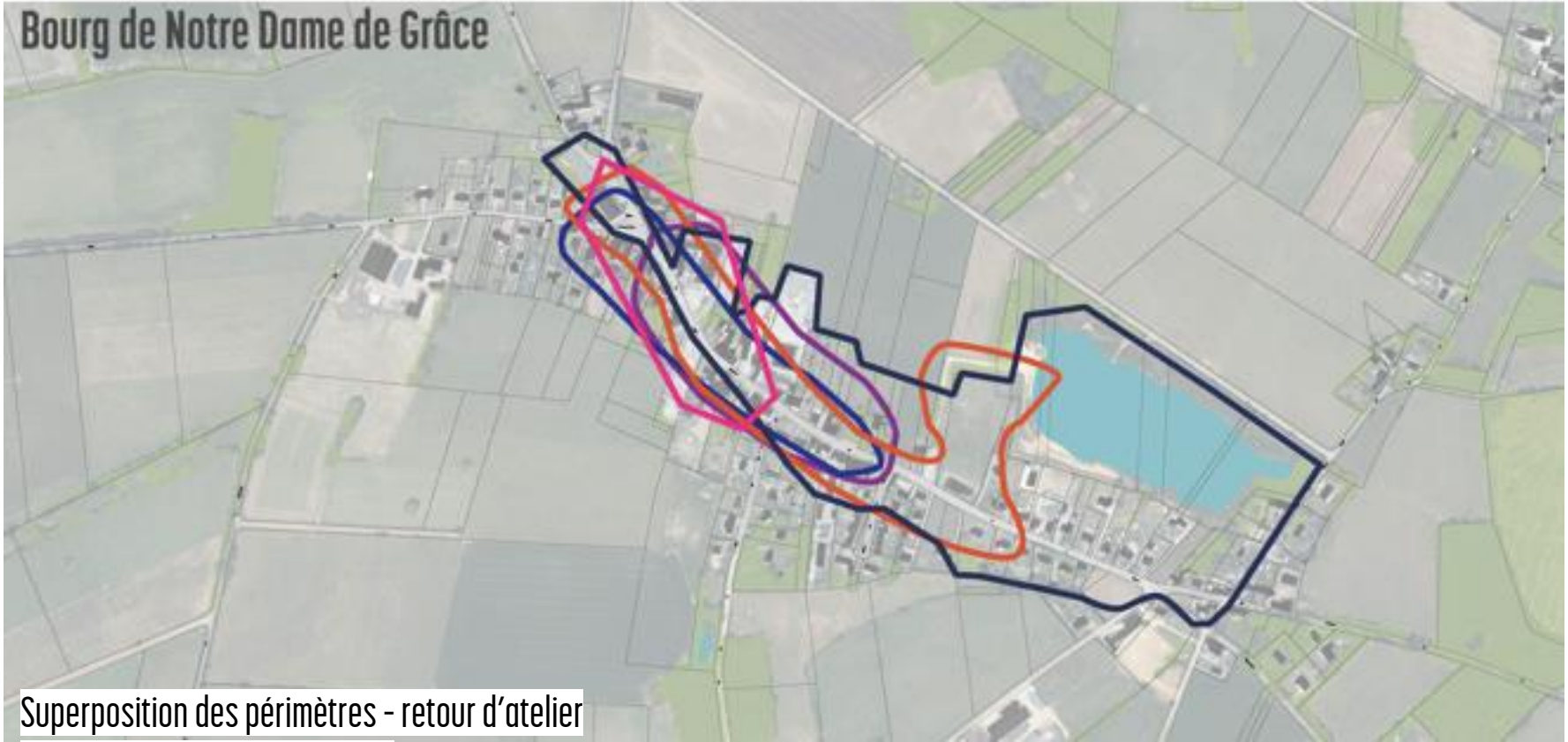
Choix du périmètre de centralité



Le périmètre du plan d'action reprend donc ces limites pour le bourg de Guenrouët, en y reliant la centralité de port St Clair comme une entité à part entière.

Retours sur l'atelier

Bourg de Notre Dame de Grâce



Superposition des périmètres - retour d'atelier
Bourg de Notre-Dame de Grâce

Choix du périmètre de centralité

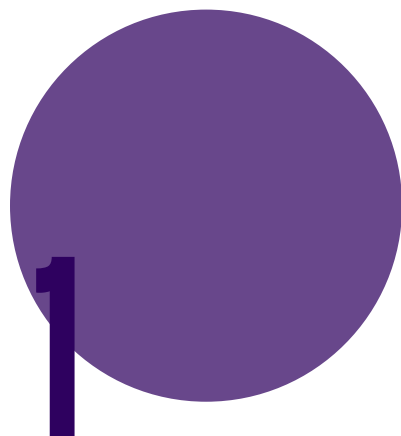


Scénarios

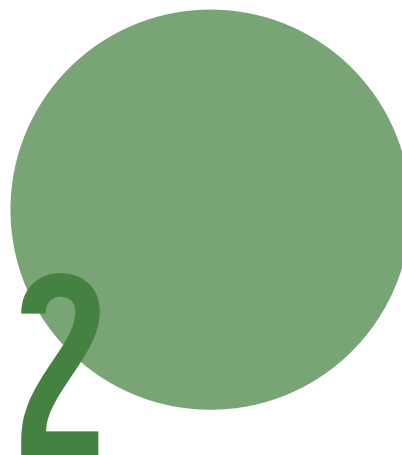
3 Scénarios pour s'interroger

Afin de définir les identités futures et les priorités pour les trois centralités de la commune, il a été proposé au groupe de travail une réflexion autour de 3 scénarios mettant l'accent sur certaines thématiques et sur la complémentarité des bourgs. Les pages suivantes présentent ces trois scénarios ainsi que les pistes de traduction possible en terme d'action.

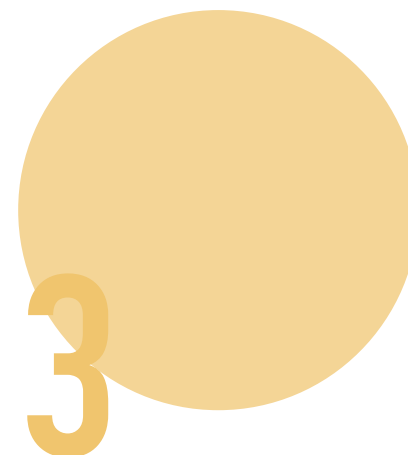
**Un pôle
économique
rayonnant**



**Une identité
rurale
renforcée**



**Un pôle
d'accueil
majeur**



Scénario 1 // Philosophie

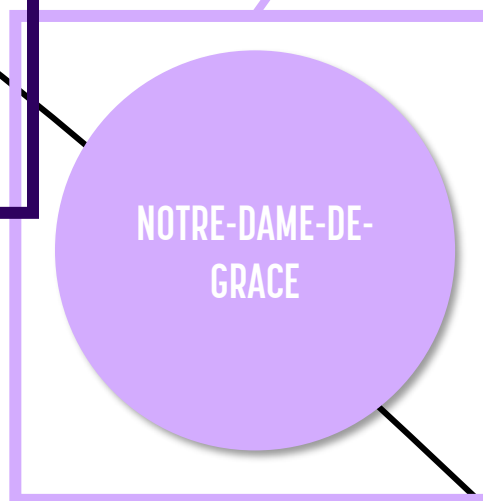
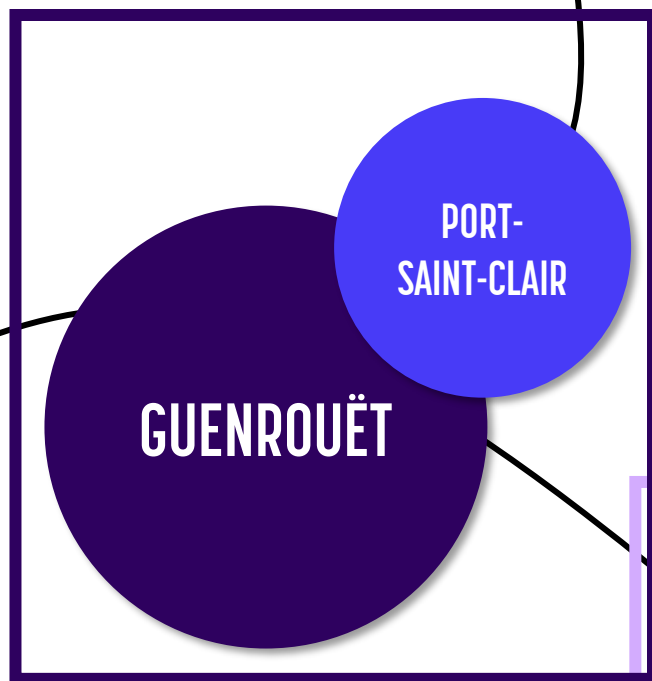
Pôle rayonnant et touristique :
 miser sur Guenrouët bourg et son
 satellite Port-Saint-Clair

Bourg de Guenrouët et Port St Clair

Une **économie rayonnante** au-delà de la commune basée sur
 l'**industrie et le tourisme** - Une attractivité renforcée liée à l'**emploi**
 Générant des **flux** importants, accueils de **visiteurs**

Bourg de Notre Dame de Grâce

Appuyer une **économie locale**
 basée sur l'**artisanat** et les petites entreprises



COMPLÉMENTARITÉ
DES BOURGS

Scénario 1 // Piste de traductions

Stationnement
à la journée

Zone bleue +
Accroches vélos

Loueur vélo

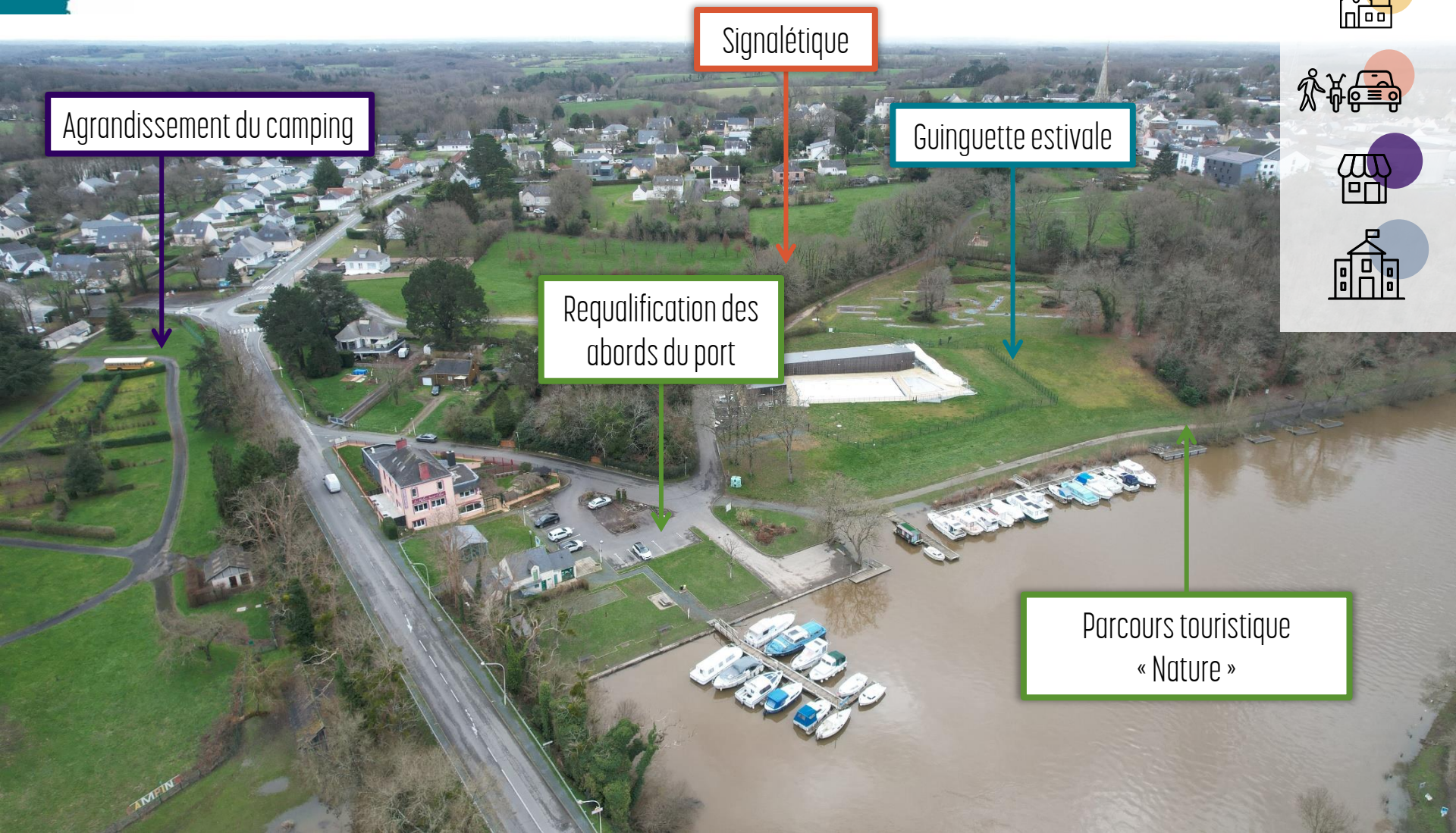
Mise en valeur de Kerisac

- Fresques
- Lieu de vente
- Visite

Commerces à destination
des touristes



Scénario 1 // Piste de traductions



Agrandissement du camping

Signalétique

Guinguette estivale

Requalification des abords du port

Parcours touristique
« Nature »

Scénario 1 // Piste de traductions



Zone AU Eco

Création d'un tiers-lieu / Coworking

Studios travailleurs



Scénario 1 // Piste de traductions

La mise en valeur des
bâtiments industriels



Scénario 2 // Philosophie

Une identité rurale : Organiser la complémentarité bourg/village au quotidien

Bourg de Guenrouët et Port St Clair

Un bourg structurant du quotidien
Un renforcement des commerces de proximité
Des équipements et services en lien avec les besoins des habitants
Un bourg paisible, où il fait bon vivre - Permettre les mobilités douces

Bourg de Notre Dame de Grâce

Renforcer une vie de village dans un cadre naturel
Un développement limité et un soutien de l'existant

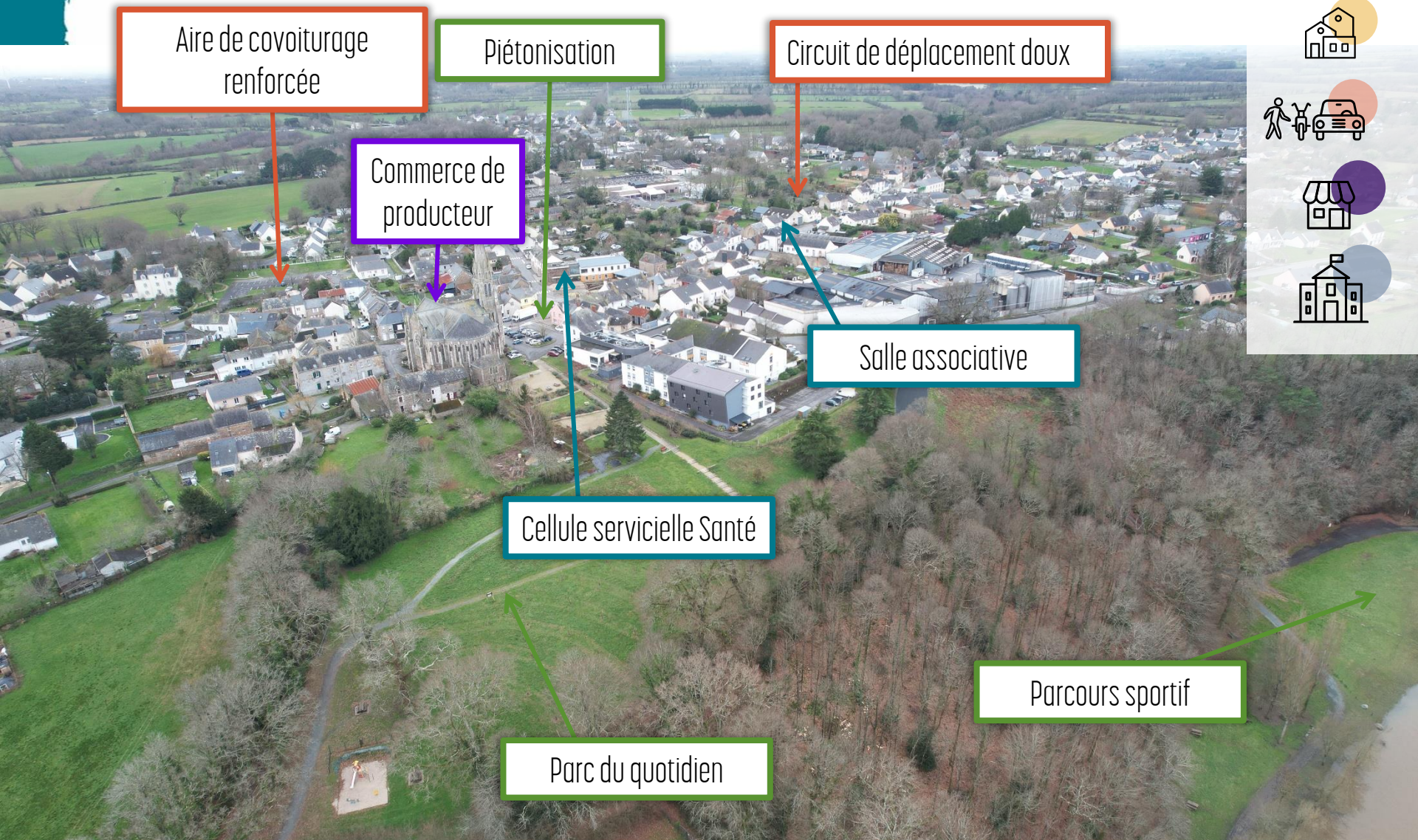
GUENROUËT

PORT-
SAINT-CLAIR

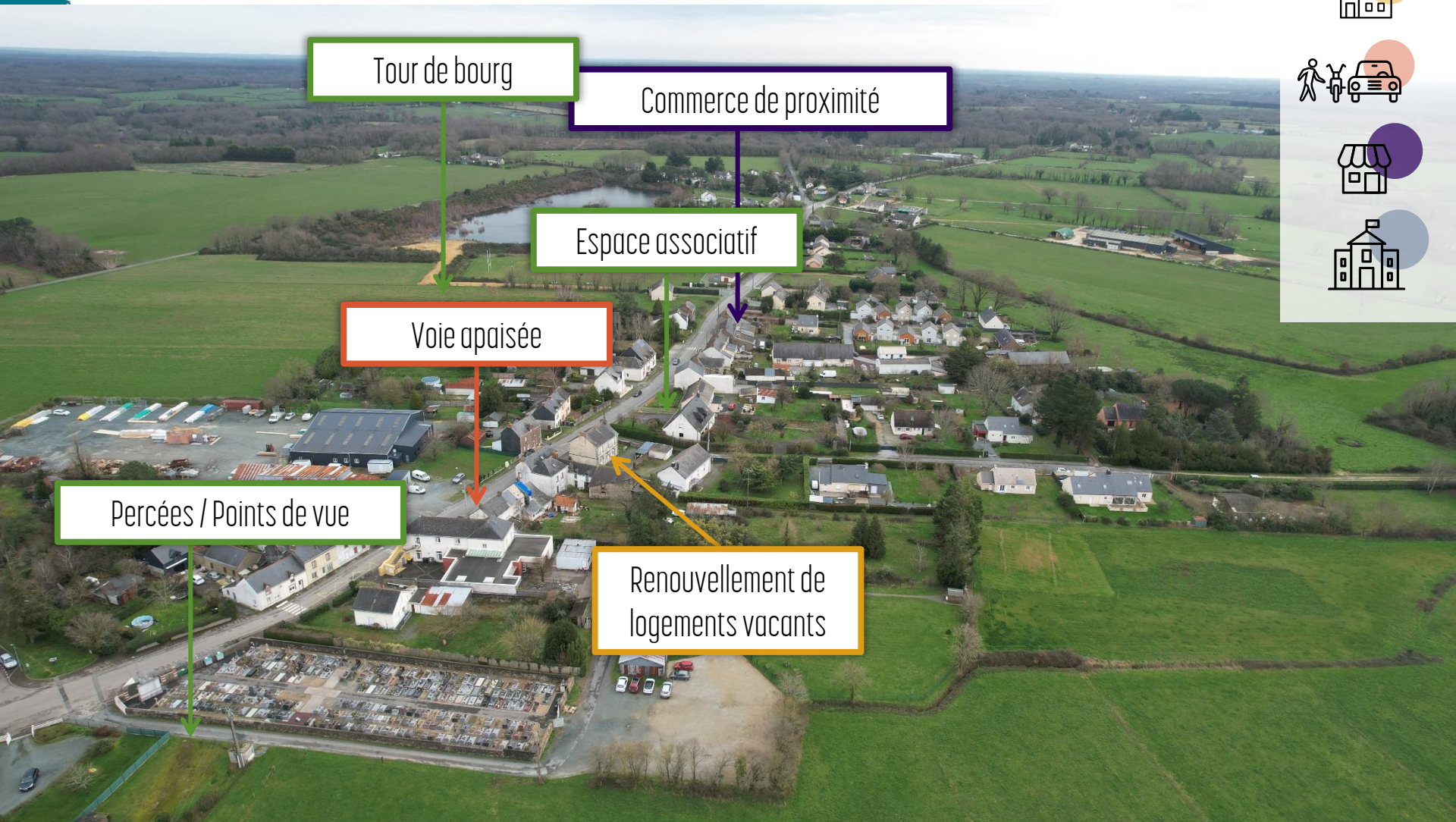
NOTRE-DAME-DE-
GRACE

ARMATURE URBAINE

Scénario 2 // Piste de traductions



Scénario 2 // Piste de traductions



Scénario 2 // Piste de traductions

Une identité rurale affirmée
dans l'espace public



Scénario 2 // Piste de traductions

Des lieux pour renforcer le lien entre les habitants



Scénario 2 // Piste de traductions

Des commerces pour les habitants



Scénario 3 // Philosophie

Une croissance renforcée

Bourg de Guenrouët et Port St Clair

Un pôle d'accueil - Changement d'échelle

Un bourg renouvelé et étendu

Un parcours résidentiel complet sur la commune pour les habitants et pour les entreprises

Bourg de Notre Dame de Grâce

Permettre une offre complémentaire au bourg

GUENROUËT

PORT-
SAINT-CLAIR

NOTRE-DAME-DE-
GRACE



CROISSANCE
DÉMOGRAPHIQUE

Scénario 3 // Piste de traductions

Extensions urbaines

Complexe sportif

Petit supermarché

Logements collectifs

Liaison gare

Renouvellement du centre-bourg

Bars - Restaurants

Médecin

Coworking - Ateliers partagés - Bureaux

Aménagement des voiries - pistes cyclables - stationnements

Navette fluviale

Parc Nature - Equipements sportifs



Scénario 3 // Piste de traductions



Parc Nature

Terrains sport

Lieu culturel

Extension urbaine +
renouvellement



Scénario 3 // Piste de traductions

Un renouvellement urbain du
centre-bourg



Plan d'action

3 centralités - 3 identités

Suite aux différents échanges sur les 3 scénarios qui ont fait ressortir des dynamiques pertinentes au regard des volontés politiques. Il a été fait le choix d'une proposition de plan guide axant le développement des 3 centralités autour de 3 identités propres et complémentaires. Les pages suivantes présentent le plan d'action dans sa globalité.

Centre - bourg de Guenrouët

Un centre-bourg bien identifié et présentant déjà une attractivité par polarisation (regroupement des commerces, activités, services ...)

OBJECTIF : Valoriser les atouts du centre-bourg et maintenir la polarisation

Port Saint Clair

Un lieu apprécié des habitants qui nécessite d'être structuré pour lui redonner de la qualité

OBJECTIF : Renforcer ce lieu comme un lieu de connexion à la nature et en faire un lieu d'animation du bourg

Notre Dame de Grâce

Un bourg à l'abandon et désorganisé

OBJECTIF : Donner de la lisibilité à la centralité

Vers un plan d'action spatialisé



Centre bourg de Guenrouet

OBJECTIF : Valoriser les atouts du centre-bourg et maintenir la polarisation



FONCTION

Frise de la temporalité et de la complexité des actions

Des actions déjà amorcées

Action 1

Action 2

Mise en œuvre plus longue

Centre bourg de Guenrouet

OBJECTIF : Valoriser les atouts du centre-bourg et maintenir la polarisation



FONCTION IDENTITÉ



Mise en valeur artistique de la façade



Ravalement et colorimétrie des façades

Des actions déjà amorcées



Graph artistique sur les murs aveugles de Kérisac

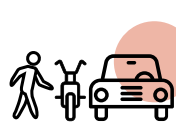
Ravalement et mise en valeur des façades autour de l'église



Mise en œuvre plus longue

Centre bourg de Guenrouet

OBJECTIF : Valoriser les atouts du centre-bourg et maintenir la polarisation



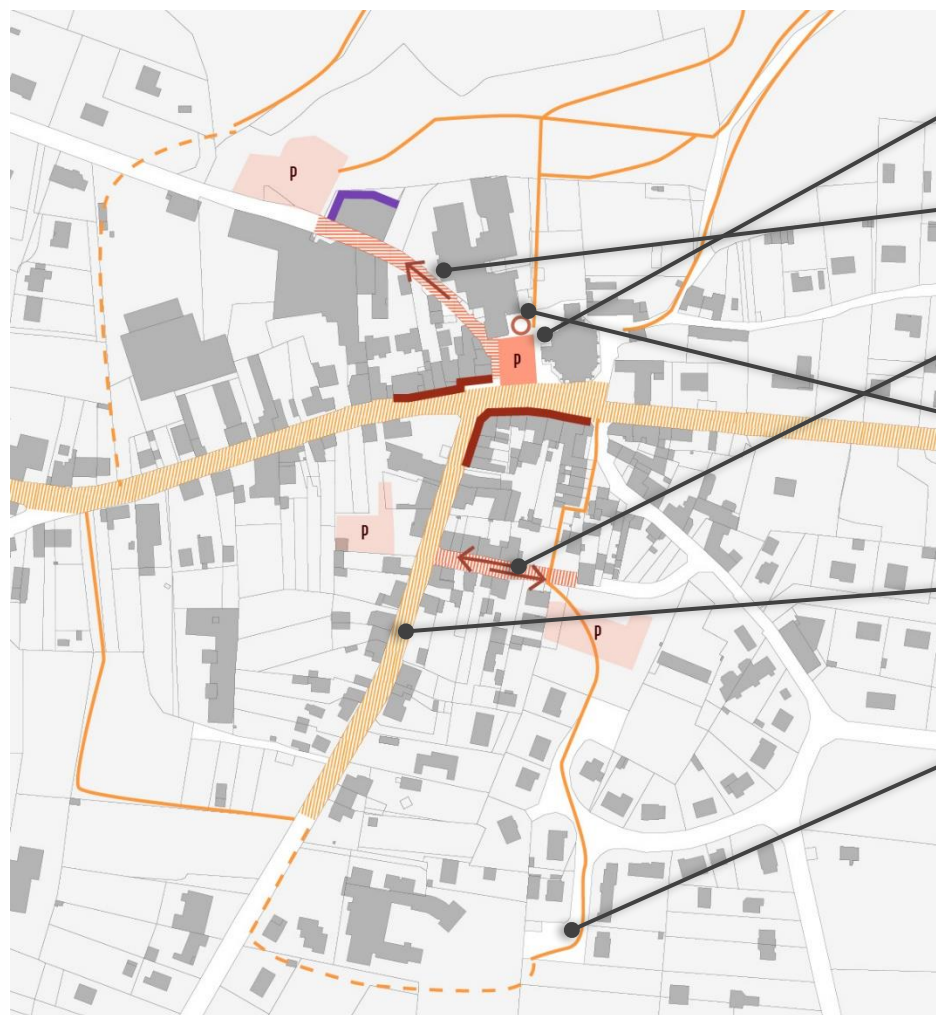
FONCTION MOBILITÉ



Modification du statut du parking

Maintien du stationnement et renforcement de la signalétique associée

Des actions déjà amorcées



Parking Eglise en zone bleue

Passage de la rue de Coetmeleuc en sens unique

Passage de la ruée à double sens

Création de stationnement cyclable

Création d'un marquage pour piste cyclable voire vélo-rue

Création d'un circuit piéton autour du centre-bourg

Mise en œuvre plus longue

Centre bourg de Guenrouet

OBJECTIF : Valoriser les atouts du centre-bourg et maintenir la polarisation



 Secteur de renouvellement pour la création de logements

Des actions déjà amorcées



La poste : logement à l'étage

Ilôt rue de l'Abbé Verger : collectif

Rue Andrée Caux : salles associatives + Logements à l'étage

Services techniques : Logements intermédiaires

Mise en œuvre plus longue

Centre bourg de Guenrouet

OBJECTIF : Valoriser les atouts du centre-bourg et maintenir la polarisation



Création d'un nouveau commerce ou service

Des actions déjà amorcées



Création d'un marché voire d'une halle

Acquisition des commerces vacants et remise en état

Création d'une boutique de producteurs

Travail avec Kerisac sur la mise en valeur des productions locales (kiosque/fresque/espace culturel)

Mise en œuvre plus longue

Centre bourg de Guenrouet

OBJECTIF : Valoriser les atouts du centre-bourg et maintenir la polarisation



FONCTION EQUIPEMENT



Création d'un nouveau service

Des actions déjà amorcées



Création de locaux serviciels / santé / Petite enfance

Création d'un lieu de jeux pour enfant

Mise en œuvre plus longue

Port St Clair

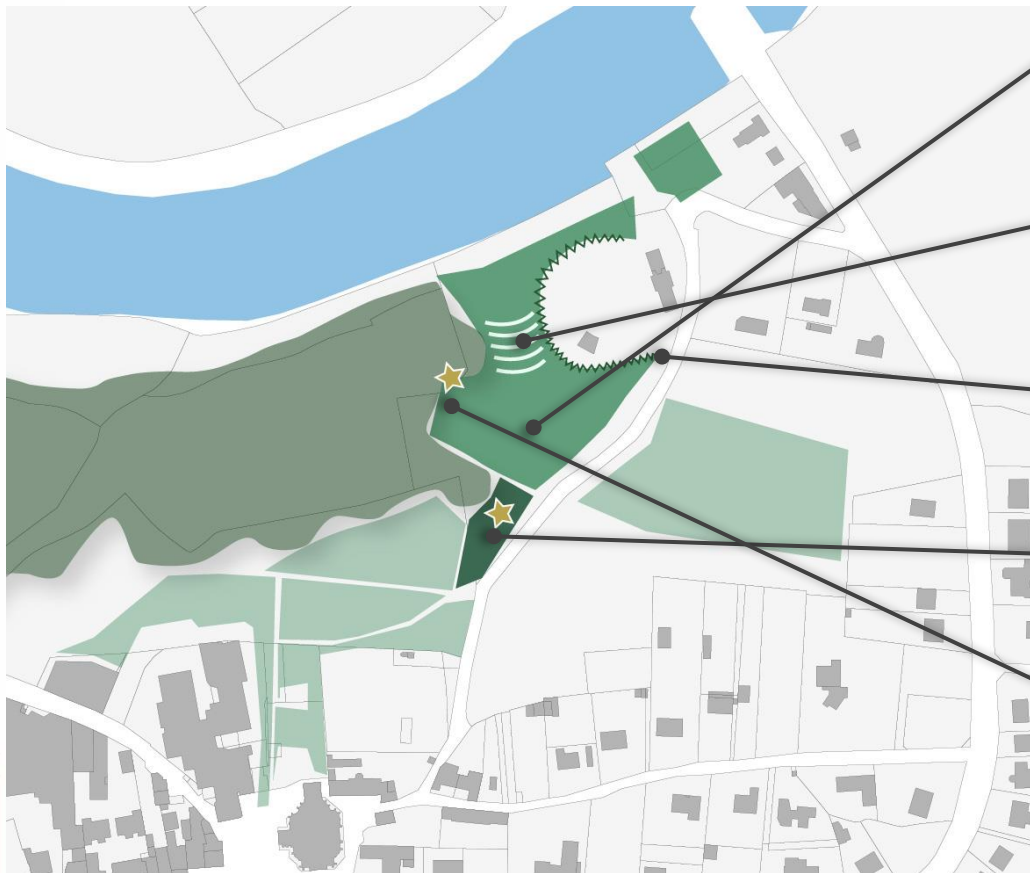


FONCTION IDENTITÉ

- Maintien des espaces ouverts existants
- Aménagement de la plaine
- Insertion paysagère de l'aire de jeux
- Insertion paysagère de la piscine
- Aménagement du théâtre
- Aménagement d'un espace de loisir

OBJECTIF : Renforcer ce lieu comme un lieu de connexion à la nature et en faire un lieu d'animation du bourg

Des actions déjà amorcées



Création de la plaine (lieu ouvert, possibilité d'évènementiel)

Aménagement du théâtre de verdure

Intégration paysagère de la piscine




Intégration paysagère et agrandissement de l'aire de jeu

Création d'un parcours santé

Mise en œuvre plus longue

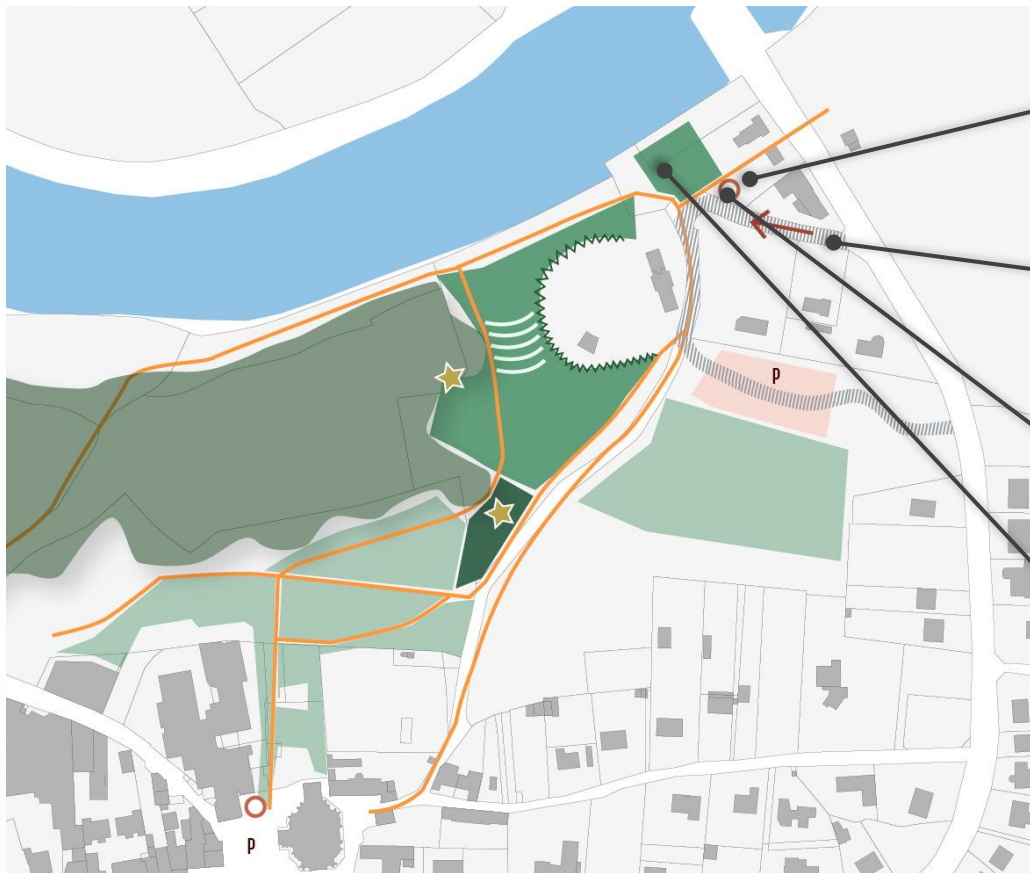
Port St Clair



-  Modification des sens de circulation
-  Création de stationnement cyclable
-  Voirie apaisée

OBJECTIF : Renforcer ce lieu comme un lieu de connexion à la nature et en faire un lieu d'animation du bourg

Des actions déjà amorcées



Réduction du stationnement en bas

Amélioration de la signalétique et circulation à sens unique

Installations de stationnements vélos

Réduction de la place de la voirie

Mise en œuvre plus longue

Port St Clair



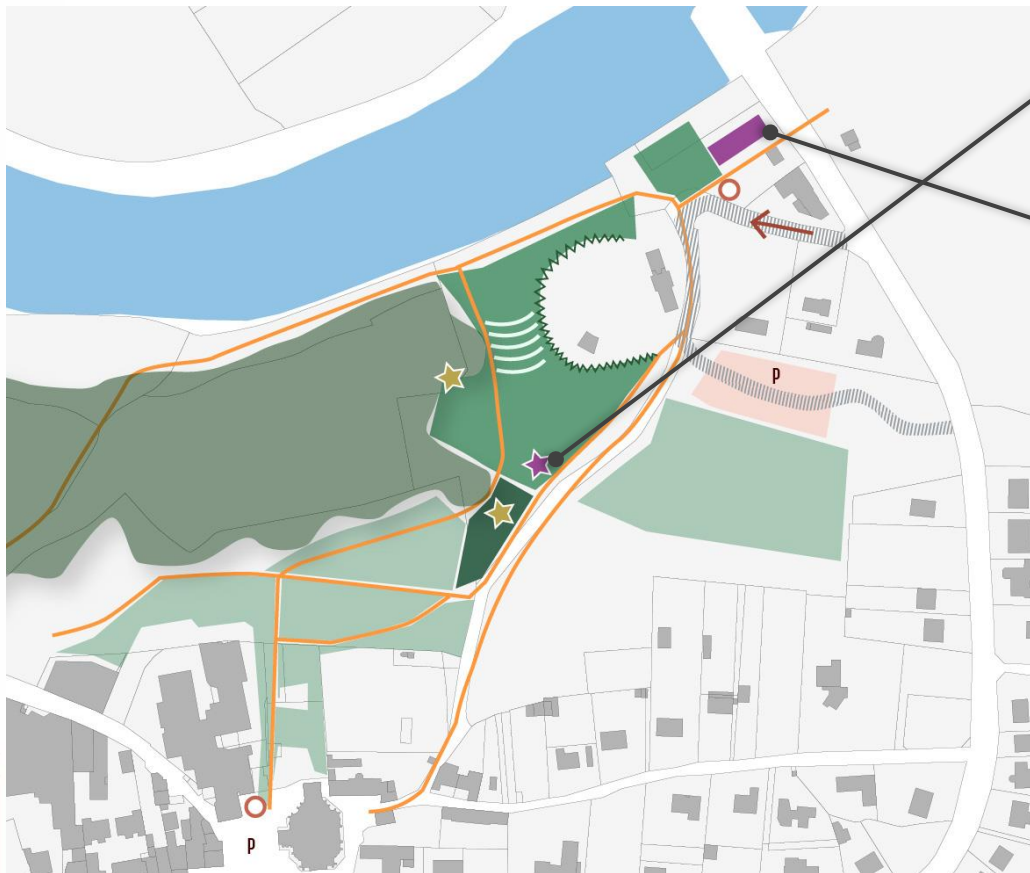
FONCTION ECONOMIE



Création d'un nouveau commerce ou service
Aménagement d'un commerce temporaire

OBJECTIF : Renforcer ce lieu comme un lieu de connexion à la nature et en faire un lieu d'animation du bourg

Des actions déjà amorcées



Installation d'une buvette estivale

Agrandissement de l'office du tourisme et diversification de l'activité

Mise en œuvre plus longue

Port St Clair



FONCTION EQUIPEMENT



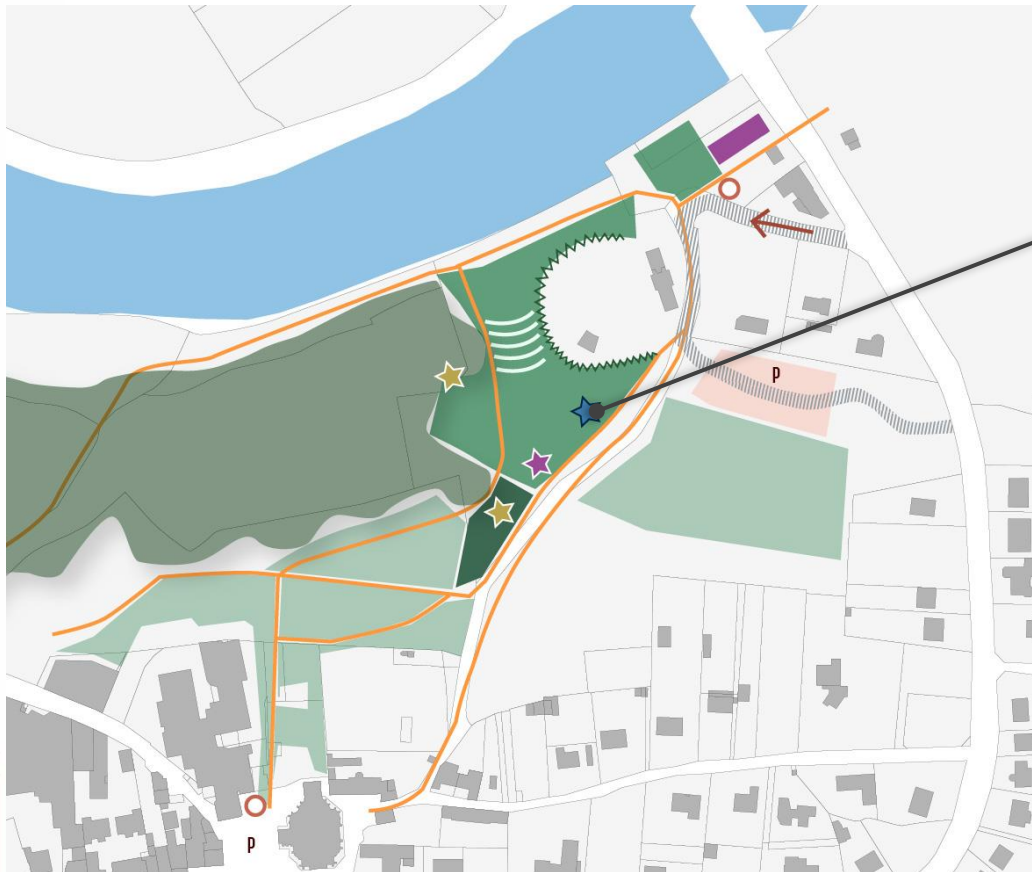
Organisation d'un évènement

OBJECTIF : Renforcer ce lieu comme un lieu de connexion à la nature et en faire un lieu d'animation du bourg

Des actions déjà amorcées

Organisation de la fête de Guenrouet (fête de printemps)




Mise en œuvre plus longue



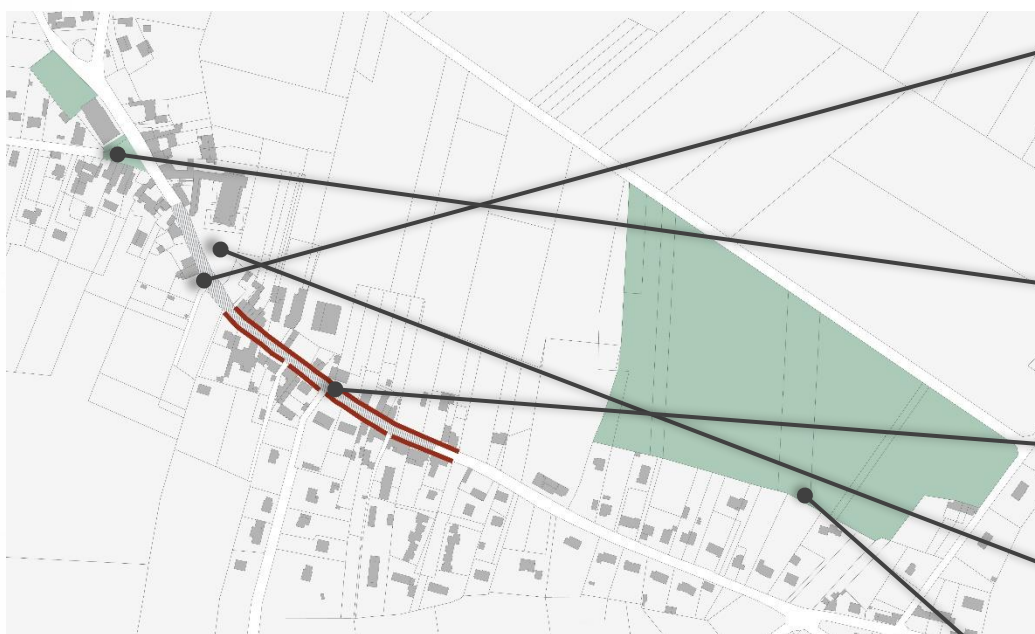
ND de Grâce

OBJECTIF : Donner de la lisibilité à la centralité



-  Ravalement et colorimétrie des façades
-  Voirie apaisée
-  Maintien des espaces ouverts existants

Des actions déjà amorcées



Travail sur la qualité de l'espace public : au niveau de la salle /Ecole et au niveau des commerces (plateau, végétalisation)

Mise en valeur des abords de l'Eglise : végétalisation, parvis, parking arrière

Ravalement des façades

Aménagement d'un lieu de rencontre associatif en extérieur

Aménagement des abords de la carrière

Mise en œuvre plus longue

ND de Grâce

OBJECTIF : Donner de la lisibilité à la centralité



--- Tracé à créer



Des actions déjà amorcées

Assurer une continuité piétonne entre la salle communale et la boulangerie

Créer une continuité piétonne jusqu'à et autour de la carrière pour favoriser la promenade

Mise en œuvre plus longue

ND de Grâce

OBJECTIF : Donner de la lisibilité à la centralité

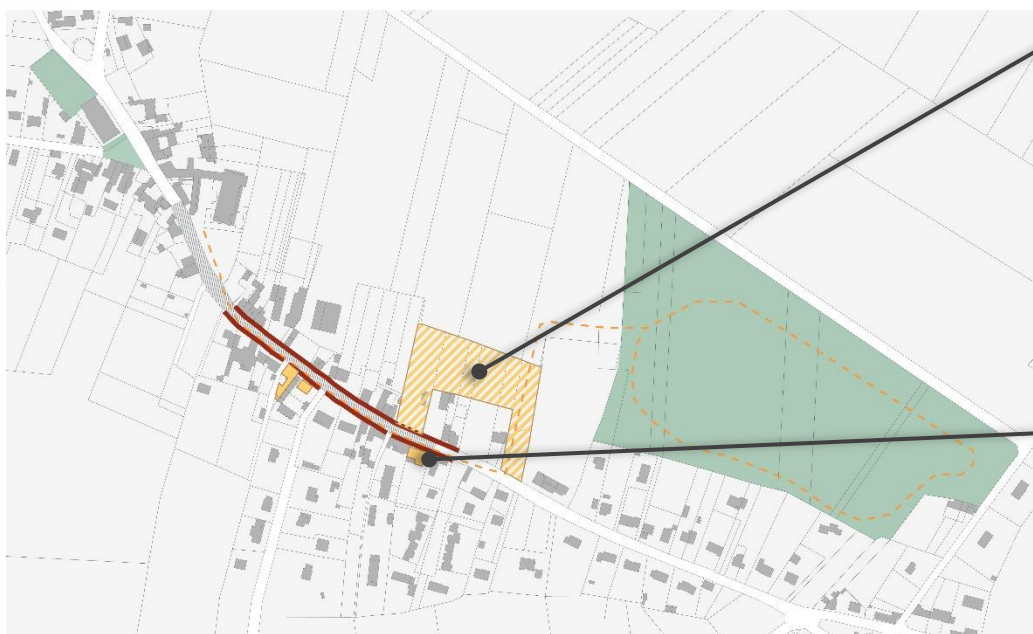


FONCTION HABITAT



Aménagement d'une opération d'habitat
Secteur de renouvellement pour la création de logements

Des actions déjà amorcées



Aménagement de la zone en extension

Création de petits logements avec l'EPF

Reprise des logements vacants et création de petits logements (intergénérationnel notamment)

Mise en œuvre plus longue

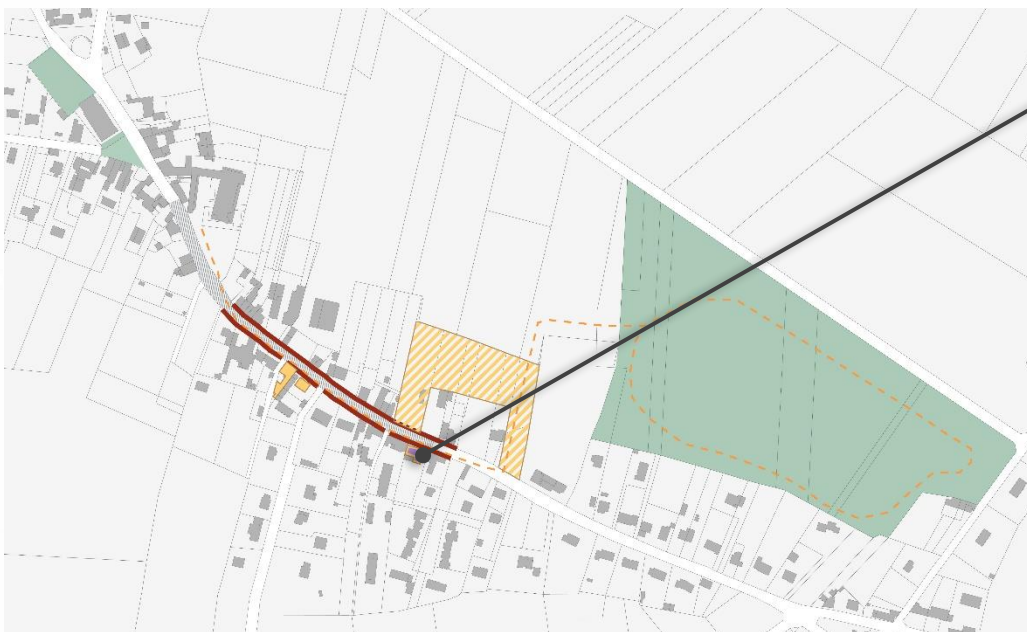
ND de Grâce

OBJECTIF : Donner de la lisibilité à la centralité



■ Création d'un nouveau commerce ou service

Des actions déjà amorcées



Création d'un espace multifonction dans l'ancienne boulangerie : coworking, ateliers, dépôt de pain, épicerie

Mise en œuvre plus longue