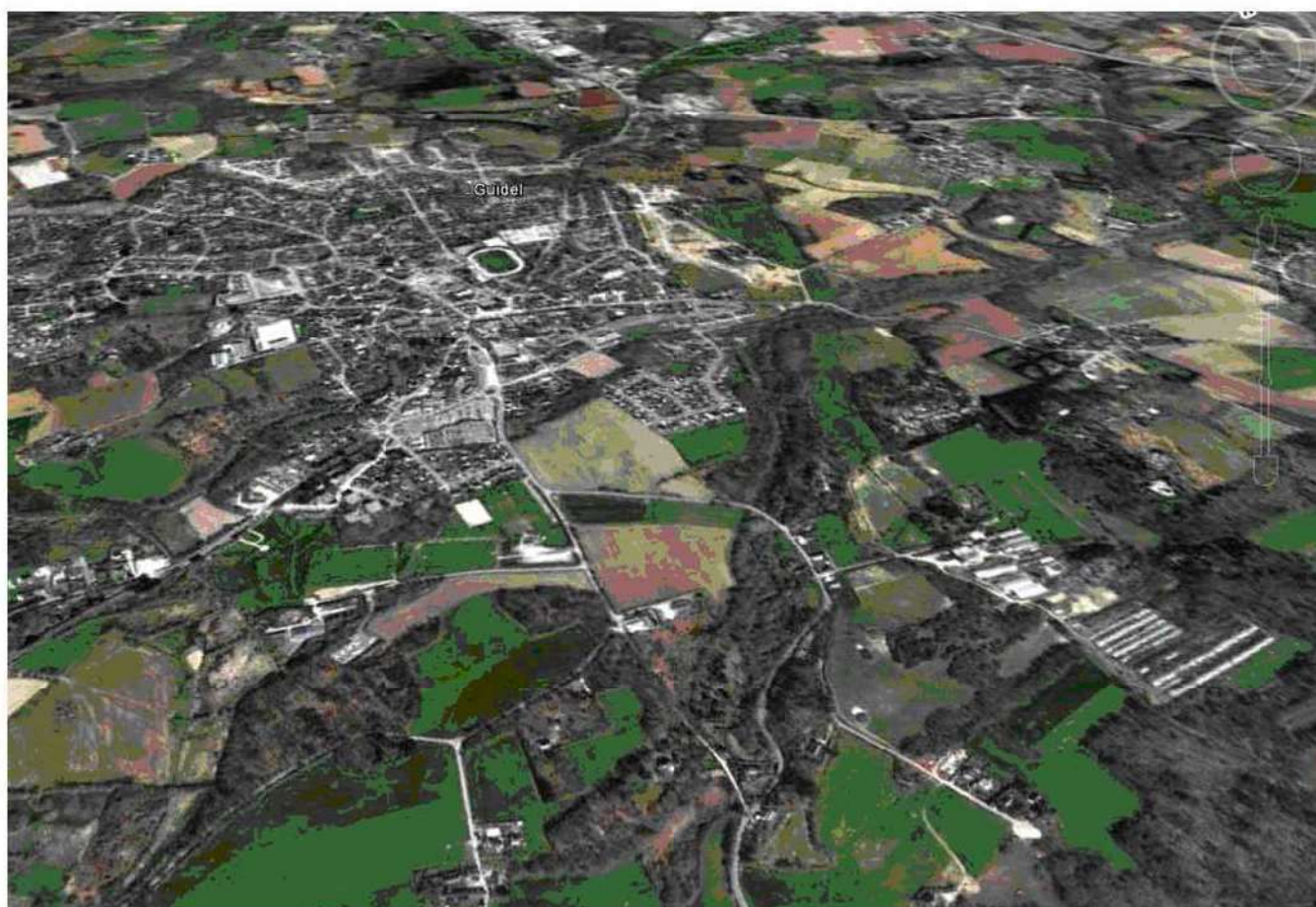


# BILAN de la concertation

23 mai 2012



## 1/ Rappel des modalités de la concertation prévues dans les délibérations du 27 novembre 2008 et du 16 juillet 2009 :

- Tenue d'une réunion publique
- Tenue d'une exposition publique qui présente les orientations principales de l'opération, pendant 4 semaines en Mairie, annoncée par voie de presse
- Tenue de 3 demi-journées de permanences assurées par les élus et techniciens pour répondre aux questions
- Mise à disposition du public d'un registre pour recueillir remarques et suggestions pendant cette exposition

## 2/ La mise en œuvre des modalités de concertation

- La réunion publique, l'exposition publique et les permanences des élus et techniciens

<b>Date de réunion publique</b>	Le 25 octobre 2011
<b>Date d'exposition</b>	Du 26 octobre au 25 novembre 2011
<b>Dates de permanences des élus et techniciens</b>	31/10/11 10/11/11 19/11/11
<b>Supports d'annonces</b>	- Ouest France du 24/10/11 et le télégramme du 24/10/11 - Site internet - Bulletin municipal « Terre et Mer » octobre- novembre-décembre 2011 ( <b>annexe 1</b> )
<b>Supports d'exposition</b>	10 panneaux de présentation des grandes orientations du projet ( <b>annexe2</b> ) L'étude d'impact a été tenue à la disposition du public pendant cette période



Extraits des panneaux de concertation de l'exposition publique octobre novembre 2011

- la réunion publique

Les principaux sujets évoqués lors de cette réunion, et portant sur l'opération, sont regroupés par thèmes et des réponses y sont apportées

■ Urbanisation



**Comment les nouvelles constructions de la ZAC centre pourront-elles respecter les riverains en place?**

Il est proposé aux pétitionnaires de vérifier avec eux s'ils souhaitent que la collectivité élargisse le périmètre de création de ZAC pour englober leurs propriétés.

■ Collège Saint Jean Lassalle



**Impact de la nouvelle voie transversale sur la sécurité des accès du collège St Jean Lassalle ?**

La question de la sécurisation de ses abords devra être étudiée en concertation avec les responsables du collège.

■ Collège public et groupe scolaire public



**N'y aurait-il pas un intérêt à rechercher un autre site d'implantation, en continuité de l'urbanisation existante, pour échapper aux délais de réalisation et aux contraintes de la loi "littoral" auxquelles la ZAC Saudraye est soumise ?**

Un autre site est possible, en particulier sous Kergroëz et devra faire l'objet d'évaluations.

■ Faisabilité financière



**Est-il possible de trouver un équilibre financier compte tenu du coût induit par le transfert de certains équipements publics ?**

Le projet se développera par phases sur le moyen terme et l'équilibre devra être progressivement établi ce qui induira probablement des adaptations au stade de la réalisation.

■ Commerce



**Quelle continuité commerciale notamment avec la place le Montagner ?**

La continuité commerciale est prioritairement à rechercher avec le Mail Léna, la place de Polignac et la place Jaffré, à travers la constitution d'un parcours de chalandise s'étendant vers le Nord du centre ville, ce qui le rapprochera de la place Le Montagner.

- [l'exposition publique et la mise à disposition d'un registre pour recueillir remarques et suggestions](#)

Le registre complet est fourni en **annexe 3**. Les principaux sujets évoqués dans ce registre portant sur l'opération sont regroupés par thèmes et des réponses y sont apportées:

## ■ Urbanisation



### **Pourquoi prévoir la poursuite du développement de l'urbanisation de la commune et l'augmentation du nombre de logements en particulier dans le centre bourg ?**

La poursuite du développement de la commune a été réfléchi à l'échelle du pays à travers un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et de l'agglomération à travers le PLH (Plan Local de l'Habitat). L'analyse d'un besoin complémentaire de logements accessibles à différentes catégories de population a ainsi permis de décliner une production minimale sur la commune de Guidel de 70 logements par an dont 30% de logements sociaux et 20% de logements abordables. Ce PLH vaut pour 2012-2018. Il est ainsi de la responsabilité de la commune de programmer les opérations qui permettront de répondre à cette stratégie d'agglomération en matière de logements pour les années à venir.

Les lois SRU et Grenelle incitent les collectivités à limiter les extensions urbaines, à rationaliser les consommations foncières, à protéger les terres agricoles d'une urbanisation irraisonnée, à penser la reconstruction de la ville sur elle-même et à renforcer les fonctions de vie des centres des communes. Le SCoT du pays de Lorient affiche également des objectifs similaires. Enfin la loi "littoral" ne permet plus que l'extension des rares villages et des agglomérations.

Le choix du périmètre de ZAC en centre bourg est parfaitement cohérent avec les objectifs nationaux, supra communaux mais **aussi avec l'ambition locale de renforcer l'attractivité commerciale et la fonction d'animation et de lien social en centre bourg**. Compte tenu du contexte de décohabitation, une commune doit produire des logements pour ne pas perdre de population. La commune souhaite à travers la ZAC assurer la maîtrise publique de cette croissance.

### ➔ **Évolution du projet suite à la concertation**

La typologie de l'habitat sera répartie ainsi : une plus grande densité dans la ZAC centre et un habitat plus mixte dans la ZAC Saudraye, tout en respectant les gabarits des constructions voisines dans leur environnement proche.

## ■ Stationnement et circulation



### **L'afflux de population résidente en centre bourg ne va-t-elle pas générer ou augmenter les problèmes de circulation et de stationnements dans le centre ?**

Le projet prévoit une gestion du stationnement différenciée entre stationnement à la journée et stationnement en zone bleue ou minute, en lien avec l'activité commerciale. Du stationnement

sera maintenu au Sud du collège St Jean Lassalle, à proximité de l'école et en dehors des jours de marché.

La nouvelle voie Est Ouest disposera de places longitudinales. Il s'agit de retrouver une offre équivalente en lien avec l'activité commerciale dans les 100 m de l'église. Le stationnement à la journée sera reporté plutôt dans le périmètre des 300 m autour de l'église, sur les stationnements existants et créés, notamment le parking de 70 places aménagé au Nord du périmètre de ZAC.

L'ensemble de stationnements destinés aux logements créés sera situé dans l'emprise des bâtiments en sous sol et/ou rez-de-chaussée.

La nouvelle voie créée entre la rue St Maurice et la rue Marc Mouélo devrait offrir une alternative à la circulation et permettre à une partie du flux de véhicules de ne pas aller jusqu'à la place de l'église.

A terme la voie de contournement Est de la ville en projet devrait délester le centre bourg de la circulation de transit.



### **Comment concilier la qualité de vie du centre bourg actuel avec la création d'une opération dense de logements ?**

Le projet de renouvellement urbain du centre bourg ne se résume pas à un projet d'habitat. Il s'agit de redonner une nouvelle dimension au centre bourg existant et à son parcours commercial et piéton. Il s'agit également de reconnecter les quartiers d'habitat Nord au centre bourg. Ainsi, au contraire d'engendrer de nouveaux flux automobiles depuis le centre ville, l'ambition consiste à rendre le centre ville plus accessible à pied et à vélo, notamment depuis les quartiers Nord.

Créer des logements en centre bourg relève également de l'ambition de rapprocher lieux de résidence et commerces de proximité pour limiter le recours à la voiture. Ainsi le projet en centre bourg affiche la triple ambition de renforcer la dimension commerciale, de créer de nouveaux logements, de favoriser les parcours piétonniers et rompre avec le schéma de circulation automobile en étoile depuis l'église.

#### **→ Évolution du projet suite à la concertation**

Le parking existant aujourd'hui (espace Bosser) sera conservé, ainsi qu'une poche de stationnements place Jaffré,

L'accessibilité (piétons, vélos, voitures) sera particulièrement prise en compte.

### **■ Typologie de l'habitat**



### **Comment garantir la qualité de construction et des aménagements pour conserver le charme du bourg et éviter la sensation de bétonnage ?**

Les constructions seront toutes soumises à des cahiers des charges architecturaux qui obligeront les constructeurs à respecter des prescriptions en termes de gabarit, de matériaux mais

également d'espaces libres et paysagers à maintenir sur les parcelles. De plus, 40% des espaces inclus dans le périmètre de ZAC sont destinés à de l'espace public : voiries, coulée verte, chemins piétons, aménagement extérieur, places et parvis...

Dans le centre bourg existant on peut compter jusqu'à 88 logements/ha avec des bâtiments R+1 +combles. Ainsi dans le projet du centre, avec un taux moyen de 70 logements par hectare et des bâtiments pouvant éventuellement aller jusqu'à R+3, les espaces publics disponibles devraient être proportionnellement plus généreux qu'aujourd'hui.



### **Comment seront gérés les hauteurs et les gabarits des nouveaux bâtiments par rapport aux habitations existantes ?**

L'habitat sera mixte dans la ZAC. Principalement destiné aux logements collectifs dans le centre, l'habitat développé à la Saudraye sera greffé sur un habitat pavillonnaire existant avec l'ambition d'assurer des continuités des formes bâties en respect de l'existant.

#### **→ Évolution du projet suite à la concertation**

La municipalité s'attachera à concevoir et faire respecter un cahier des charges élaboré des constructions et des équipements, notamment concernant l'architecture et les gabarits des habitations dans le respect de la typologie locale et de l'environnement bâti proche.

### **■ Collège Saint Jean Lassalle**



### **Comment continuer à répondre aux besoins du collège St Jean Lassalle en équipements sportifs de proximité avec la disparition des terrains de sport au centre bourg ? Comment assurer la sécurité des accès au collège avec la création de la nouvelle voie Est Ouest reliant les rues St Maurice à Marc Mouélo ? Comment assurer le trafic des bus scolaires et la dépose devant le collège dans le cadre du projet ? Comment permettre le stationnement journée pour les professeurs et la dépose des élèves avec la disparition du stationnement parcelle 209 ?**

Le bâtiment abritant les salles de tennis actuelles au Nord du périmètre de la ZAC centre sera conservé et transformé en salle polyvalente de sport. Cette salle sera mise à disposition du collège et de l'école. Le terrain de Prat Foën situé à 600 m, déjà utilisé à ce jour, deviendra l'espace privilégié du collège pour les activités sportives extérieures.

La sécurisation de l'entrée, la desserte des bus et la question du stationnement en lien avec le collège feront l'objet d'études et de réalisations adaptées.

#### **→ Évolution du projet suite à la concertation**

L'importance de la sécurité aux abords du collège a été mieux évaluée et prise en compte dans le projet d'aménagement.

## ■ Autres équipements publics



### **Pourquoi mettre en cause des équipements existants qui satisfont leur usage en centre bourg (Club de l'Amitié (maison des anciens) et la salle paroissiale) ?**

Le projet d'aménagement d'ensemble pose un certain nombre de principes notamment en termes des liaisons qui constituent l'armature de la nouvelle organisation urbaine. La maison des anciens actuelle est au milieu d'un futur espace public qui doit marquer l'extension de la centralité du bourg. Sa localisation bloquante pour le futur projet a conduit à envisager sa démolition et sa relocalisation dans un autre lieu.

La création de la voie reliant les rues Marc Mouélo et St Maurice rend nécessaire une emprise sur le foncier de la salle paroissiale. Les différentes étapes de concertation avec les représentants de la paroisse portent cependant à rechercher les solutions pour limiter l'impact sur cette parcelle.



### **Comment l'association Entraide Scolaire pourra-t-elle continuer à exercer son activité quand les locaux qu'elle utilise à Polignac seront démolis ?**

La commune s'engage à rechercher des solutions de relogement appropriées qu'elle soumettra à l'association.

#### ➔ **Évolution du projet suite à la concertation**

La continuité dans le fonctionnement du Club de l'Amitié et de l'entraide scolaire ne sera pas interrompue et la municipalité prendra toutes les dispositions pour leur accueil.

La salle paroissiale est confortée à son emplacement actuel, même si, pour cela, une emprise des voiries sur sa parcelle, sera indispensable.

## ■ Équipements publics dans la ZAC sud



### **L'emplacement réservé pour le groupe scolaire dans la ZAC secteur Saudraye pourrait-il se réaliser rapidement ?**

Les équipements sur l'emplacement réservé de la ZAC côté Saudraye ne pourront se réaliser qu'en continuité de l'existant conformément à la loi littoral. Ainsi il faut d'abord que l'urbanisation Nord de la Saudraye soit réalisée pour permettre la construction des équipements.

#### ➔ **Évolution du projet suite à la concertation**

Compte tenu du calendrier envisagé pour le collège public (à moyen ou long terme), de la loi "littoral" et de son emprise qui gênerait une partie de la ZAC de la Saudraye, une réflexion sera engagée pour envisager un autre site d'implantation. Ceci permettrait de réattribuer l'espace qui lui était dédié à de l'habitat pour mettre en œuvre une typologie moins compacte, mieux adaptée à GUIDEL.



## ■ Équilibre financier de la ZAC

### **Le coût du déplacement des équipements sportifs ne remet-il pas en question la faisabilité du projet ?**

D'abord il n'est pas question uniquement de déplacer des équipements existants mais bien de renforcer l'offre d'équipements sportifs pour la dimensionner à l'échelle des besoins de la commune. L'objectif est le regroupement des fonctions sportives autour d'un pôle à Kergroise et la recherche de cohérence et de complémentarité.

Le déplacement des équipements libère des emprises en centre bourg qui vont être valorisées pour permettre l'accueil de nouvelles populations, source de recettes pour la commune. La ZAC induira un coût d'investissement mais générera des recettes fiscales complémentaires qui permettront le financement des équipements publics nécessaires.

### **➔ Évolution du projet suite à la concertation**

la collectivité privilégiera la solution d'aménagement qui tendra à assurer le meilleur équilibre financier de l'opération au regard de son intérêt en terme d'urbanisme



### 3/les autres actions de concertation qui n'étaient pas prévues dans les modalités initiales

#### - Les ateliers AEU

En vue de s'accorder sur un projet commun de qualité et durable, une concertation a été menée à travers quatre ateliers thématiques suivant la démarche préconisée par l'Ademe, l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®.

Les diagnostics et les enjeux du site ont été présentés et débattus. Puis la démarche participative a permis de définir, les nouvelles attentes et options qui devront rendre le centre ville et le site de la Saudraye attractifs pour les habitants, à travers la création de logements, la confortation de l'offre commerciale et de services, la création d'équipements publics et la création de cheminements piétons et cyclables.

Ont été conviés à participer à ces travaux, les associations de riverains, des commerçants du bourg, des représentants des services de l'Etat, de Cap l'Orient, du Conseil Général du Morbihan. Les ateliers ont été abordés sur la base de thématiques :

Atelier 1 du 6 avril 2010 : Gestion de l'eau et enjeux environnementaux

- Les zones humides
- Structurer une trame verte
- Gestion des eaux de ruissellement

Atelier 2 du 29 avril 2010 : Économie de l'espace, formes et mixité urbaine

- Le renouvellement urbain
- L'économie de l'espace et les formes urbaines
- Des logements accessibles pour tous
- Performance énergétique et qualité architecturale des bâtiments

Atelier 3 du 10 mai 2010: Déplacements, accès et circulation

- Les modes de déplacements doux (transport en commun, marche à pied, vélo)
- Les traversées piétonnes
- La cohérence avec le projet de « voie de contournement Est » porté par le CG 56
- Besoin en nouveaux équipements et espaces de convivialité

Atelier de synthèse du 10 juin 2010

- Quels choix en termes de gestion des déplacements ?
- Quels axes retenir pour les formes urbaines ?
- Quels objectifs pour les espaces naturels et la gestion des eaux ?

Les comptes-rendus de ces ateliers sont en **annexe 4**

#### - Les supports de communication tout au long du processus

- o Article journal municipal
- o Affichage
- o Mise à jour site internet
- o Presse locale

- **La concertation avec les propriétaires fonciers et riverains**

Les propriétaires fonciers et riverains au centre bourg ont été rencontrés lors d'entretiens individuels afin de présenter le projet et son impact pour les propriétaires et de recueillir leurs réactions, intentions et remarques.

Ces rencontres ont eu lieu en mairie les 19 et 23 septembre et le 17 octobre 2011. Une synthèse de ces échanges est fournie en *annexe 5*.

Dans le cadre de ces rencontres, le propriétaire de la parcelle CE 96 a été rencontré en tant que riverain du périmètre intentionnel de ZAC présenté lors de ce rendez vous puis lors de la réunion publique et de l'exposition de novembre 2011.

Suite à cette rencontre ce propriétaire a manifesté un intérêt à voir son bien intégré au projet.

Compte tenu de la localisation de cette parcelle et de la nature peu qualitative de sa voisine (parcelle CE 97 garages en rez-de-chaussée) puis de la mise en vente de la CE 98, une réflexion a été poussée sur l'ensemble de l'ilot composé des parcelles CE 96, 97, 98 et 100.

Ainsi, des rencontres ont été organisés en février 2012 afin de présenter aux propriétaires de ces parcelles les intentions de projets, recueillir leurs réactions et suggestions dans le cadre d'une éventuelle intégration de leur parcelle au périmètre de ZAC. Compte tenu de la position stratégique en termes d'image d'entrée de bourg de cet ilot et des attitudes ouvertes des propriétaires face à cette proposition, il a été envisagé un élargissement du périmètre par rapport au périmètre intentionnel présenté lors de la réunion et de l'exposition publique d'octobre et novembre 2011.

- **La concertation avec les associations concernées**

➤ **Le 19 juillet 2011 : L'association Guideloise de Football**

Les représentants de l'association sportive ont été rencontrés en vue de présenter les intentions de projet sur l'emplacement du stade d'honneur actuel, de recueillir les réactions et les éléments de programme d'une relocalisation des équipements.

Les échanges ont permis de percevoir le retour positif de l'association sur l'idée du déplacement des équipements et leur relocalisation à Kergroise. L'association a exprimé ses éléments de programme et modalités de fonctionnement pour permettre aux équipes d'étude de pousser la faisabilité du déplacement des équipements à Kergroise.

➤ **Le 13 décembre 2011 : Les représentants du collège St Jean**

Les représentants du collège St Jean ont été rencontrés en mairie. L'objectif était de présenter les intentions de projet, les délais et de recueillir leur réactions et suggestions. L'inquiétude des représentants du collège s'est portée essentiellement sur 3 points :

- La disparition des stationnements de la parcelle 129 compte tenu de la nécessité de stationner en moyenne 35 enseignants à la journée.
- La disparition des terrains de football utilisés pour les activités de sport en plein air 800h/an
- La sécurisation des accès au collège, de la dépose minute des élèves, des arrêts de bus et la fluidité du trafic au moment de leur arrivée (7 bus dont 2 mini bus entre 7h45-7h55) en

**parallèle des nouveaux flux domicile travail créés à la même heure par la présence des nouveaux logements.**

Il est ressorti des échanges la nécessité de revoir l'opportunité de maintenir une partie des stationnements existants à proximité du collège sur la parcelle CE 129.

De plus, la commune s'est engagée à mettre à disposition les terrains de sport à Prat Foën et la salle polyvalente créée en centre à la place des tennis au Nord du périmètre de ZAC secteur Centre.

Enfin, les études ultérieures plus techniques devront préciser l'organisation du carrefour entre la nouvelle rue reliant les rues Marc Mouélo à St Maurice et la rue Février des pointes afin de permettre la sécurité, la fluidité et le dimensionnement pour un trafic automobile double sens. Les études poussées depuis cette concertation permettent d'envisager l'organisation suivante : maintenir une poche de stationnement au Sud du collège et ouvrir l'entrée du collège sur cette place. Les bus scolaires pourraient emprunter la nouvelle voie entre les rues Marc Mouélo et Février des Pointes d'Est en Ouest avec un arrêt de bus donnant sur l'espace de stationnement conservé parcelle CE 129. Les bus du collège St Jean Lassalle ne circuleraient donc plus dans la rue Février des Pointes. Seuls 4 bus de l'école Polignac seraient encore amenés à emprunter cette rue.

➤ **Le 3 janvier 2012 : Le club de l'amitié**

**Le Club de l'Amitié (maison des anciens) utilisateur de la salle démolie dans le cadre du projet a été rencontré afin de lui présenter le projet et les délais de réalisation et de recueillir ses suggestions remarques et 1ers éléments de programme dans le cadre d'une relocalisation.**

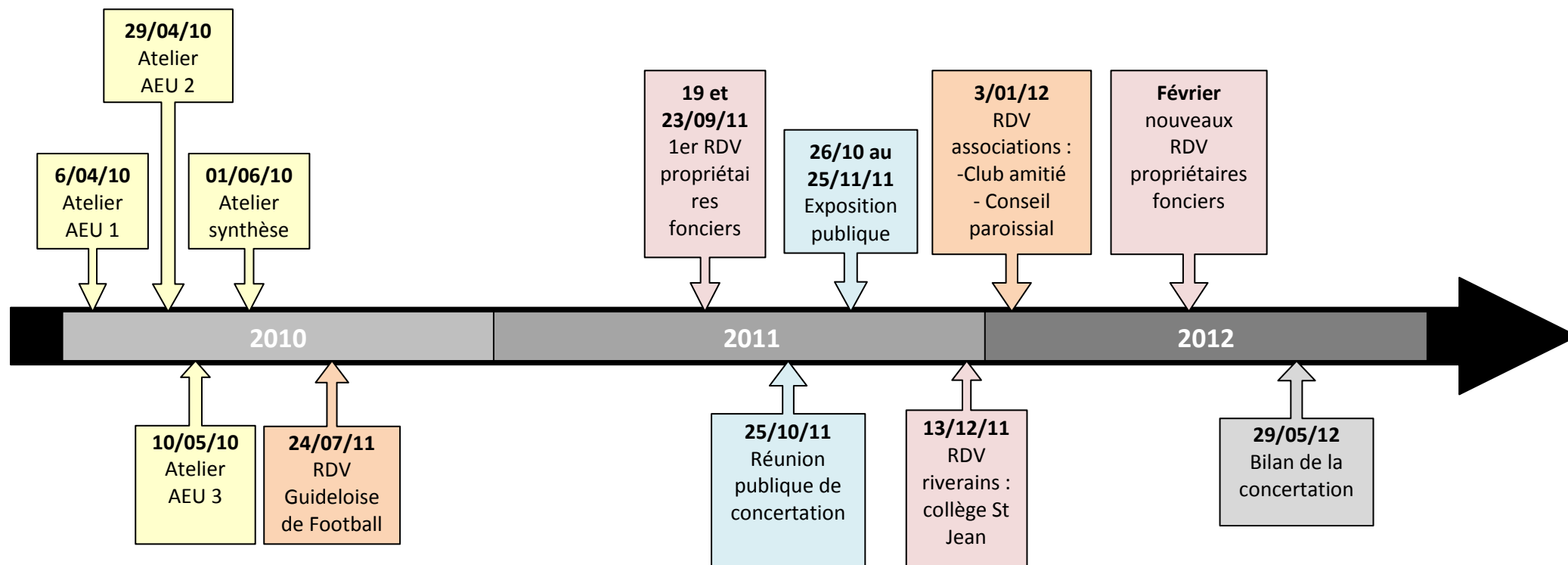
Il est ressorti des échanges que la relocalisation de la maison des anciens était envisageable pour le Club de l'Amitié du moment que le bâtiment futur puisse offrir les mêmes potentiels de surface et d'utilisation et que les conditions d'accessibilité et de desserte soient au moins aussi bonne.

➤ **Le 3 janvier 2012 : Le conseil paroissial**

**Le conseil paroissial a été rencontré en mairie afin de présenter l'impact éventuel du projet sur la salle paroissiale. Une visite de la parcelle 209 et du bâti appartenant à la paroisse a été faite.**

Il est ressorti des échanges qu'il pouvait être envisagé dans le cadre du projet d'impacter la partie sud de la parcelle mais qu'il fallait tenter dans la mesure des possibilités techniques de conserver le bâtiment dans son état actuel. Il a donc été conclu que les études plus techniques, menées dans le cadre du dossier de réalisation et de l'avant projet, devraient permettre de confirmer la possibilité technique de réaliser la voie reliant les rues Marc Mouélo et St Maurice en limitant les impacts sur la parcelle CE 209.

## SYNTHESE DU PROCESSUS DE CONCERTATION



## Résumé de la concertation

### Sur l'opportunité de la ZAC

L'intérêt de l'urbanisation du périmètre proposé notamment sur le centre bourg et la nécessité de mettre en œuvre un projet d'aménagement ont posé question et soulevé quelques réactions négatives de la part du public. Cependant compte tenu de nombreuses remarques très positives sur l'opportunité d'un tel projet et d'objectifs impératifs pour la collectivité de répondre aux lois Grenelle, SRU, au SCoT et au PLH, la commune a décidé de maintenir son projet de ZAC sur les secteurs de la Saudraye et du Centre.

Aucune remarque n'a remis en cause la procédure de ZAC ni la volonté de la Commune de maîtriser cette opération d'urbanisme stratégique pour son avenir et son développement.

### Sur le périmètre de ZAC

Le périmètre de ZAC a fait l'objet de modification dans le cadre de la concertation. En effet entre la réunion publique et exposition d'octobre novembre 2011 et le mois de février 2012, la concertation avec les propriétaires et les études complémentaires menées dans ce cadre ont permis de conclure à l'opportunité d'agrandir le premier périmètre intentionnel en intégrant les parcelles CE 96, 97, 98, 100 dans le périmètre de création de ZAC .

### Sur le programme de logements et d'équipements publics

Des remarques ont été formulées sur les densités du centre bourg notamment pour ces incidences sur la qualité de vie et les flux automobiles. La vocation à dominante d'habitat n'est cependant pas contestée, ni la proportion majoritaire de logements collectifs dans le centre, ni le renforcement de l'offre commerciale. Des précautions à prévoir ont été identifiées pour garantir la bonne gestion des densités et des vis-à-vis par rapport aux habitations existantes à la Saudraye mais la dominante d'habitat sur ce secteur n'a pas suscité de remarques. Le programme des équipements publics de la ZAC Saudraye, notamment en terme de délais, a été remis en cause lors de la concertation.

Les éléments de programme modifiés dans le cadre de la concertation sont donc:

- Le nombre de logements prévisionnels et commerces dans le centre du fait :
  - o de l'intégration des parcelles CE 96, 97, 98, 100 dans le périmètre de ZAC
  - o de la suppression de la construction de logements initialement envisagée sur la parcelle CE 209 au Sud du collège St Jean Lassalle
- Un nouvel espace public de stationnements sur la parcelle CE 209 au sud du collège St Jean Lassalle permettant également la gestion de l'arrêt des cars scolaires et une nouvelle entrée au Sud du collège St Jean Lassalle et sur la place Jaffré (avec suppression des halles couvertes pour un marché ouvert)
- Le nombre de logements prévisionnels sur la Saudraye du fait :
  - o d'une autre répartition de la typologie de logements
  - o de la relocalisation de l'emprise du collège public, hors ZAC

## **Annexe 1 Les parutions presse**

# La future ZAC multisites

La municipalité a initié un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites concernant le centre-ville et la Saudraye. Les perspectives d'aménagement à long terme se dessinent sur la ZAC et permettent d'envisager les premières phases d'aménagement. Explications.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté est initié depuis 2007. Assistée de la Société d'Economie Mixte d'aménagement du Morbihan (EADM), la commune a ainsi missionné en 2009 une équipe d'étude pluridisciplinaire (en paysage, architecture, urbanisme, hydraulique, environnement, énergie).

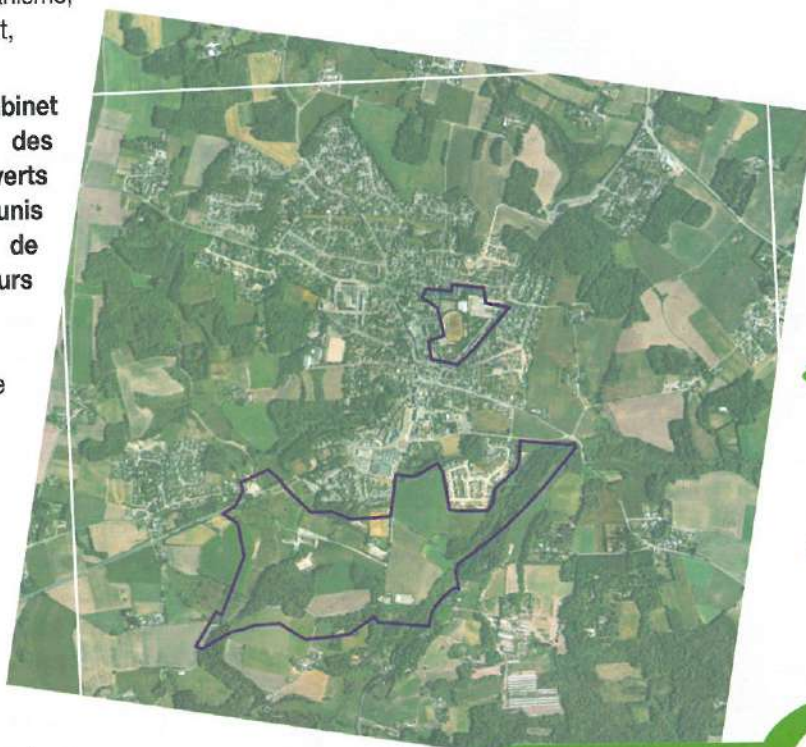
Sous la direction du cabinet d'urbanisme Forma 6, des ateliers de réflexion ouverts au public ont été réunis dans un large esprit de concertation sur plusieurs thématiques :

- ▶ compléter l'offre de logements sur la commune
- ▶ diversifier et densifier l'habitat notamment pour faciliter l'accueil des jeunes ménages
- ▶ accroître l'attractivité commerciale du centre et permettre l'émergence de nouvelles installations
- ▶ améliorer les déplacements notamment entre la rue Marc Mouello et la rue Saint-Maurice et développer les liaisons douces (piétons, cycles)
- ▶ protéger le patrimoine naturel et paysager renforçant la qualité de vie dans la commune
- ▶ faire pénétrer le paysage dans le bourg
- ▶ prévoir les équipements sportifs et scolaires, ainsi que les voiries nécessaires à l'évolution de la population de la commune.

Le vaste secteur de la Saudraye pourra ainsi accueillir une nouvelle offre de logements et répondre aux besoins d'équipements notamment sportifs. Le périmètre de centre-ville, centré sur le terrain de football du stade de Polignac, constitue quant à lui une opportunité de renouvellement urbain qui permettra la confortation du centre-ville.

Aujourd'hui, un plan guide de développement à long terme

a été élaboré. Pour la réalisation des premières phases de ces aménagements, des périmètres plus restreints sont établis. L'un comprendra une partie du centre-ville et l'autre une partie du secteur d'étude de la Saudraye.



◀ Ci-contre le tracé du périmètre d'études du centre-ville et de la Saudraye

## Exprimez-vous !

Dans le cadre de la concertation de la ZAC, les Guidéolois sont invités à venir nombreux à :

- la réunion publique ZAC le mardi 25 octobre 2011 à 18h à L'ESTRAN
- l'exposition ZAC multisite du 25 octobre au 22 novembre 2011 inclus, en Mairie.

## Une plaque en faveur du don de sang et d'organes à Avalon

### Entretien

Avec les bénévoles guidéolois pour le don du sang, Brigitte Gouzien, Jacqueline Kergrène, Jozeph et Adrienne Bouger.

#### Que fait la commune pour le don de sang ?

Cinq collectes sont organisées par an pour des dons de sang et de plasma, une sixième étant mise en place, en plus, uniquement pour le plasma. De 75 à 80 dons sont recueillis en moyenne à chaque collecte, ce qui classe Guidel parmi les communes généreuses et plutôt bien sensibilisées à l'importance de cet acte de solidarité qu'est le don de sang. Les municipalités nous subventionnent et mettent des salles à notre disposition.

#### Pourquoi une plaque ?

Pour continuer à faire passer leur message, les équipes du secteur de Pont-Scorff ont voulu offrir à chaque ville un panneau figuratif à accrocher dans un lieu public. Sa vue rappellera à chaque donneur anonyme que son geste permet à des malades de retrouver une meilleure santé. En plus du remerciement, cette plaque exprime aussi à celles et ceux qui le peuvent un appel à venir rejoindre la grande famille des généreux donateurs.

**Ouest-France du 24 octobre 2011**



Brigitte Gouzien, Jacqueline Kergrène, responsable de l'équipe guidéoloise, Jozeph et Adrienne Bouger.

#### Pourquoi la plaque a-t-elle été posée à Avalon ?

C'est un équipement municipal très fréquenté qui est apparu très vite comme le bon endroit pour

installer cette plaque qui pourra désormais être vue par de très nombreuses personnes.

#### Quelle est la date de la prochaine collecte ?

Elle aura lieu le mercredi 26 octobre, de 15 h à 19 h, au restaurant de Kerprat.

### Réunion publique et expo pour présenter la future Zac

La municipalité invite les Guidéolois à échanger autour du projet de Zone d'Aménagement Concerté lors d'une réunion publique et d'une exposition ouvertes à tous dans le cadre réglementaire de concertation préalable au projet. « **Cette réunion publique et l'exposition sont des occasions pour nous de partager avec le plus grand nombre nos intentions et d'être à l'écoute des suggestions qui permettront de faire aboutir ce projet ambitieux et indispensable pour l'évolution de notre ville** », explique François Aubertin, maire de Guidel.

La réunion publique se tiendra le 25 octobre à 18 h à L'Estran. Le maire de Guidel, accompagné de la

société d'économie mixte Espace aménagement et développement du Morbihan), et du bureau d'études en urbanisme Forma 6, présentera le projet de Zone d'aménagement concerté qui concerne les secteurs du centre-ville et de la Saudraye.

Une exposition, qui reprendra la présentation du 25 octobre, aura lieu en mairie aux horaires habituels d'ouverture du 26 octobre au 25 novembre. Des élus et des techniciens pourront répondre aux questions des visiteurs lors de permanences prévues les lundi 31 octobre de 13 h 30 à 17 h 30, jeudi 10 novembre de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi 19 novembre de 9 h 30 à 12 h.

### Cantines : les menus de la semaine

**Lundi** : salade Esaü, poulet rôti, haricots verts, yaourt sucré, banane.  
**Mardi** : carottes râpées bio vinaigrette, pommes de terre bio à la savoyarde, cantadou, entremets chocolat.  
**Mercredi** : céleris rémoulade, couscous boulettes d'agneau,

fromage blanc, ananas au sirop.  
**Jeudi** : quiche Lorraine, bœuf aux oignons, printanière de légumes, camembert, donut's.  
**Vendredi** : salade fromagère, blanquette de poisson, riz créole, pyrénées, poire.

#### ■ Tiare guidéolois : soirée bretonne avec pot-au-feu

Samedi 3 décembre, 19 h 30, centre de loisirs de Villeneuve-Ellé, Guidel-Plages. Réservation limitée et nécessaire. Digor-kalon avec animations. Tarifs: 20 €, réduit 14 €. Inscription avant le 03 novembre. Contact : 06 02 37 68 22, 02 97 65 00 45, tiareguidelois56@gmail.com, <http://sites.google.com/site/tiareguidelois56/>

#### ■ CSF (association de consommateurs)

Permanence lundi 24 octobre, 14 h, 12, place de Polignac, à côté de la mairie. Prochaine permanence lundi 7 novembre de 14 h à 17 h.

L'info en direct et en continu sur

ouestfrance.fr



# La Zone d'aménagement concertée présentée aux riverains

Près de 150 personnes se sont déplacées, mardi soir, à l'Estran pour assister à la réunion publique ouverte à tous les Guidelois dans le cadre réglementaire de concertation préalable au projet de Zac multisites qui comprend deux parties, une en centre-ville et l'autre à la Saudraye. Beaucoup en sont sortis frustrés. Ils attendaient peut-être des informations plus concrètes.

## Des interrogations

« Je comprends leur frustration, explique François Aubertin. Certaines questions légitimes n'ont pas trouvé de réponse. Mais nous n'en sommes qu'à la première phase du projet, la phase de concertation, obligatoire par la loi. C'est un projet ambitieux qui assurera l'avenir de la ville et qui va s'étendre sur une quinzaine d'années. Mais de toute façon, rien ne se fera avant le prochain mandat, à part les études ».

Dans sa présentation, Jean-Christophe Rousseau, du bureau d'études en urbanisme Forma 6, avait pourtant bien insisté : « Ce que vous



Une exposition sur le projet est en place à la mairie, jusqu'au 25 novembre.

verrez ce soir n'est pas un projet, mais une vision globale des orientations. Ce ne sont que les grandes

lignes, tant il reste à faire ».

Les questions, peu nombreuses, ont tourné autour de cas personnels,

comme : « Il y a une construction prévue près de mon logement, elle va me cacher ma vue ?... » La réponse alors a été très nette. « Tout sera toujours fait dans le respect du voisinage, au pire vous aurez un immeuble du même gabarit que le vôtre ». À celle du prix de ces bouleversements, pas de réponse le soir même. « Ce qu'il faut comprendre, explique François Aubertin, rencontré le lendemain, c'est que les 520 logements prévus amèneront plus de population (donc plus d'impôts locaux), plus d'attractivité au niveau commercial. La part revenant à la commune ne sera que celle du transfert du stade de Polignac, des tennis, et de quelques reconstructions comme celle de la maison des anciens ».

Une exposition sur le projet est en place à la mairie, jusqu'au 25 novembre. Des élus et des techniciens pourront répondre aux questions lors de permanences : lundi et le 10 novembre, de 13 h 30 à 17 h 30, ainsi que le 19 novembre, de 9 h 30 à 12 h.

Télégramme du 27 octobre 2011

## > Aujourd'hui

**PRATIQUE**  
**DÉCHÈTERIE**  
Fermée.

**LOISIRS**  
**MÉDIATHÈQUE**  
Fermée.

### LE TÉLÉGRAMME

Correspondance locale : Pascal Toureille, tél. 02.97.05.92.15 ou toureille.pascal@orange.fr  
Portage à domicile : tél. 08.20.04.08.29 (numéro indigo).

## > Infos-service

**MAIRIE.** Ouverte de 8 h 30 à 12 h.

**PREMIERS SECOURS.** Une formation aux premiers secours civiques de niveau 1 est proposée sur deux jours, le samedi 5 novembre, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, le dimanche 6, de 9 h à 12 h, au centre Brizeux. Prix : 60 €. Renseignements et inscriptions au 06.35.57.94.44 ou 06.24.77.29.14.

**THÉÂTRE.** La compagnie guideloise Coup de torchon inter-

prétera durant le mois de novembre, à l'Estran, « J'aime pas les dimanches soir », de Bertrand Chauveau et « Les copropriétaires », de Gérard Darier.

Les représentations auront lieu les vendredi 11 et samedi 12, à partir de 20 h 30, dimanche 13, à 14 h 30, ainsi que les vendredi 18 et samedi 19, à 20 h 30. Tarifs : 5 € et 8 €. La billetterie est ouverte du mardi au vendredi, de 14 h à 18 h, et le mercredi, de 14 h à 20 h, à l'Estran. Renseignements au 02.97.02.97.40.

## PONT-SCORFF

### Collision entre deux voitures

## Future Zac. Les esquisses ont été dévoilées au public



Le public a été, mardi soir, très attentif aux explications fournies, même si la plupart sont restées évasives.

La population était invitée mardi soir, à l'Estran, à découvrir les esquisses de la future Zone d'aménagement concerté (Zac) du centre-ville et de La Saudraye. La réunion publique a attiré environ 200 personnes.

### Pour une continuité nord-sud

La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) vise à réduire les extensions urbaines périphériques et à redynamiser les centres-villes, tout en offrant de nouvelles possibilités de logements, de commerces et de liaisons douces. « Dans ce contexte, l'idée d'une Zac apparaît comme l'outil idéal pour la commune. Elle anticipe

nos futurs besoins d'équipements », a expliqué François Aubertin.

Le projet, qui consiste à développer une continuité nord-sud (nord de Guidel, centre-ville et La Saudraye), devrait permettre d'améliorer les déplacements et développer les liaisons douces, protéger le patrimoine naturel et paysager et prévoir de nouveaux équipements. Dans cet objectif, du foncier a été acquis et un plan guide de développement à long terme a été élaboré pour la future Zac « centre-ville », dont le périmètre d'étude porte sur 3,9 ha et celle dit « de La Saudraye » sur 7,5 ha. Deux phases sont prévues pour chacune d'elles.



Sont ici représentés les deux périmètres d'étude : le centre-ville, au nord, ainsi que La Saudraye, au sud.

### Un projet ambitieux

Dans sa présentation, Jean-Christophe Rousseau, du bureau d'études en urbanisme Forma 6, a bien insisté : « Ce que vous verrez ce soir n'est pas un projet, mais une vision globale des orientations. Ce ne sont que les grandes lignes tant il reste à faire ».

Ce qui explique sans doute le peu de questions posées par le public. Et François Aubertin de reconnaître : « Si ce projet ambitieux assurera l'avenir de notre ville, il y aura pas mal d'obstacles. Il faudra sans doute attendre quinze ans pour qu'il soit opérationnel. Dans tous les cas, rien ne sera entamé avant les municipales de 2014 si ce n'est les études ».

Quant au prix de tous ces grands bouleversements ? Malgré la question posée par un des auditeurs, la question est restée sans réponse.

### Exposition à la mairie

La Ville a mandaté la société d'économie mixte Espace aménagement et développement du Morbihan pour la maîtrise d'ouvrage. Une exposition, qui reprend la présentation de mardi, est en place à la mairie, jusqu'au 25 novembre. Des élus et des techniciens pourront répondre aux questions des visiteurs lors de permanences : lundi et le 10 novembre, de 13 h 30 à 17 h 30, ainsi que le 19 novembre, de 9 h 30 à 12 h.

**Télégramme du 24 octobre 2011**

## **Future Zone d'aménagement concerté. Réunion publique demain**

Une réunion publique aura lieu demain, afin de présenter le projet de la future zone d'aménagement concerté. Les Guidélois sont invités à venir échanger avec François Aubertin, maire, et des intervenants de la société d'économie mixte Espace aménagement et développement du Morbihan et du bureau d'études en urbanisme Forma 6. L'anticipation des futurs besoins d'équipements (nouveau groupe scolaire, collège public, etc.) a incité la commune à mener une réflexion sur les possibilités d'évolution du centre-ville et du secteur de la Saudraye. « L'idée d'une Zac apparaît comme l'outil idéal. Dans ce but, la ville a acquis du foncier quand les occasions se sont présentées et multiplié les concertations avec les riverains et les associations. Pour initier des études préalables, une équi-

pe pluridisciplinaire a été missionnée en 2009 par le conseil municipal et un plan-guide a été réfléchi », explique François Aubertin.

### **Exposition à la mairie**

Une exposition reprendra la présentation de demain. Elle sera en place à la mairie à partir de mercredi et jusqu'au 25 novembre. Des élus et des techniciens pourront répondre aux questions des visiteurs. « La réunion publique et l'exposition sont des occasions pour nous de partager avec le plus grand nombre nos intentions et d'être à l'écoute des suggestions qui permettront de faire aboutir ce projet ambitieux et indispensable pour l'évolution de notre ville », conclut le maire.

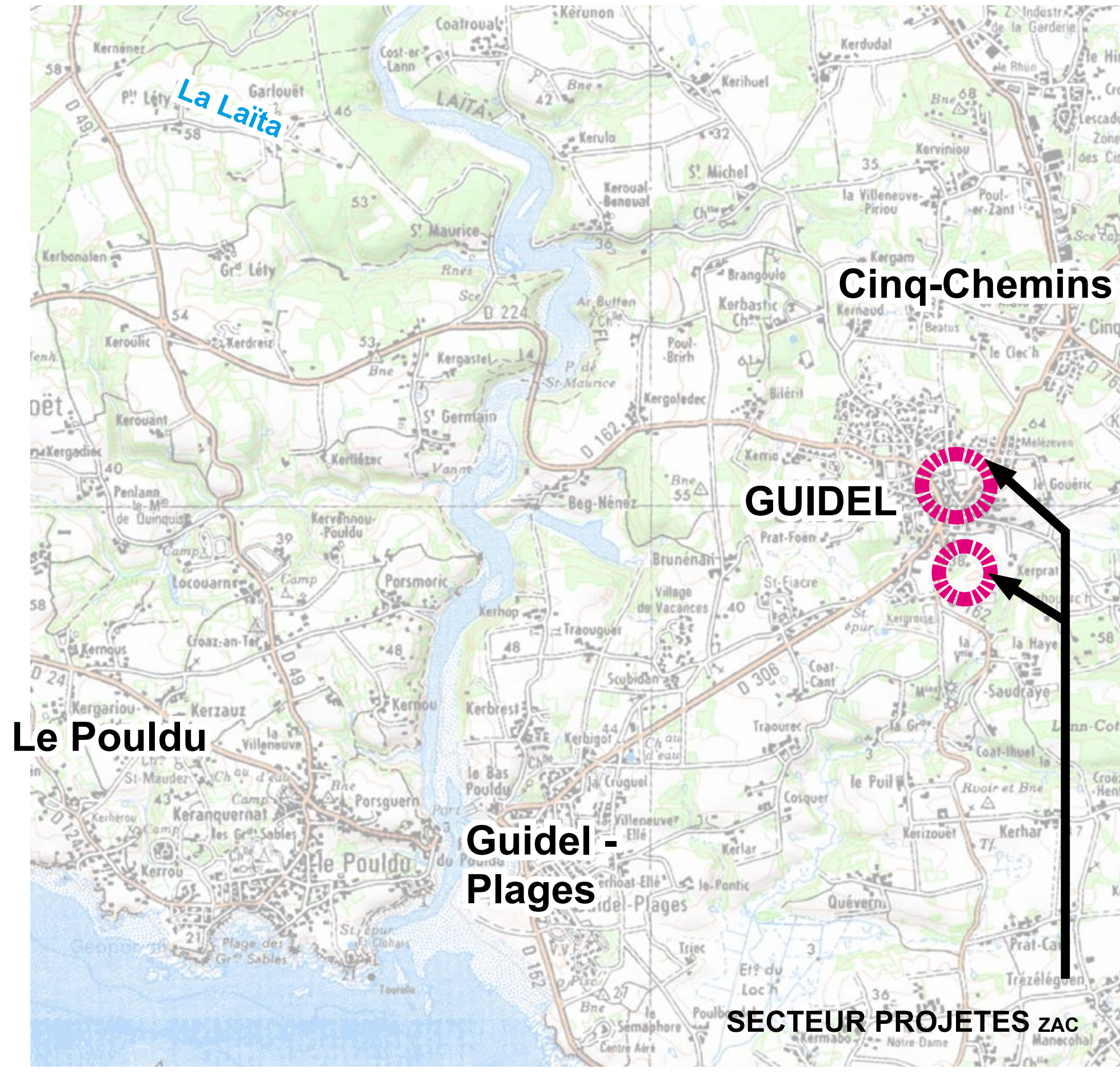
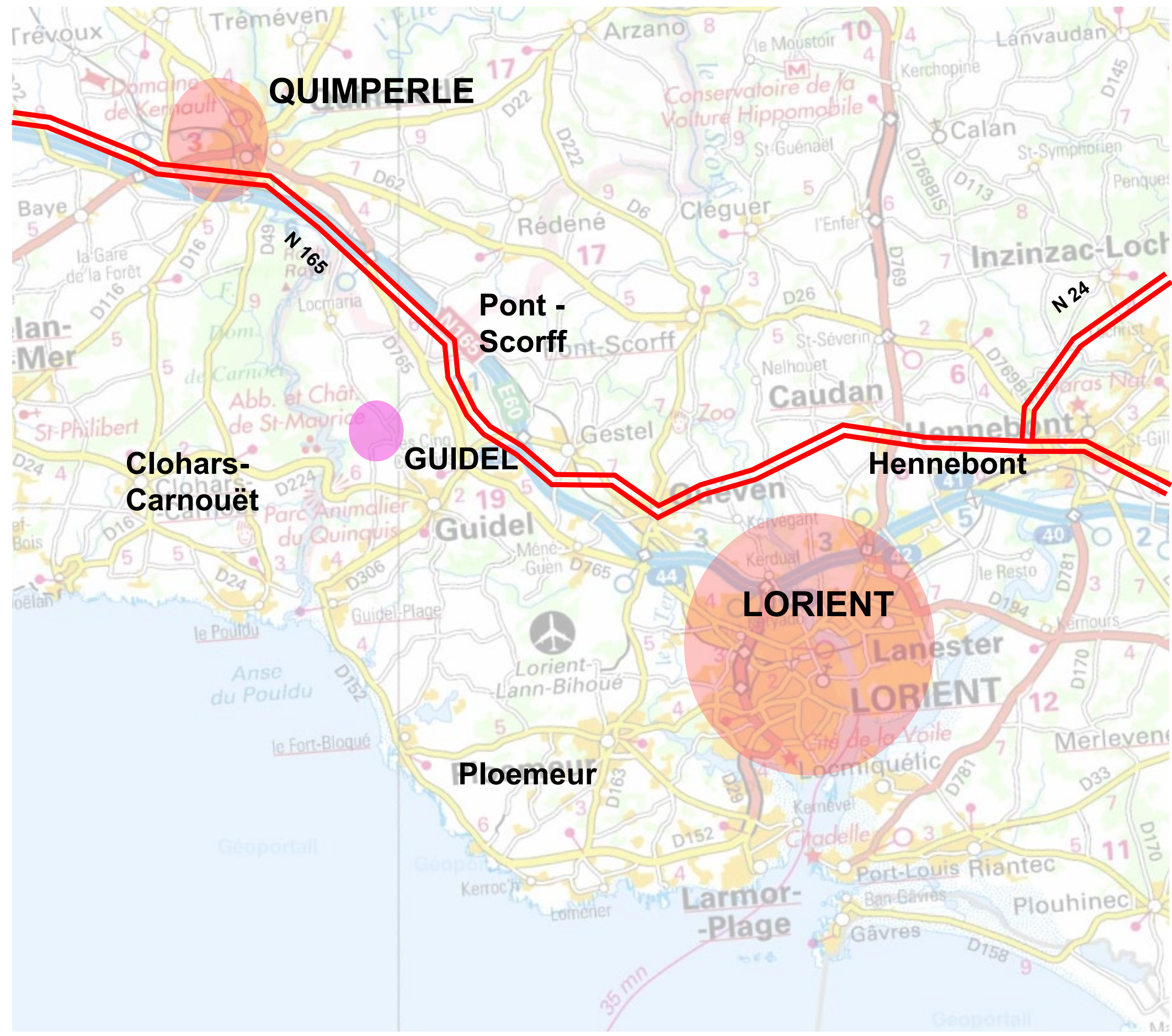
### **➤ Réunion publique**

*Demain, à 18 h, à l'Estran.*

# **Annexe 2:**

# **Panneaux de concertation**

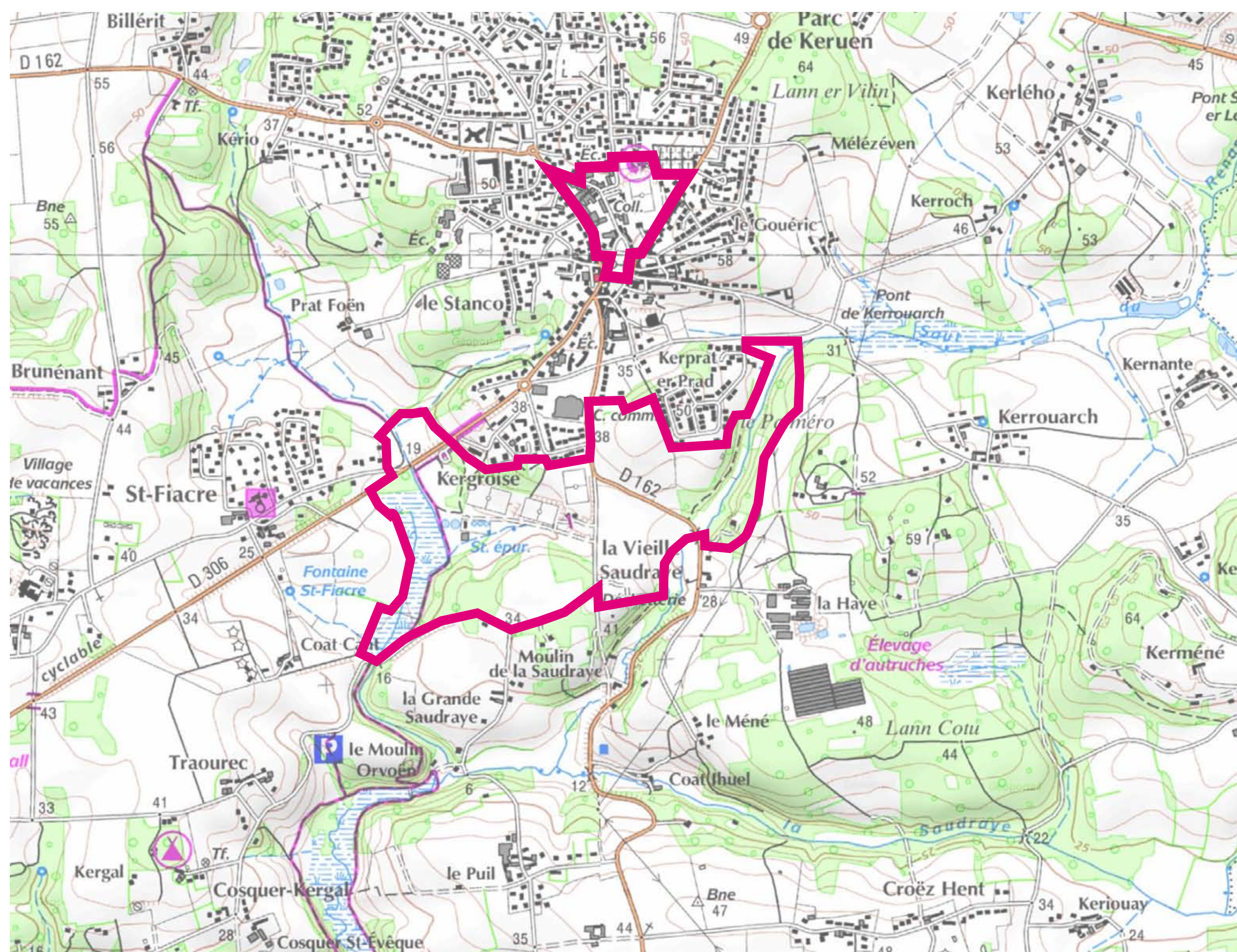
# UN PROJET POUR UNE COMMUNE AU POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIE



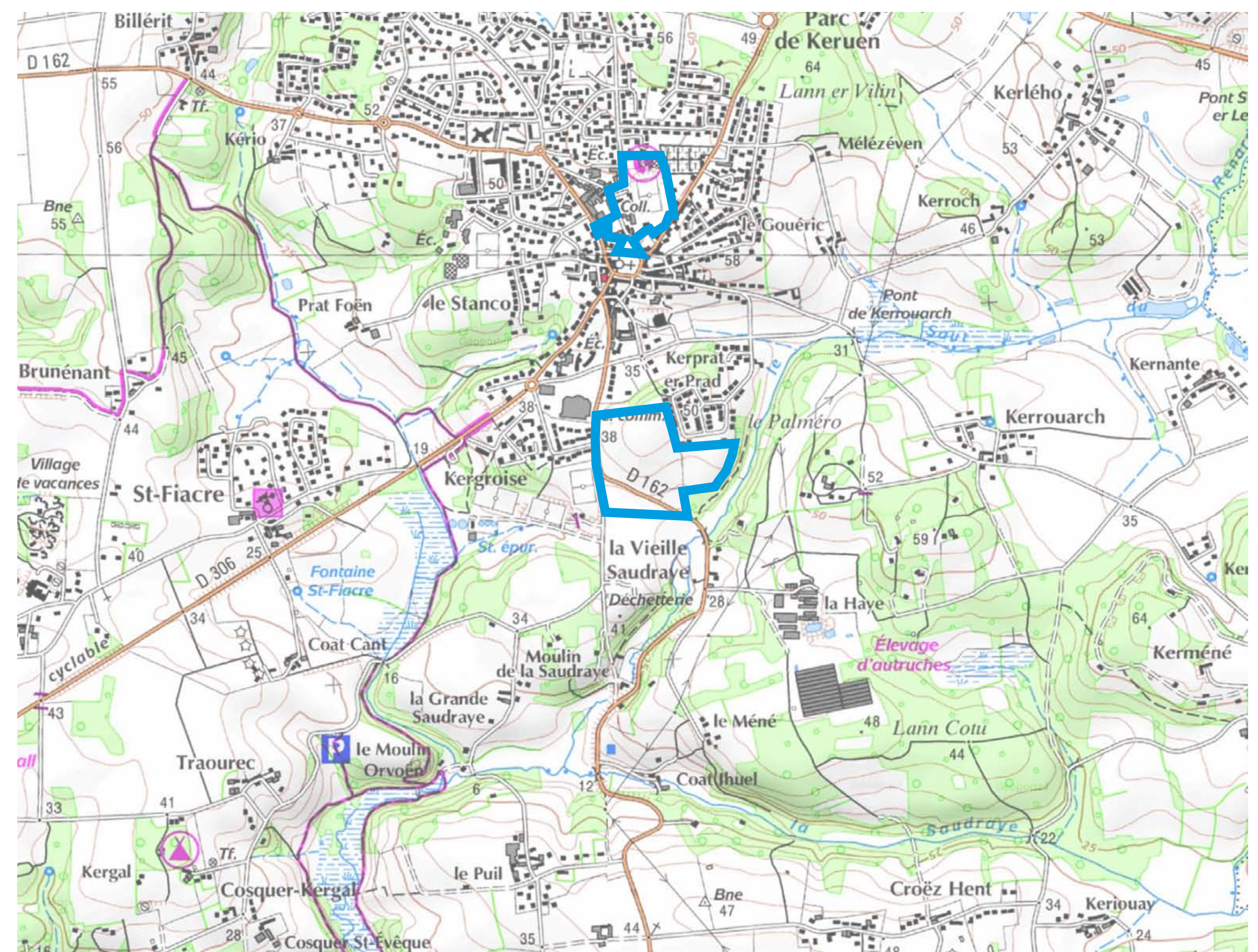
La commune de Guidel bénéficie d'une situation privilégiée : entre la vallée de la Laïta et l'océan.

Elle se situe également dans l'aire d'influence de l'agglomération lorientaise.

## LOCALISATION DU SITE ET DES PERIMETRES



□ Périmètre d'études



□ Périmètre opérationnel de ZAC

## DES ETUDES MENEES DANS UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

Le développement durable dans une démarche de concertation



Formes urbaines

Ateliers

Participatif

Eau

Paysage



Déplacement

Biodiversité

Energie

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme

### 1 CONTEXTE

Ville de Guidel : études préalables pour le renouvellement urbain du centre ville et l'aménagement de la Saudraye



Maîtrise d'oeuvre urbaine :

Forma6 (urbanisme, architecture, AEU)  
Phytolab (paysage)  
SOSGRAH (bureau d'étude VRD)  
Apave (études environnementales)

Maîtrise d'ouvrage :

Ville de Guidel

E.A.D.M.

La commune de Guidel connaît depuis 40 ans un fort développement puisqu'elle a vu sa population tripler pour atteindre plus de 10 000 habitants aujourd'hui. Elle doit son attractivité en grande partie à un cadre de vie privilégié, mais aussi à la présence d'activités commerciales et industrielles qui ont permis d'offrir de nombreux emplois sur place. Guidel attire les seniors mais aussi de jeunes actifs. Aujourd'hui, 80% du parc de logements de la commune est constitué de logements individuels de grande taille T4 ou plus qui ne peuvent satisfaire à l'accueil de tous les habitants.

Ainsi, dans le contexte de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) visant à réduire les extensions urbaines périphériques, à redynamiser les centres bourgs en reconstruisant la ville sur elle-même, la commune a voulu concentrer son attention sur l'évolution de son centre-ville en y offrant de nouvelles possibilités de logements, de commerces et de liaisons piétons-cycles. Aussi, la possibilité de déplacer le stade actuellement situé dans le centre est apparue comme une opportunité pour agrandir le centre-ville et faciliter les circulations. Ce déplacement du terrain d'honneur aussi bien que la nécessaire anticipation des futurs besoins d'équipements, notamment scolaires, en lien avec le développement de la population ont incité la collectivité à mener une réflexion conjointe entre les évolutions du centre et du secteur de la Saudraye.

Ainsi, en 2010 le Conseil Municipal a décidé d'initier des études préalables à l'aménagement du centre et de la Saudraye. Il a défini deux périmètres respectivement de 7,45 et 52 ha afin d'avoir une vision globale et à long terme de leur évolution. Assistée de la SEM d'aménagement du Morbihan EADM, la commune a ainsi missionné une équipe pluridisciplinaire en urbanisme, architecture, VRD (Voirie, Réseaux, Divers), paysage, hydraulique, acoustique, environnement, énergie, technique qui, sous la direction du cabinet d'urbanisme Forma 6, a étudié les possibilités d'aménagement de ces secteurs. Ces études, menées dans une « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU) soutenue par l'Ademe, ont donné lieu au printemps 2010 à une série d'ateliers de réflexion permettant de définir et partager les enjeux.

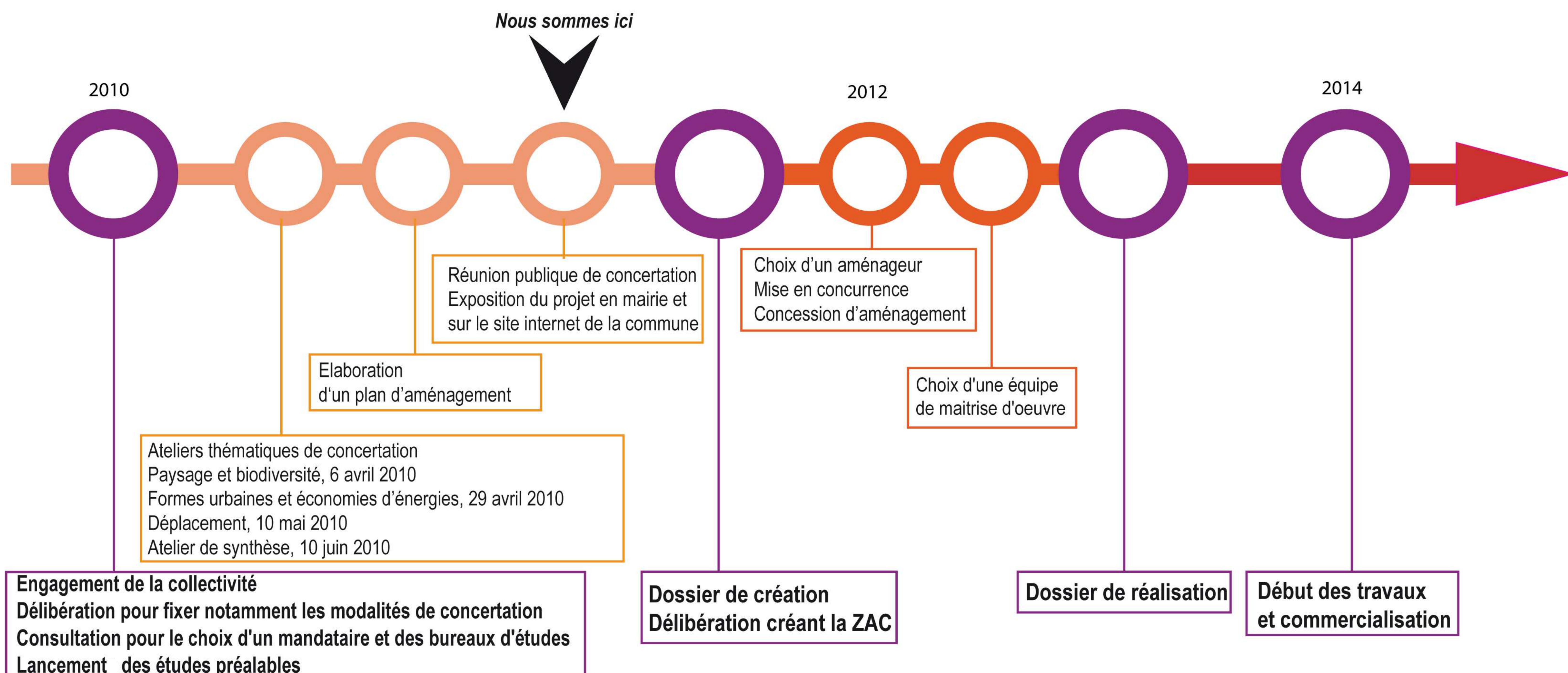
Aujourd'hui, les orientations d'aménagement à long terme sur l'ensemble des secteurs d'étude a été établi. Afin d'envisager la réalisation des premières phases de ces aménagements, un périmètre de projet plus restreint est pressenti sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites qui comprendra 3,9 ha dans le centre-ville et 7,5 ha sur la Saudraye. Cette exposition est l'occasion pour la municipalité de partager plus largement ses intentions et d'être à l'écoute des suggestions qui permettront de faire aboutir ce projet ambitieux et indispensable pour notre ville.

Bonne visite.

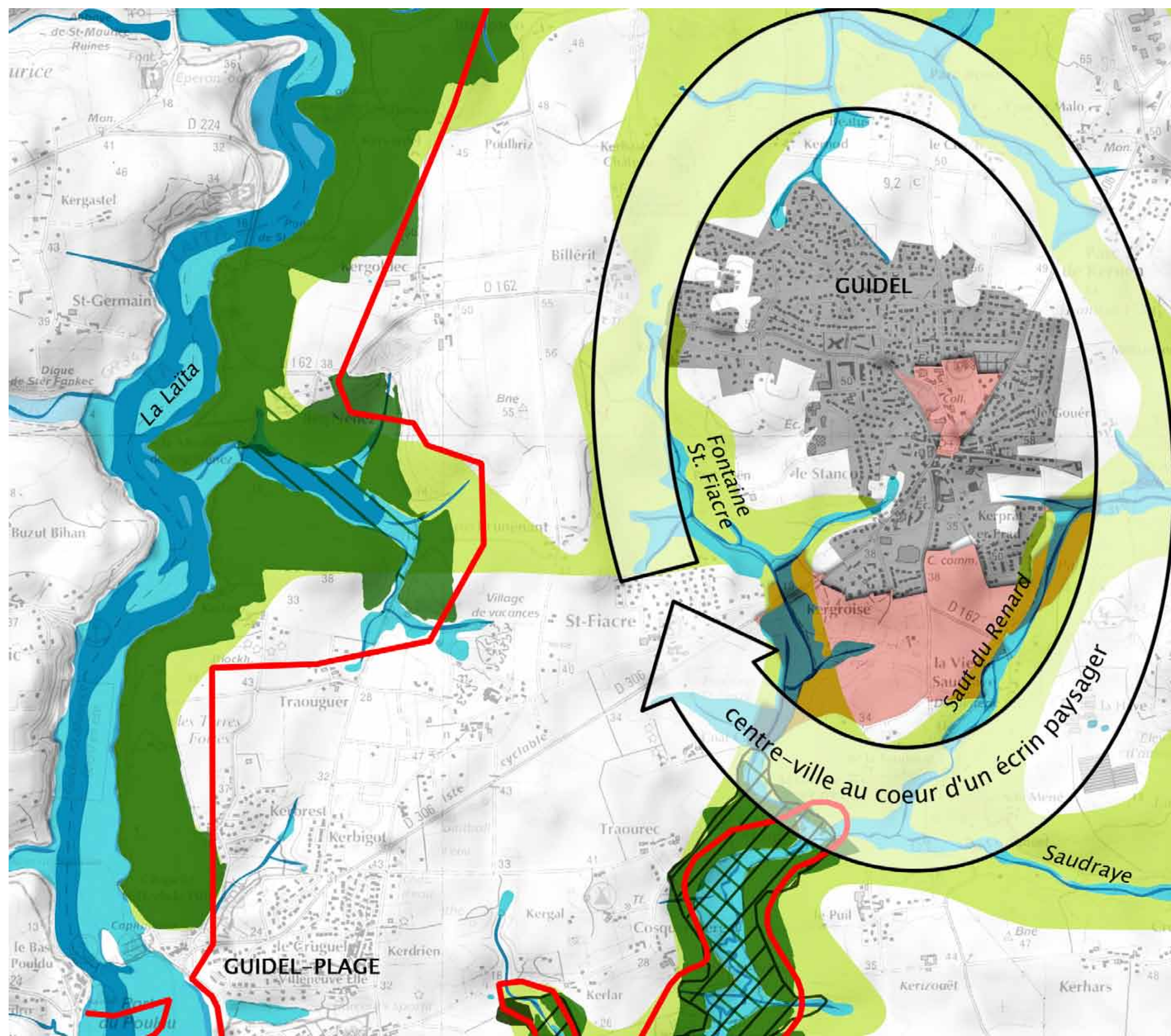
**François Aubertin**  
Maire de Guidel

## LE CHOIX D'UNE PROCEDURE / LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

La phase d'étude menée en concertation est sur le point d'aboutir à la définition d'un périmètre opérationnel de ZAC. La commune pourra alors procéder au choix d'un aménageur à qui elle confiera les missions d'acquérir les terrains, réaliser les travaux et vendre les îlots aménagés.



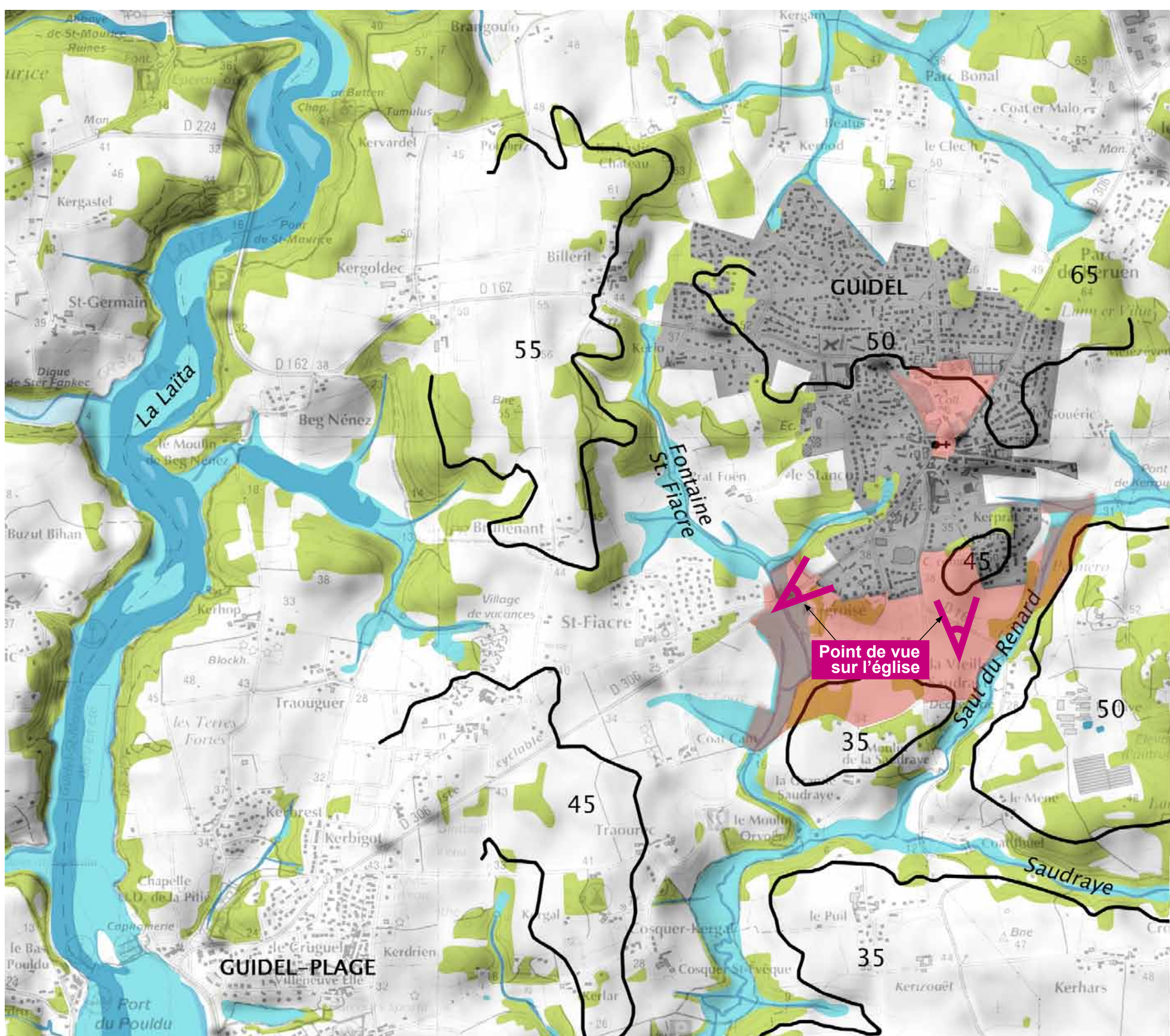
# A. LE GRAND PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT



## Guidel au coeur d'un écrin paysager :

Le paysage rural de la commune de Guidel se caractérise par une ponctuation de hameaux dans un paysage naturel dynamique : on passe de paysages ouverts à fermés, de hauteurs dégagant des points de vue lointains à des chemins encadrés d'arbres, aux creux de vallées bordées de zones humides ... autant de paysages divers à préserver et dont il faut s'inspirer.

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Lorient, auquel appartient Guidel, met en évidence une ceinture verte enveloppant le centre-ville. Il s'agira de la conforter afin d'offrir au centre de Guidel une qualité paysagère au même titre que celle de la campagne environnante.

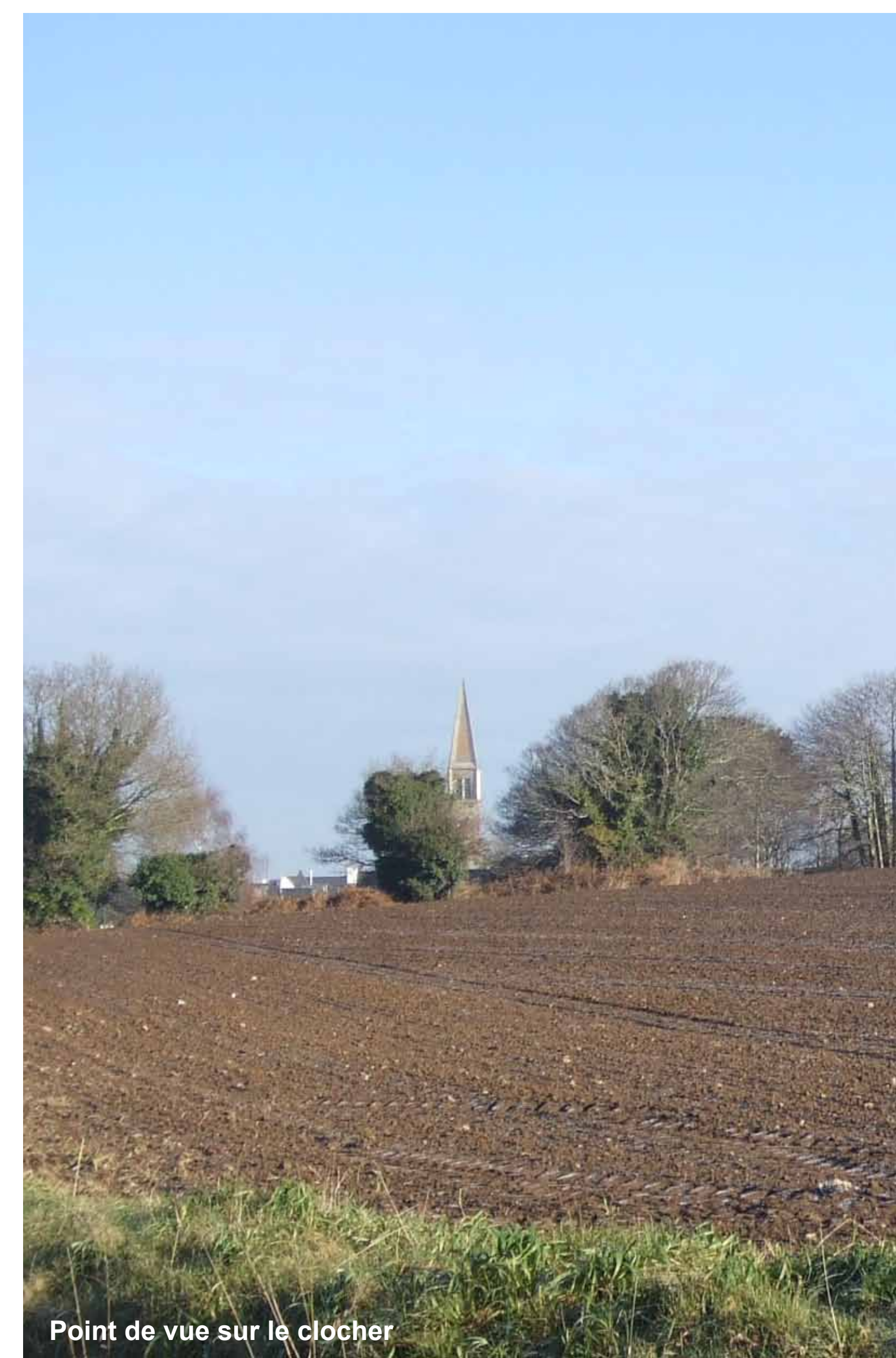
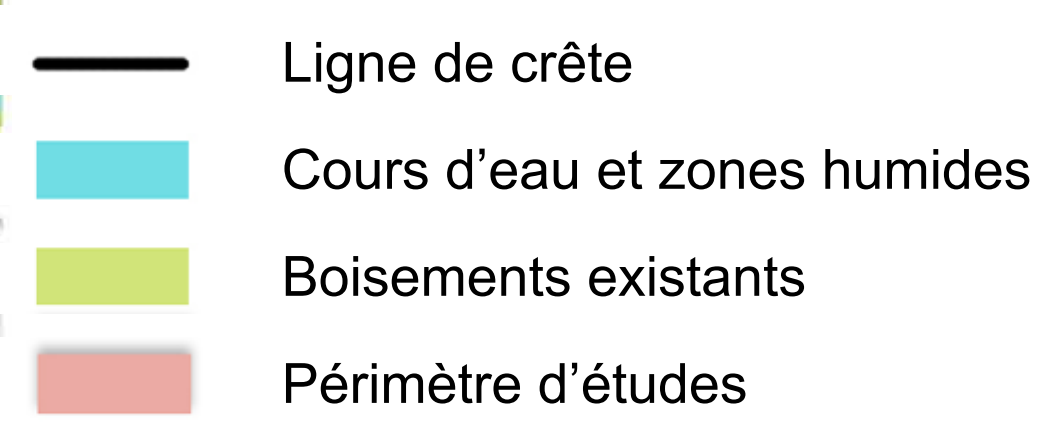


## Un centre-ville en point haut et une extension urbaine en fond de vallée

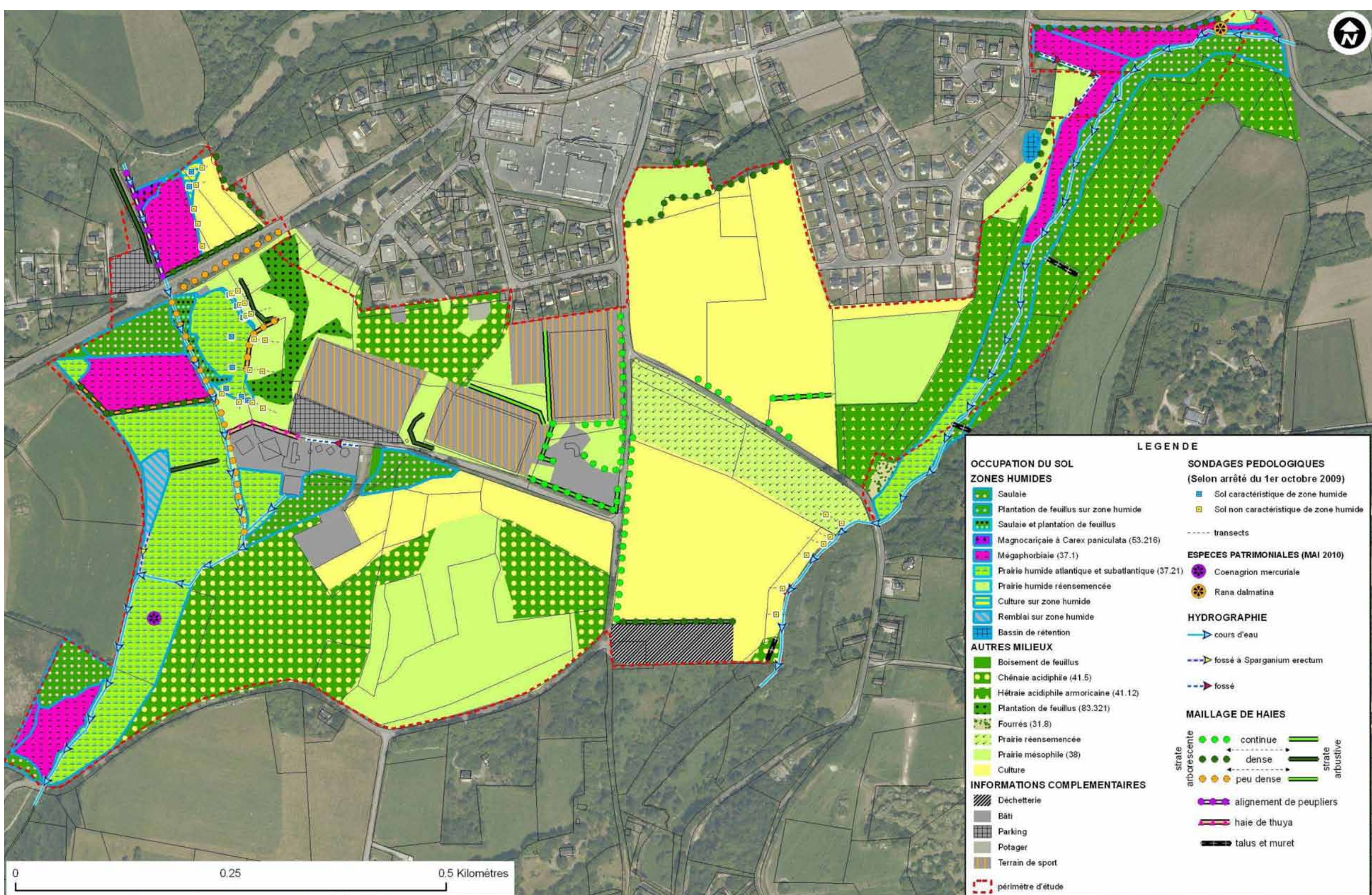
Le centre se situe sur les points hauts de la commune à environ 50 m NGF.

La majeure partie du site de la Saudraye est en fond de vallée entre les ruisseaux de Billerit et de Kerrouarch, à environ 25 m NGF.

Ce relief offre depuis la Saudraye des points de vue remarquables sur le clocher de l'église.



## DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



# A. LE GRAND PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE : DES FRANGES ET DES LIMITES A QUALIFIER ET A VALORISER



Bâti remarquable à conserver



Terrain de basket



Stade de football



Venelles



Des murs de pierres de qualité, en fond de parcelle.

Conserver le bâti remarquable.

Des venelles piétonnes, atouts à valoriser, qui permettent les connexions entre quartiers.

## LA SAUDRAYE : LISIERES BOISEES ET ZONES HUMIDES : LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE



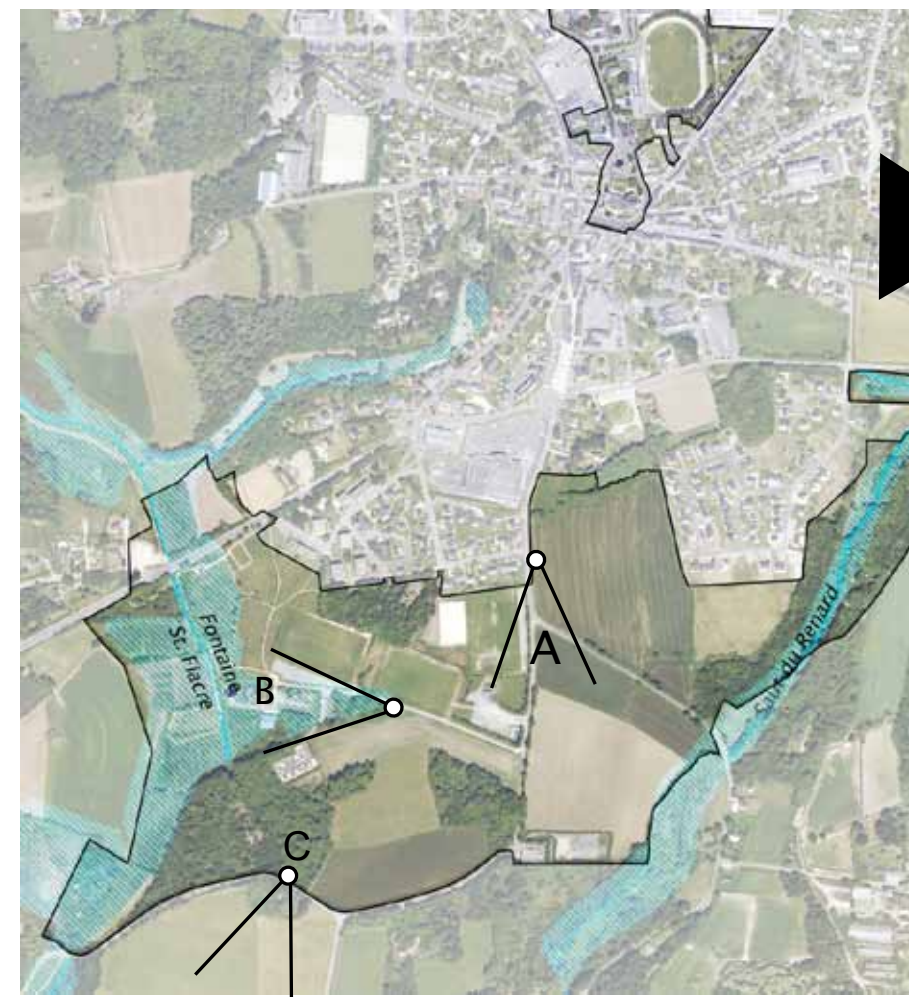
Saint-Fiacre



Traourec



La Vieille Saudraye



Kergoise



Terrains de sport

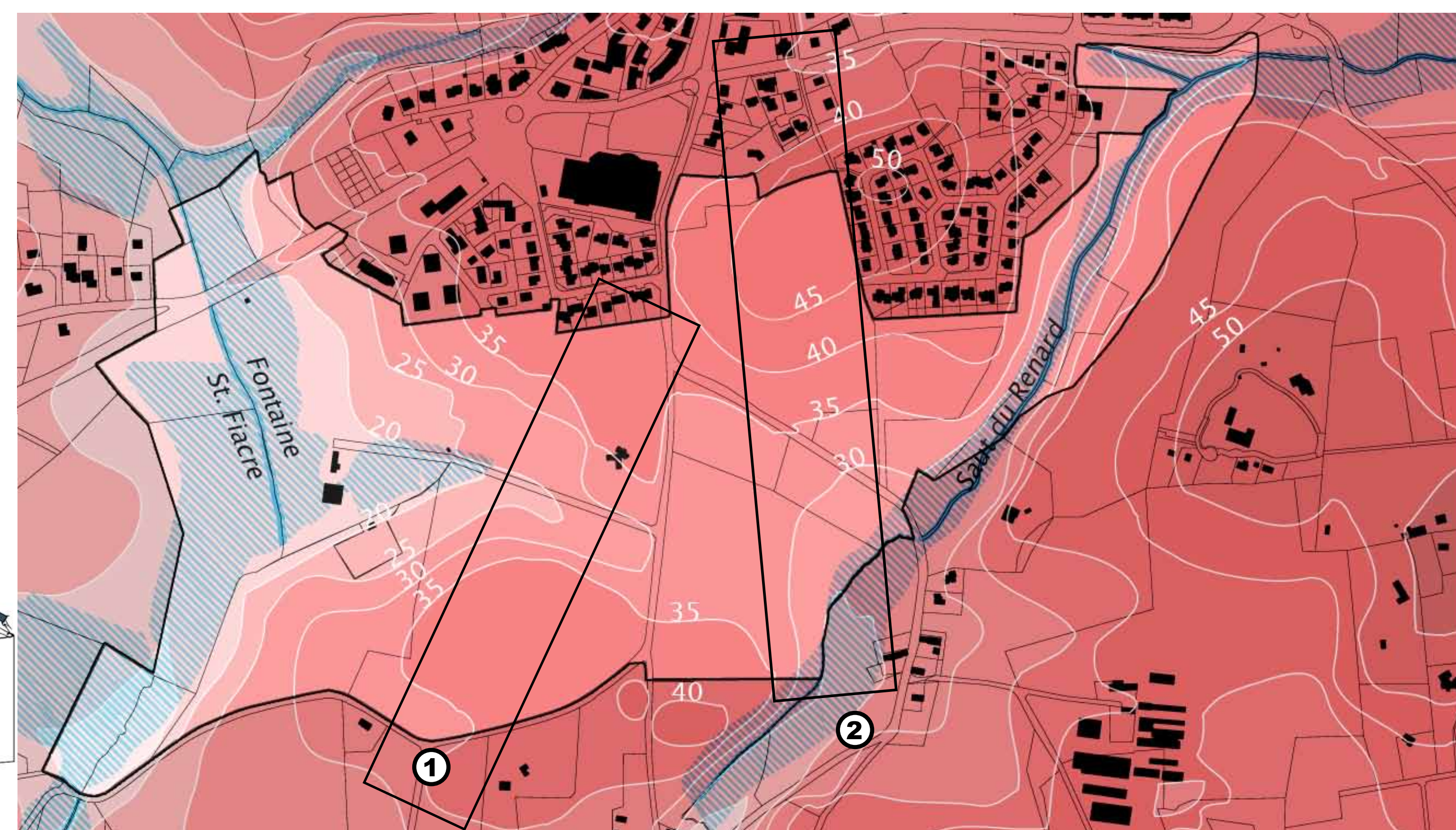
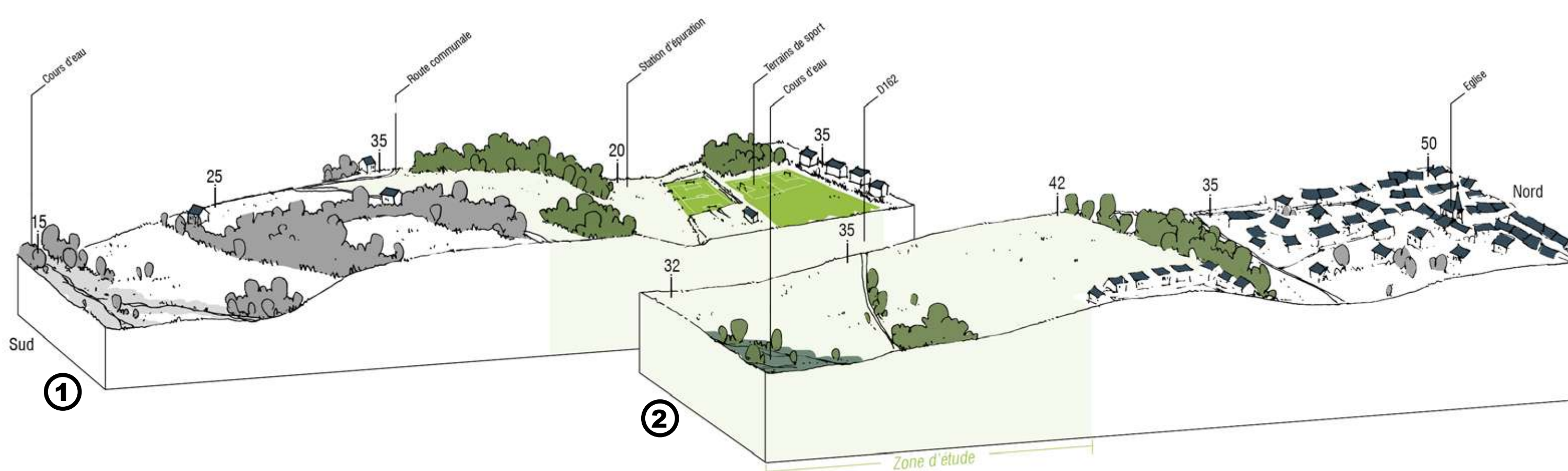


Coat Cant

## LA SAUDRAYE, UN SITE ENTRE VALLEE ET COTEAUX

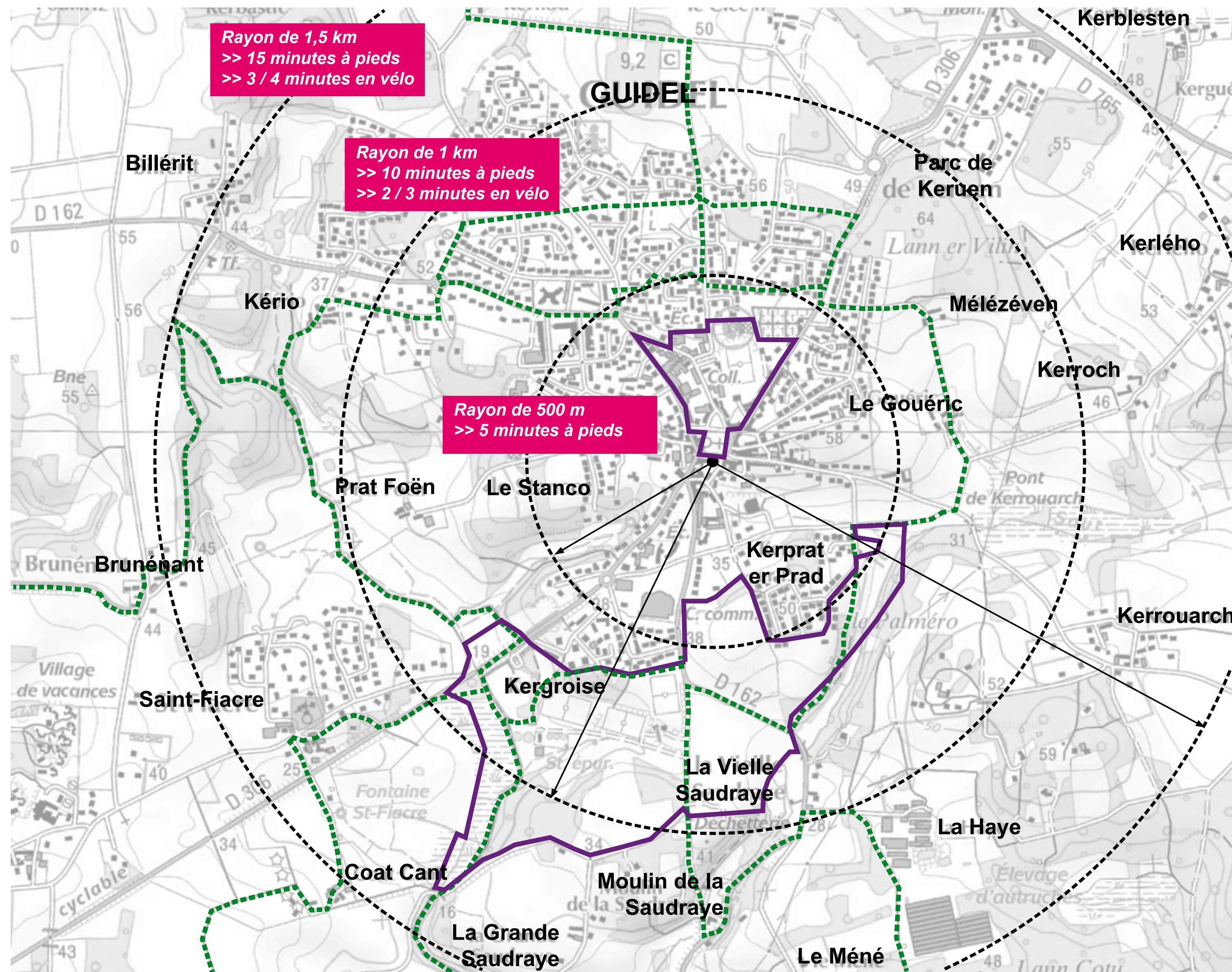
Le site présente deux plateaux hauts, au nord et au sud (entre 35 et 45 m NGF, dénivelés de 10 à 15%), qui viennent encadrer une vallée centrale d'est en ouest, aboutissant de part et d'autre sur les zones humides (à 20 m NGF).

Insérer et adapter l'urbanisation au site permettra de préserver et de mettre en valeur l'identité de la Saudraye.





## B. LES DEPLACEMENTS



### LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES

Un réseau de liaisons douces déjà structuré

Un centre-ville dans un rayon de 500m, à l'échelle du piéton et du vélo

#### Enjeux:

- Développer une continuité Nord / Sud: Guidel Nord - Guidel centre - La Saudraye
- S'appuyer sur le maillage de liaisons douces existantes

### LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN (TC)

La commune de Guidel est desservie par la ligne de bus régulière N° 60 reliant Ploemeur Kerbernès à Guidel plages

Les fréquences sont en moyenne de 25 minutes aux heures de pointe le matin (7h / 9h) et le soir (17h / 19h)

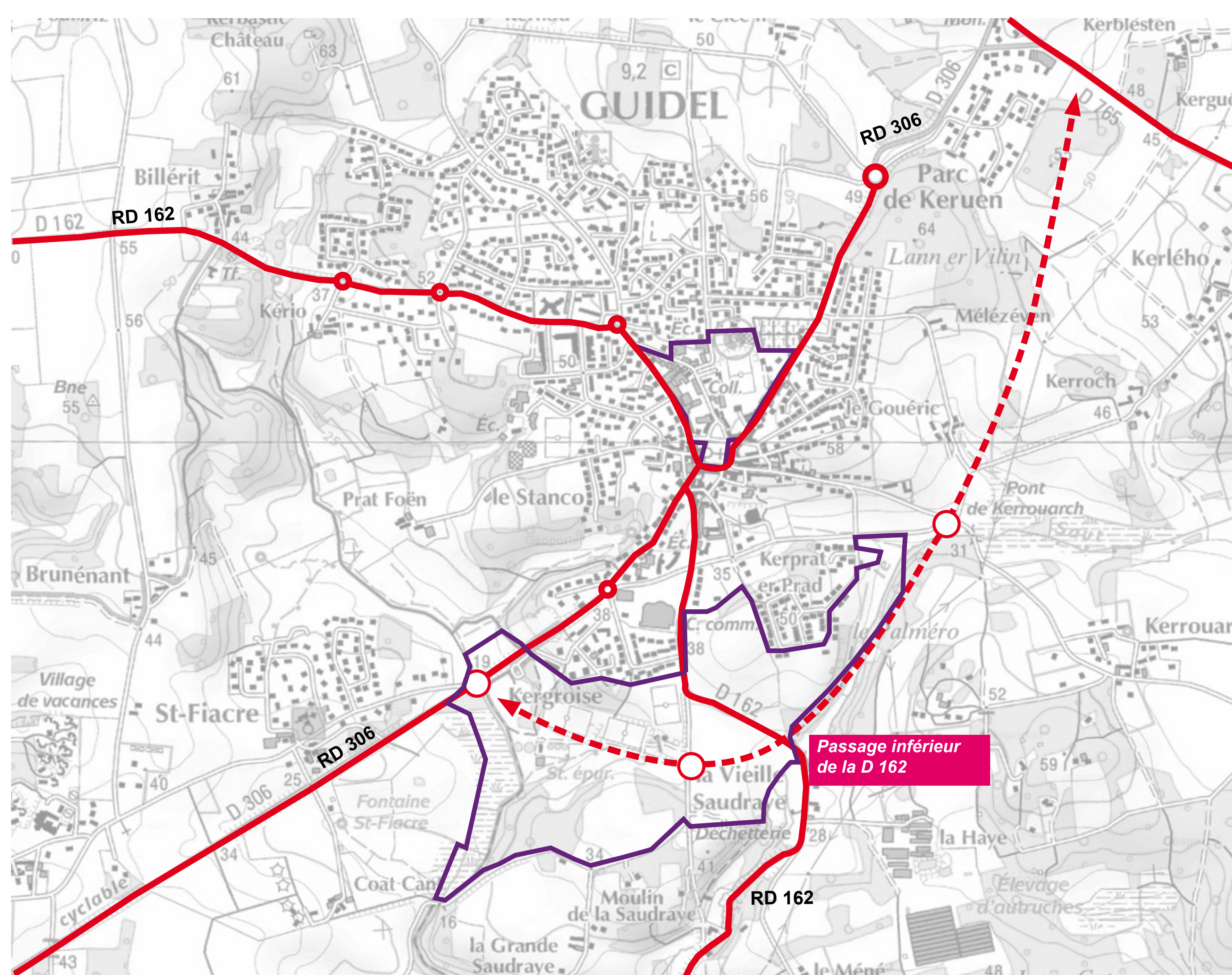
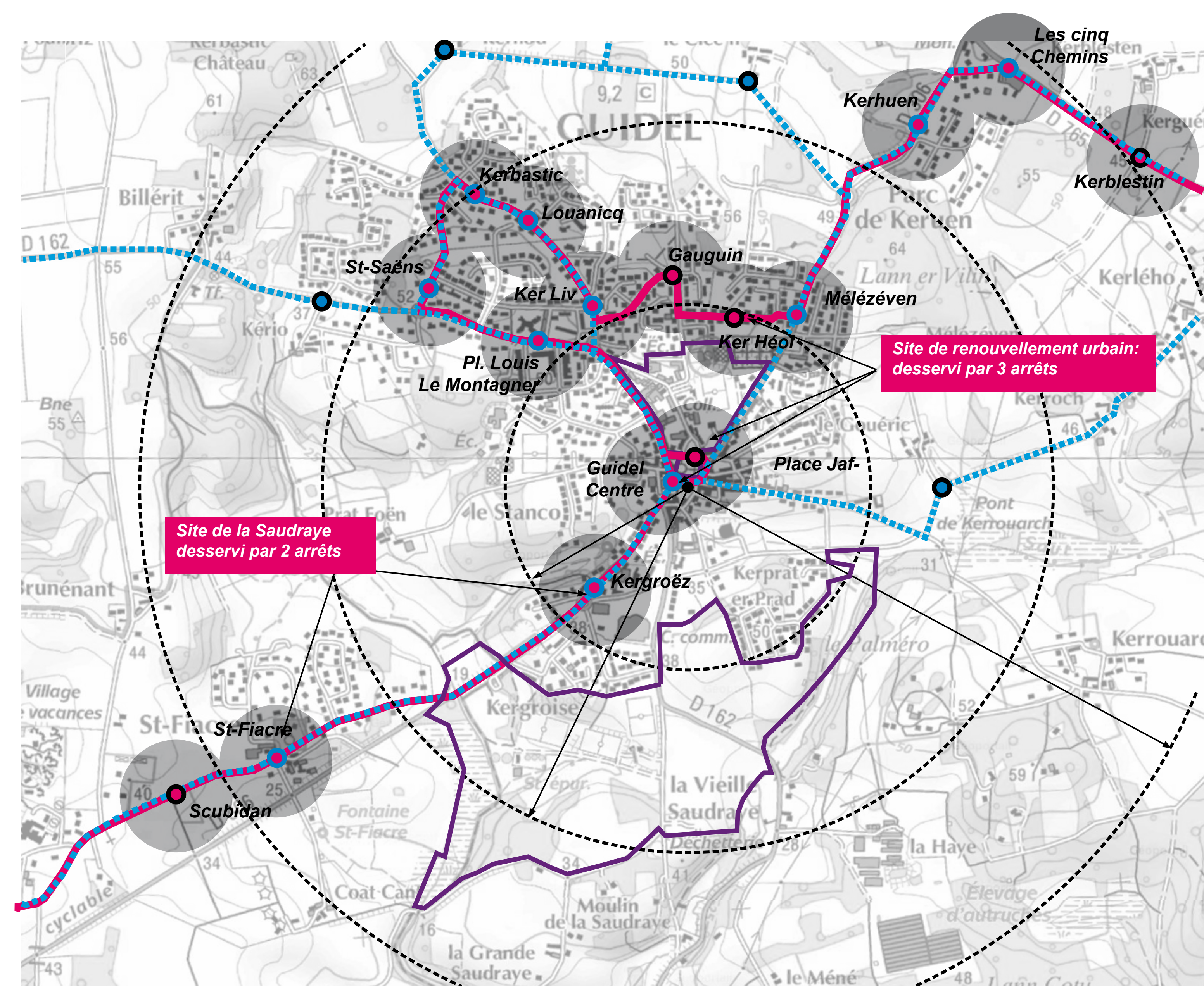
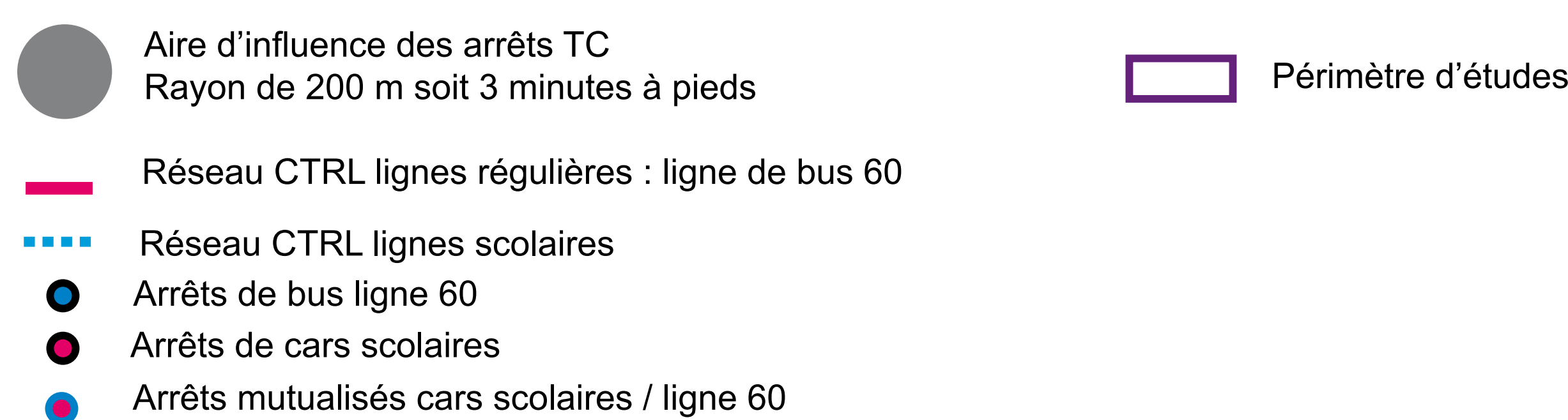
Un réseau de cars scolaires vient en complément de cette ligne régulière

La Saudraye ne bénéficie pas d'arrêt de bus ni de cars scolaires

#### Enjeux :

- Conforter la desserte TC du coeur de ville

- Réorganiser la desserte TC du secteur de la Saudraye en fonction de la programmation de logements et d'équipements (collège, équipements sportifs...)



### LA TRAME VIAIRE : LE PROJET DE LA CONTOURNANTE

trafic moyen journalier sur la RD 306 :

- 11 868 véhicules en entrée Nord
- 8 021 véhicules en entrée Sud

trafic moyen journalier sur la RD 162:

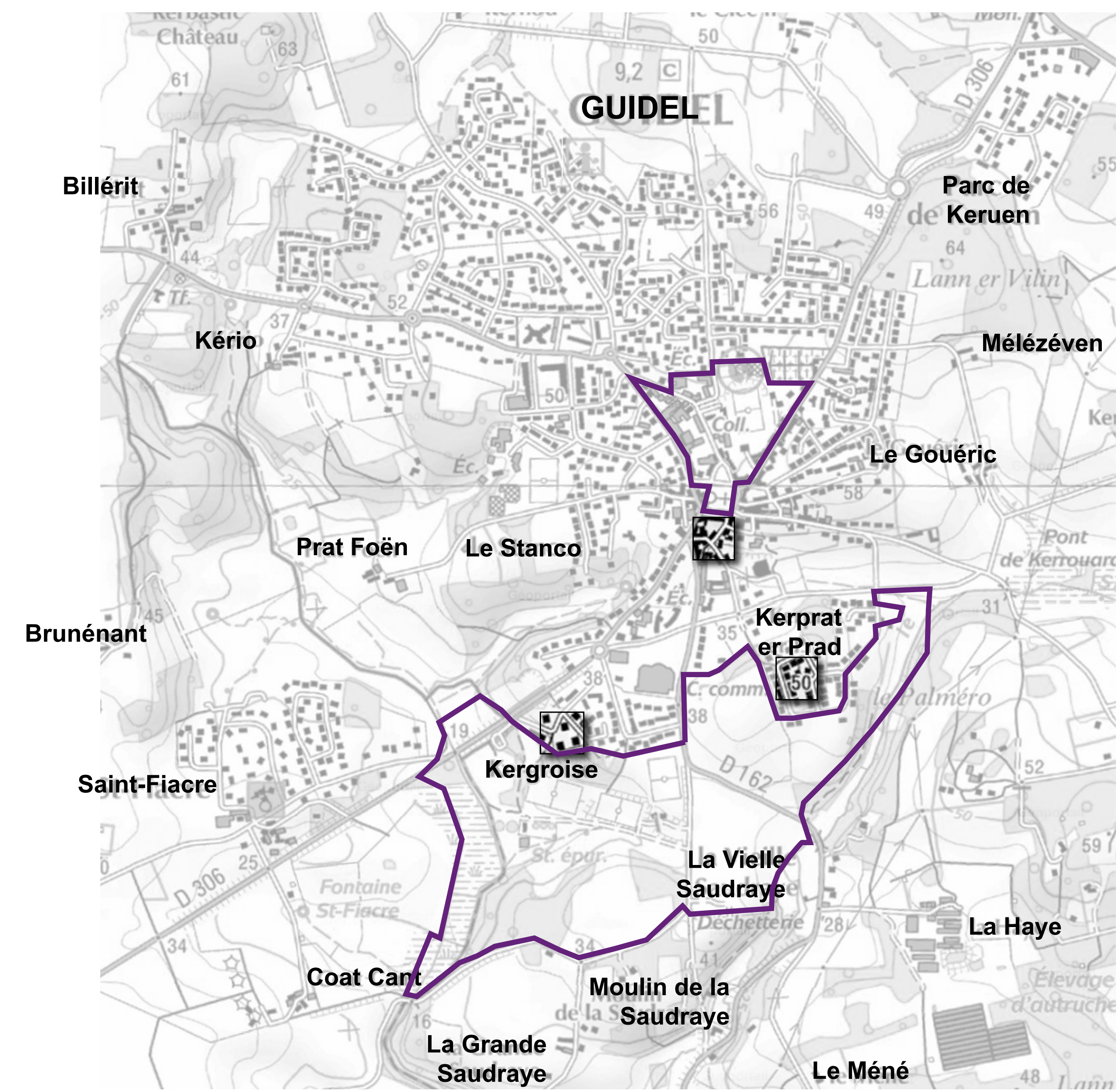
- 1 025 véhicules en entrée Nord
- 4 128 véhicules en entrée Sud

projet de contournement = modification des flux de transit sur la commune

#### Enjeux :

- Permettre la cohabitation des modes de déplacements : à pied, à vélo, en véhicules motorisés
- Limiter les nuisances sonores
- Éviter de créer une frontière entre le Nord et le sud du secteur de la Saudraye
- Favoriser la traversée de la contournante en plusieurs points

# C. LES FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION



**Kerprat er Prad**  
lotissement sud Guidel  
R + C  
▶ 17 logements / ha

La commune présente une grande diversité de formes urbaines avec des densités allant jusqu'à 94 logs / ha.

**Enjeux:**

- Utiliser la densité comme un atout de vie urbaine, l'urbanité :

- . conforter et développer les commerces de proximité
- . favoriser l'implantation d'équipements
- . créer des espaces publics de qualité
- . favoriser le vivre ensemble



**Centre-ville**  
centre-ville Guidel  
R + 1 + combles  
▶ 88 logements / ha

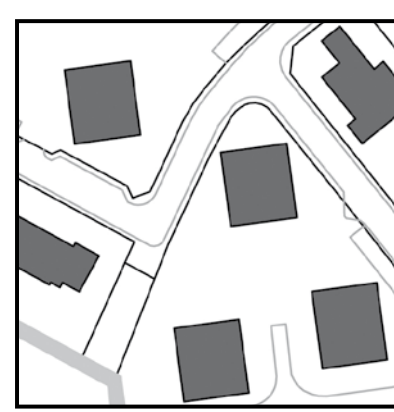


- Jouer sur les séquences urbaines

- Favoriser la diversité des typologies

- Eviter la répétitivité d'un modèle, d'une forme urbaine

- Jouer sur les rapports espaces publics, espaces communs / espaces bâtis



**Kergroise**  
habitat collectif Kergroise, Guidel  
R + 4  
▶ 94 logements / ha

— Périmètre d'études

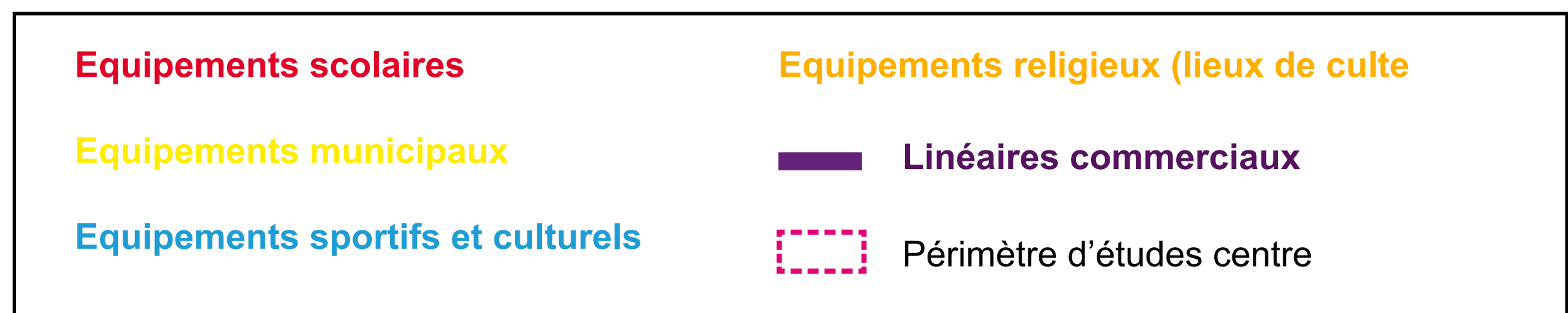
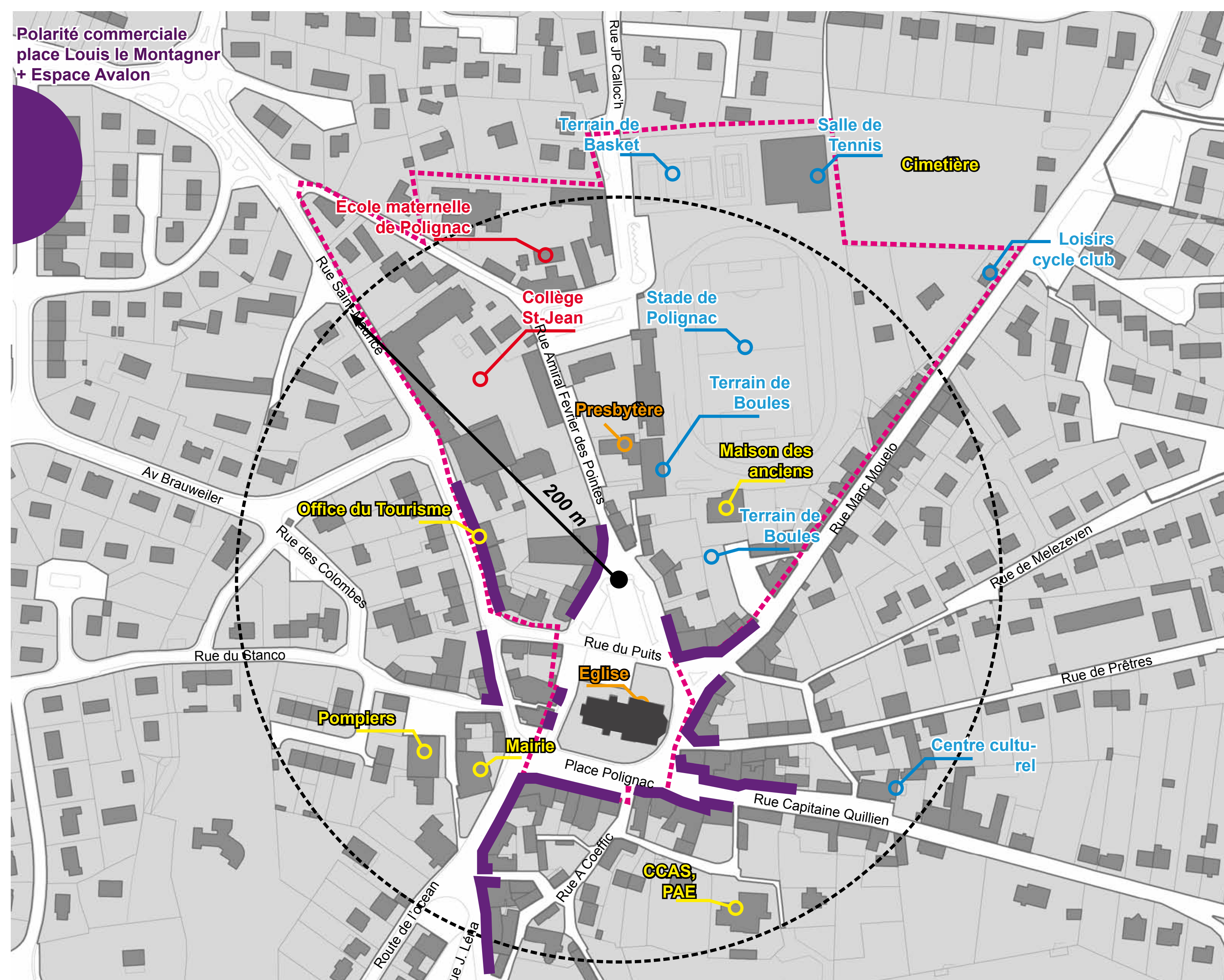
## UNE CENTRALITE DE PROXIMITE EN COEUR DE VILLE

Le coeur de ville est riche d'une grande diversité de commerces et d'équipements.

Il s'identifie comme une véritable polarité à l'échelle de la commune (mairie, école, collège, pompiers, église) et comme centralité de proximité à l'échelle du coeur de ville (commerces et services).

**Enjeux:**

- Développer les espaces publics piétons du centre
- Conforter la centralité de proximité du coeur de ville
- Conforter l'attractivité commerciale



## DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET UNE POLARITE COMMERCIALE POUR LA SAUDRAYE

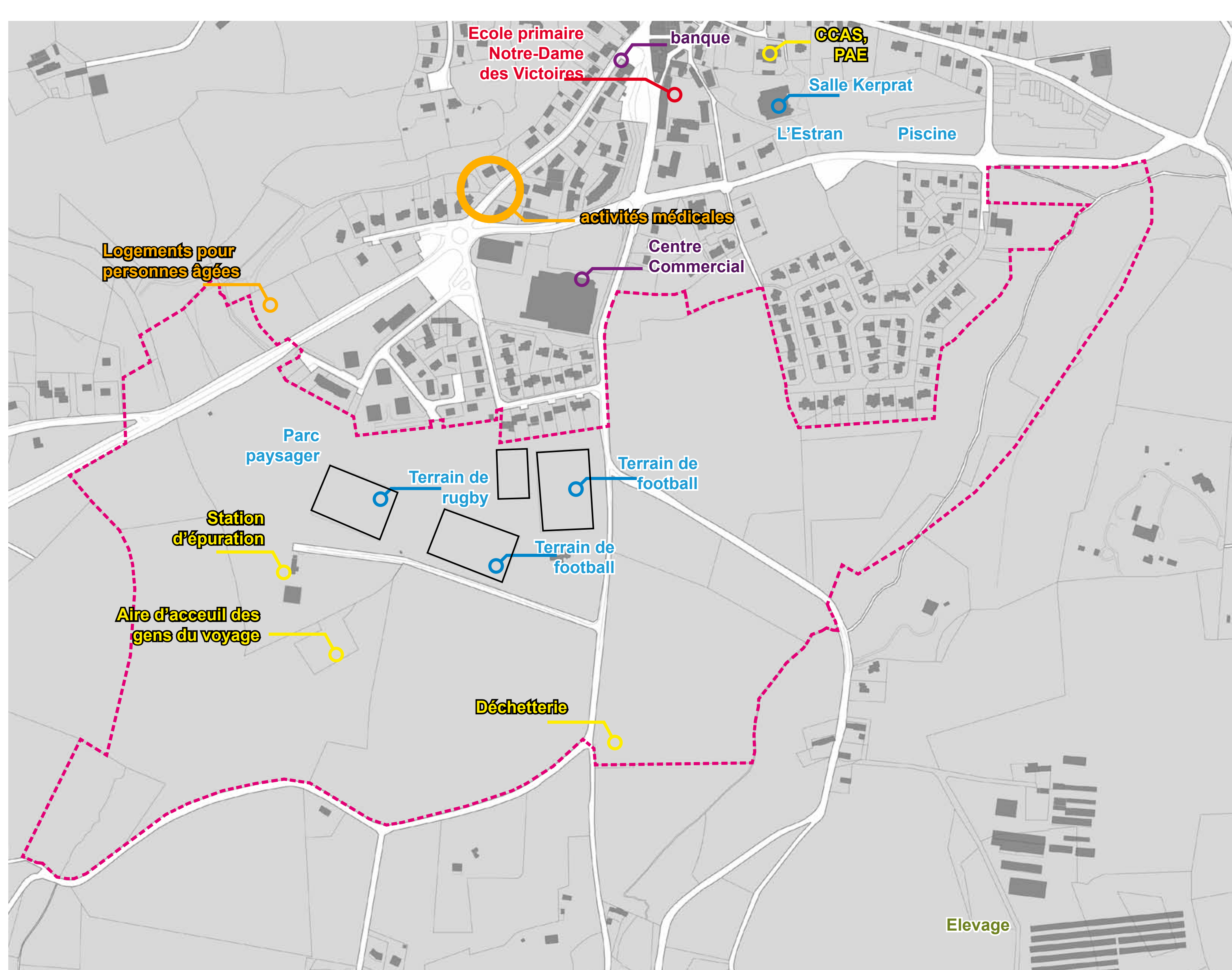
Au nord de la Saudraye une véritable polarité commerciale s'est structurée autour du centre commercial. On y retrouve des services, des commerces et des activités médicales (pharmacie, clinique vétérinaire, logements pour personnes âgées).

On retrouve au coeur du site des espaces dédiés aux activités sportives (terrains de football, rugby, parc paysager)

Des équipements majeurs : déchetterie, station d'épuration, aire d'accueil des gens du voyage sont présents au sud de la Saudraye

**Enjeux :**

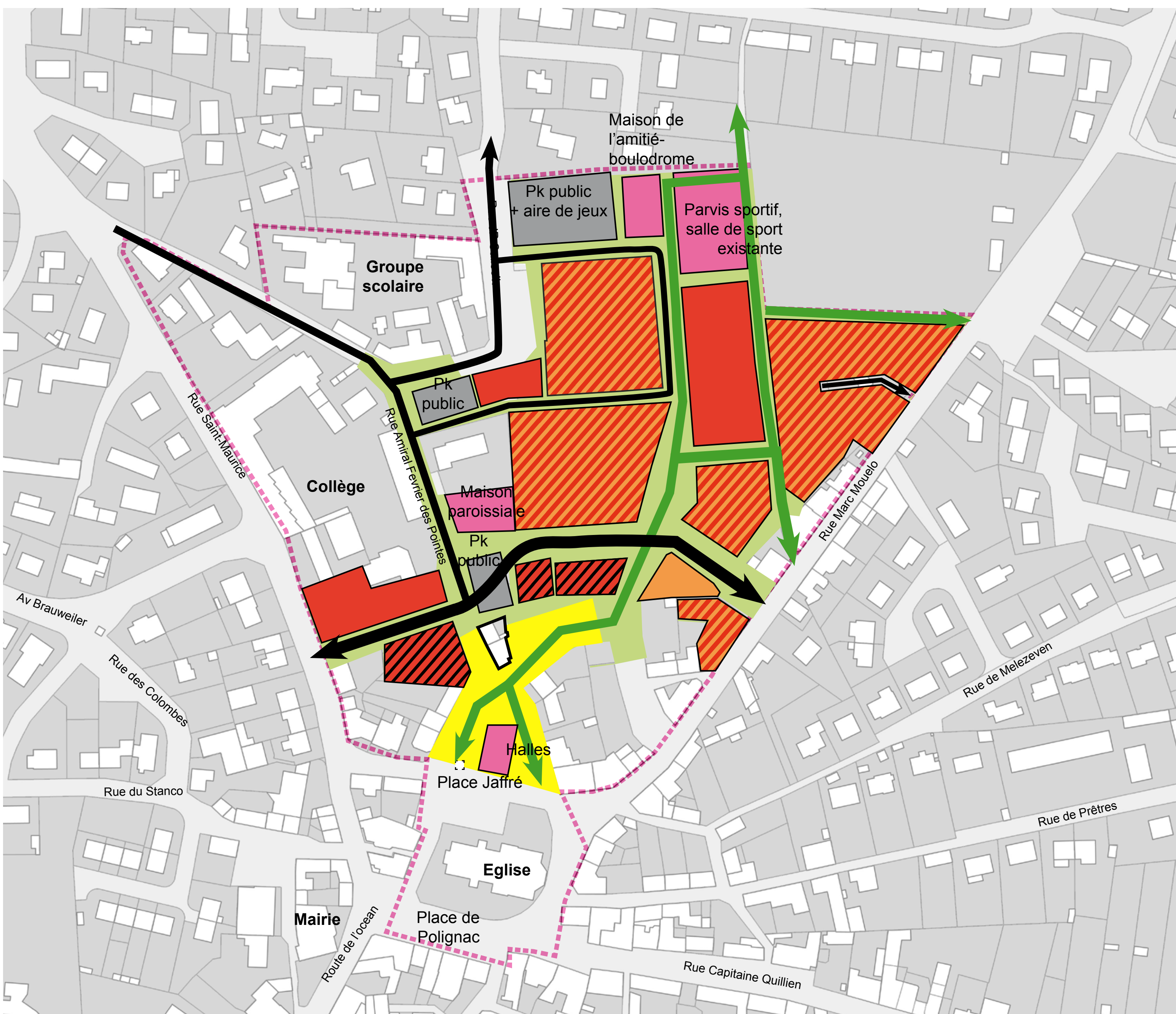
- S'appuyer sur la polarité commerciale du Nord de la Saudraye
- Définir les équipements à conserver sur le site : terrains de sports, déchetterie, aire d'accueil des gens du voyage, station d'épuration



# 2 DIAGNOSTIC

Ville de Guidel : études préalables pour le renouvellement urbain du centre ville et l'aménagement de la Saudraye

# PLAN GUIDE DE DEVELOPPEMENT A LONG TERME DU CENTRE-VILLE



IL S'AGIT D'UNE PROJECTION A LONG TERME DE L'EVOLUTION POSSIBLE DU CENTRE-VILLE, COMPRENANT LA PROGRAMMATION SUIVANTE :

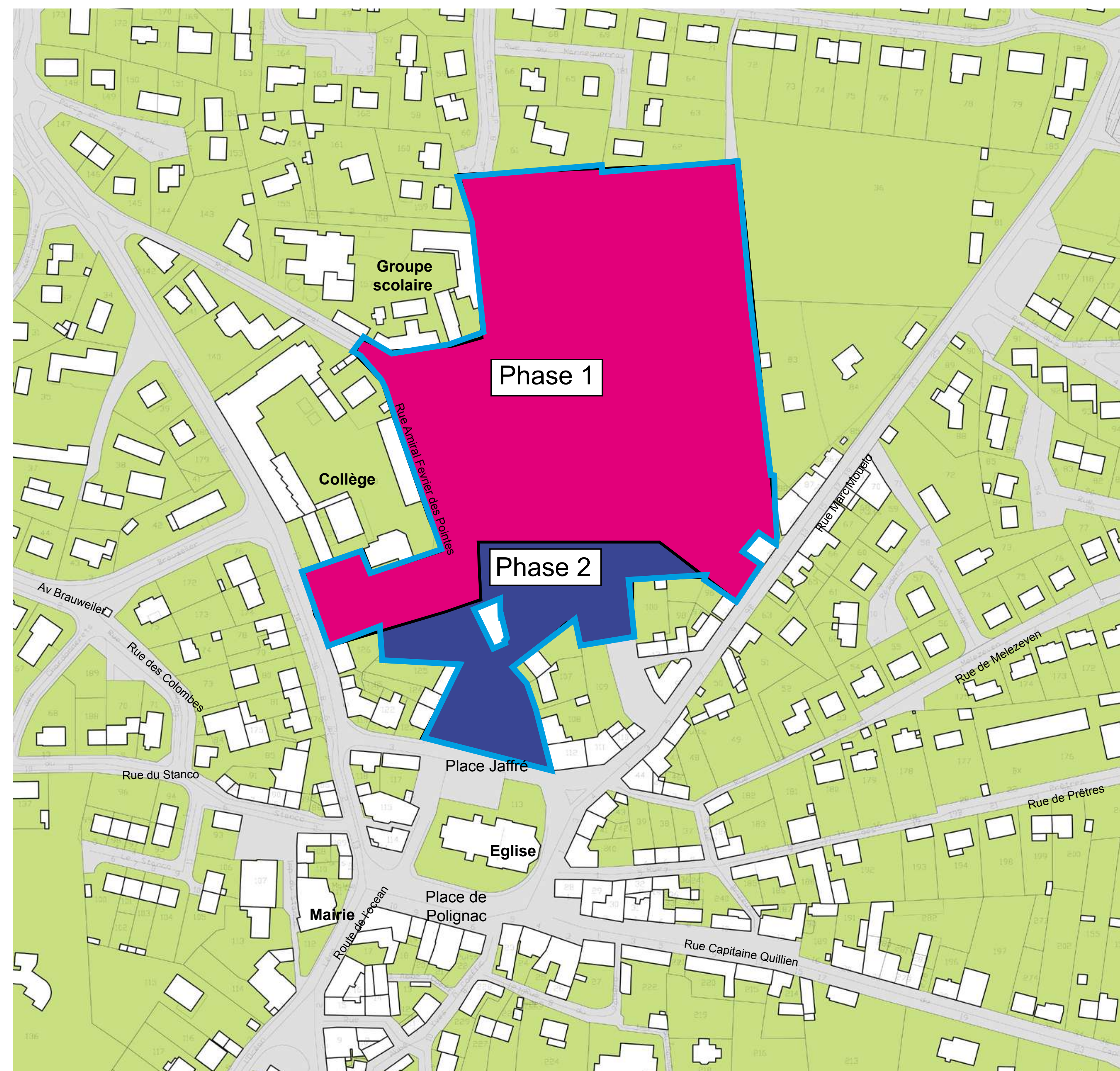
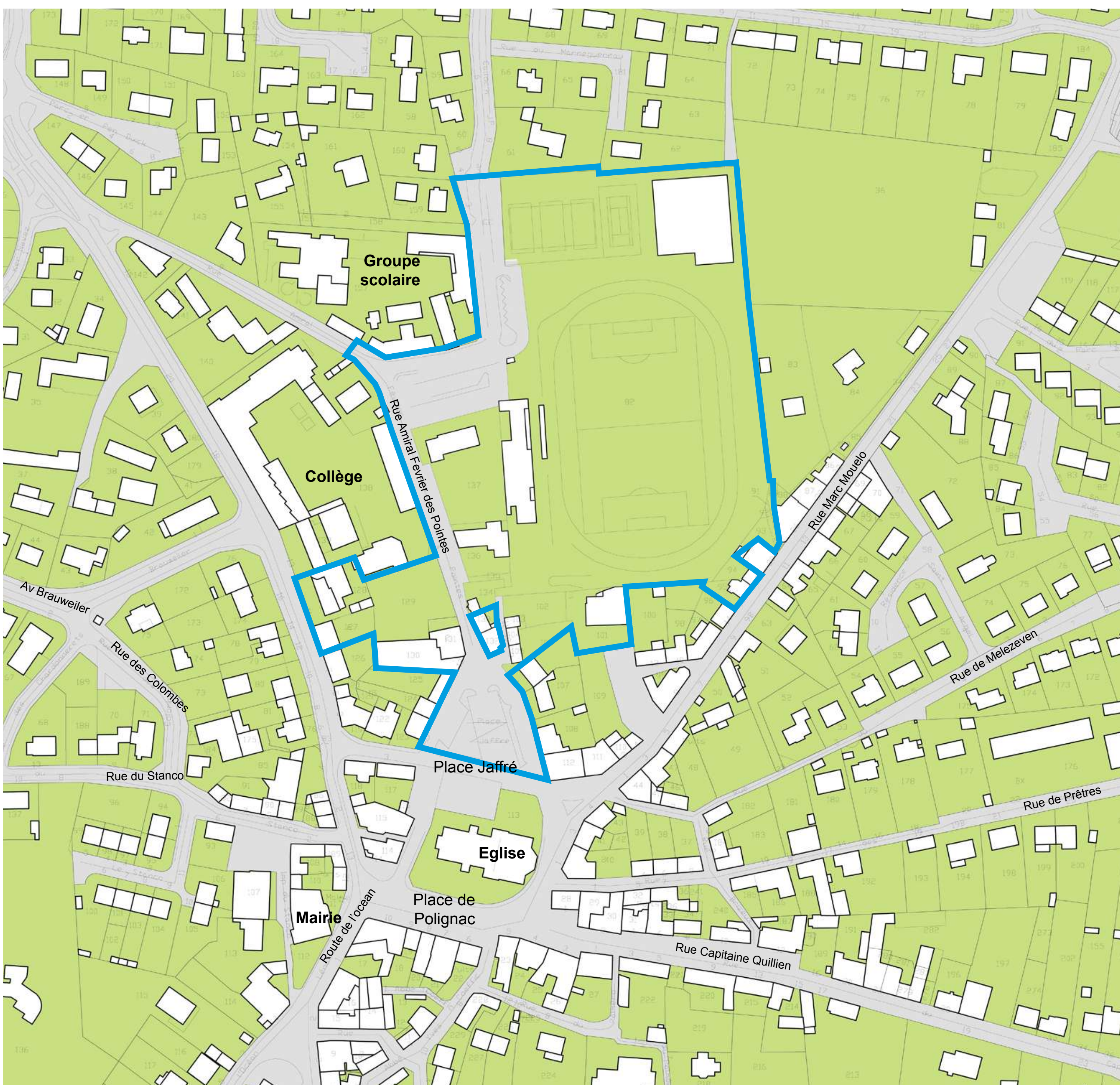
- **Un espace public piéton majeur Nord / Sud :** mise en lien des quartiers Nord, du parvis sportif, de la place Jaffré et de la place Polignac
- **Une voie VL Est / Ouest :** mise en lien de la rue Marc Mouelo, rue de l'amiral Février des Pointes et rue Saint-Maurice
- Le projet restitue l'ensemble des **places de stationnement publiques** existantes sous forme de petites poches disséminées sur l'ensemble du site.
- Les places de stationnement affectées aux nouveaux logements seront gérées à l'échelle des îlots constructibles.

- |  |   |  |                               |
|--|---|--|-------------------------------|
|  | Périmètre d'étude : 7,45 ha                         |  | Place publique                |
|  | Equipements   |  | Espace vert public            |
|  | Logements intermédiaires                            |  | Parkings publics              |
|  | Logements collectifs                                |  | Voies de desserte principales |
|  | Ilots mixtes logements intermédiaires et collectifs |  | Voies de desserte secondaires |
|  | Logements collectifs + commerces en RDC             |  | Liaisons douces               |

## PROGRAMMATION BÂTIE :

- **Equipements publics :** halles, maison de l'amitié-boulodrome, salle de sport existante,
- **Surface commerciale :** 1 200 m<sup>2</sup>
- **Nombre de logements :** environ 270  
dont 30% de logements sociaux (conformément au futur PLH qui préconise également la création de logements en location accession)  
20 % logements intermédiaires (R+1+A à R+2+A)  
80 % logements collectifs (R+2+A à R+3+A)

## PERIMETRE DE ZAC / PHASAGE



Périmètre de ZAC : 3,9 ha

Périmètre de ZAC : 3,9 ha Phase 1 Phase 2

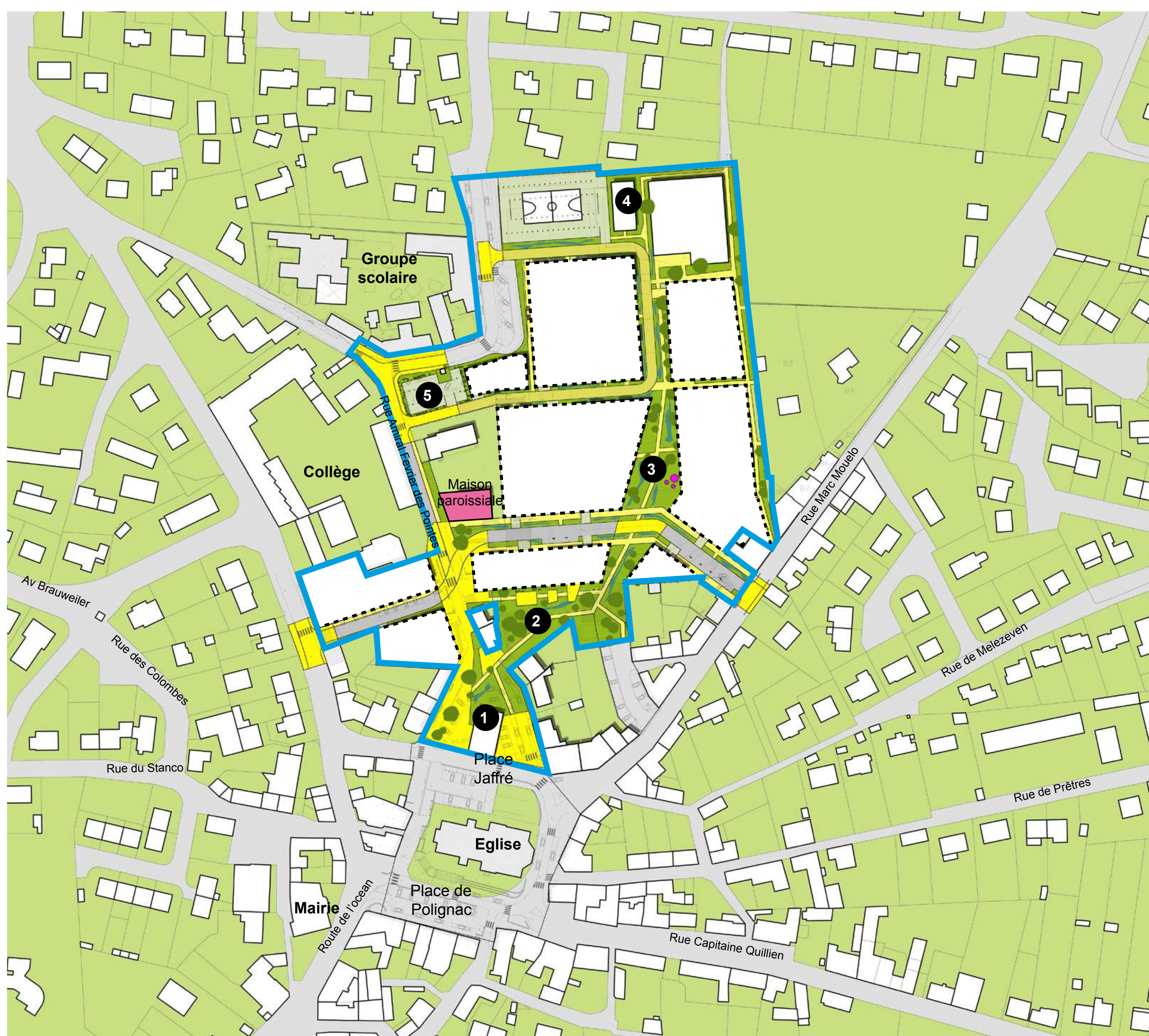
## 3 LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE > SCENARIO

Ville de Guidel : études préalables pour le renouvellement urbain du centre ville et l'aménagement de la Saudraye



Maîtrise d'oeuvre urbaine : Formas6 (urbanisme, architecture, AEU)  
Phytoplab (paysage)  
SOSGREEN (bureau d'étude VRD)  
Apave (études environnementales)  
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Guidel  
E.A.D.M.

# SCENARIO D'AMENAGEMENT SUR PERIMETRE DE ZAC



## LA PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS :

- ❶ La place des Halles, manifestation occasionnelle: marché, spectacle, ...
- ❷ La place commerçante : Halles, moyenne surface commerciale (relocalisation), commerces de proximité, terrasse,
- ❸ La coulée verte : jeux pour enfants, lieu de détente
- ❹ Le parvis sportif du centre ville : salle de sport, terrain de basket (alternatif stationnement), boulodrome + maison de l'amitié
- ❺ Le Parvis de l'école

## TOTAL : 250 logements environ

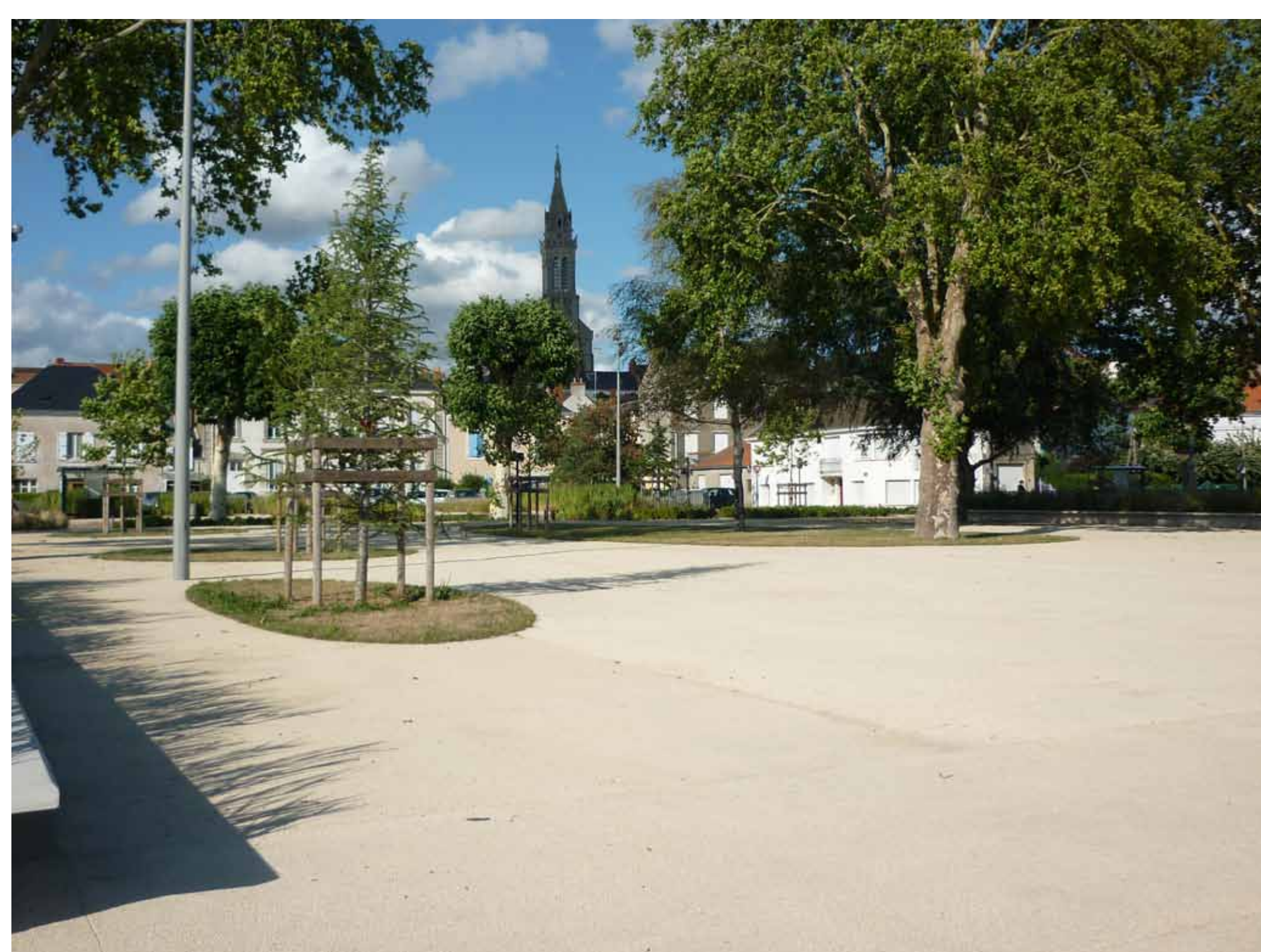
dont 30% de logements sociaux (conformément au futur PLH qui préconise également la création de logements en location accession)  
 20 % logements intermédiaires (R+1+A à R+2+A)  
 80 % logements collectifs (R+2+A à R+3+A)

- ▭ Périmètre de ZAC : 3,9 ha
- ▭ Zone apaisée, place, parvis
- ▭ Espace public végétalisé
- ▭ Espace privé
- Ilots constructibles
- ▭ Maison paroissiale

## EXEMPLES D'ESPACES PUBLICS



Terrasses / jardins (FORMA 6 : Lussac)



Place / jardins (FORMA 6 : Indre)



Halle (Louet / Lecq architecte : Arnay le Duc)

## EXEMPLES LOGEMENTS



Proposer une architecture innovante et moderne



Une typologie de logements intermédiaire : une maison en RDC, un petit logement à l'étage



Assurer une mixité des fonctions : commerces en RDC / logements à l'étage



Des logements collectifs avec des coeurs végétalisés, proposer des logements traversants aux accès individualisés

## 3 LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE > SCENARIO

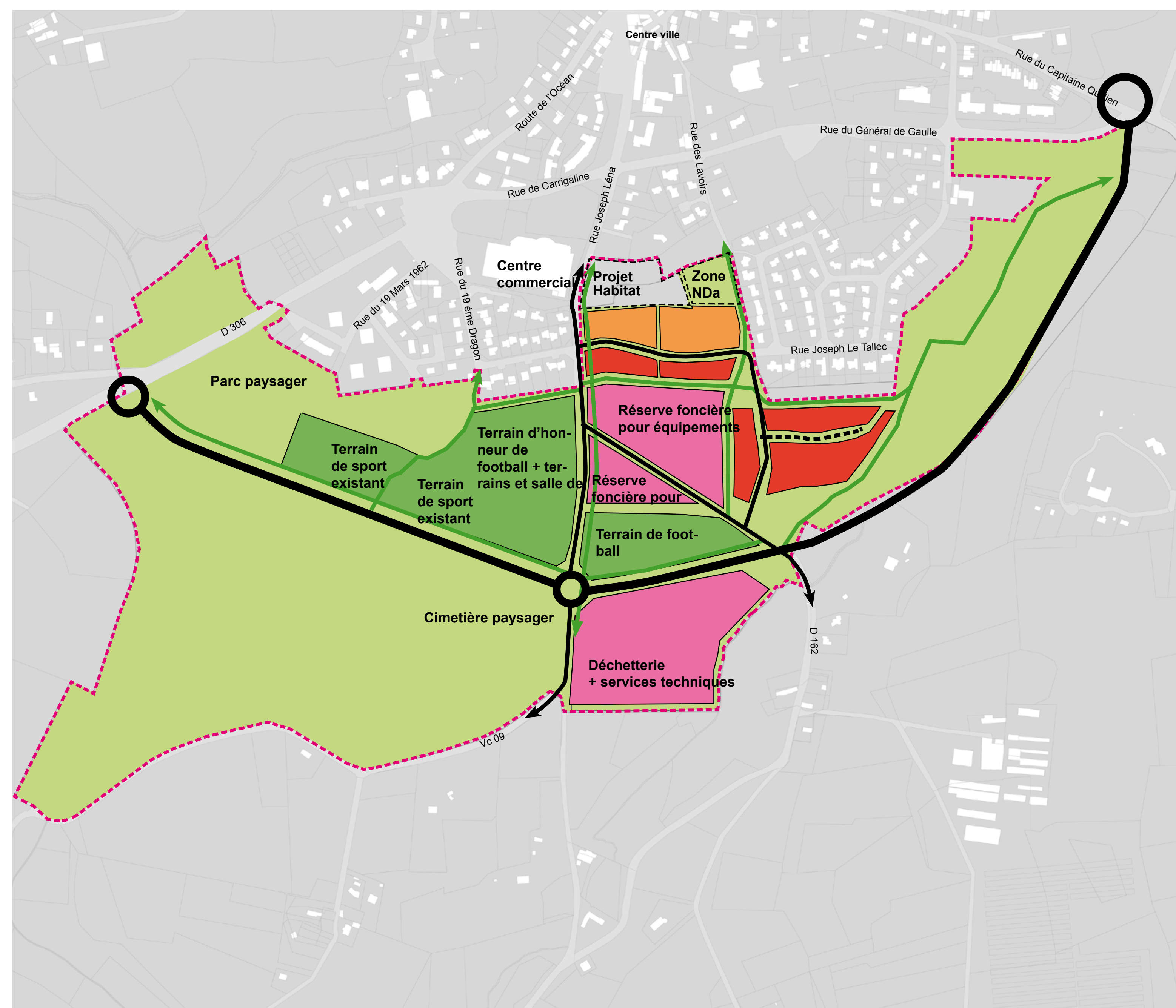
Ville de Guidel : études préalables pour le renouvellement urbain du centre ville et l'aménagement de la Saudraye



Maîtrise d'oeuvre urbaine :  
 Maîtrise d'ouvrage :

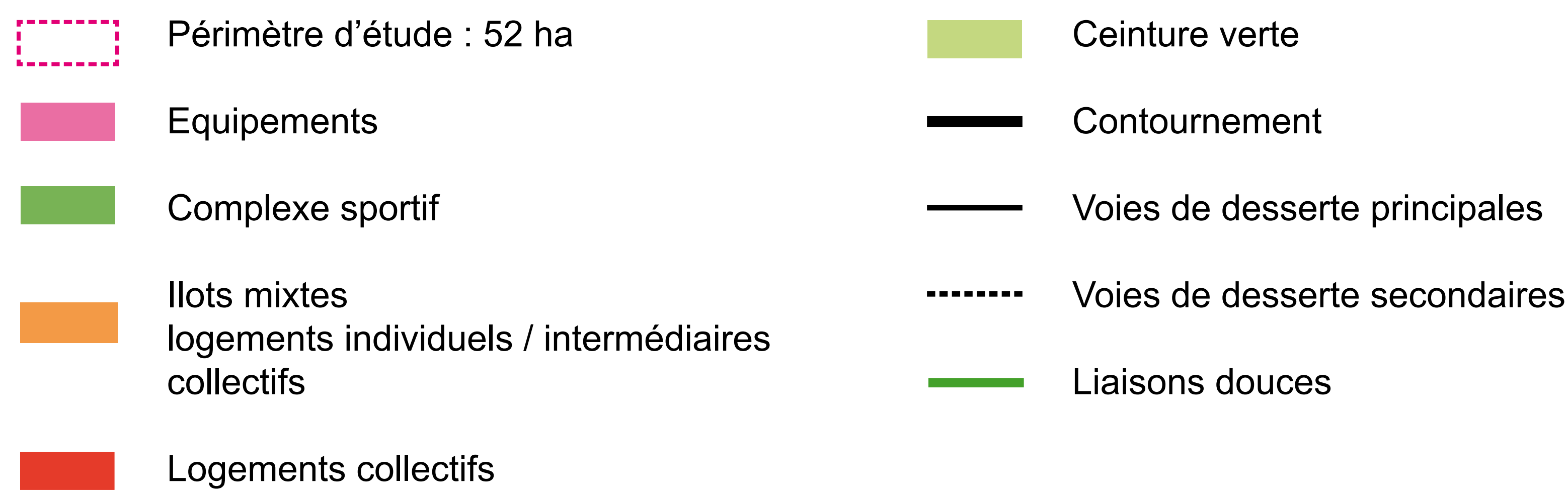
Forma6 (urbanisme, architecture, AEU)  
 Phytolab (paysage)  
 SOGREAH (bureau d'étude VRD)  
 Apave (études environnementales)  
 Ville de Guidel  
 E.A.D.M.

# PLAN GUIDE DE DEVELOPPEMENT A LONG TERME DU SECTEUR DE LA SAUDRAYE



IL S'AGIT D'UNE PROJECTION A LONG TERME DE L'EVOLUTION POSSIBLE DU SECTEUR DE LA SAUDRAYE, COMPRENANT LA PROGRAMMATION SUIVANTE :

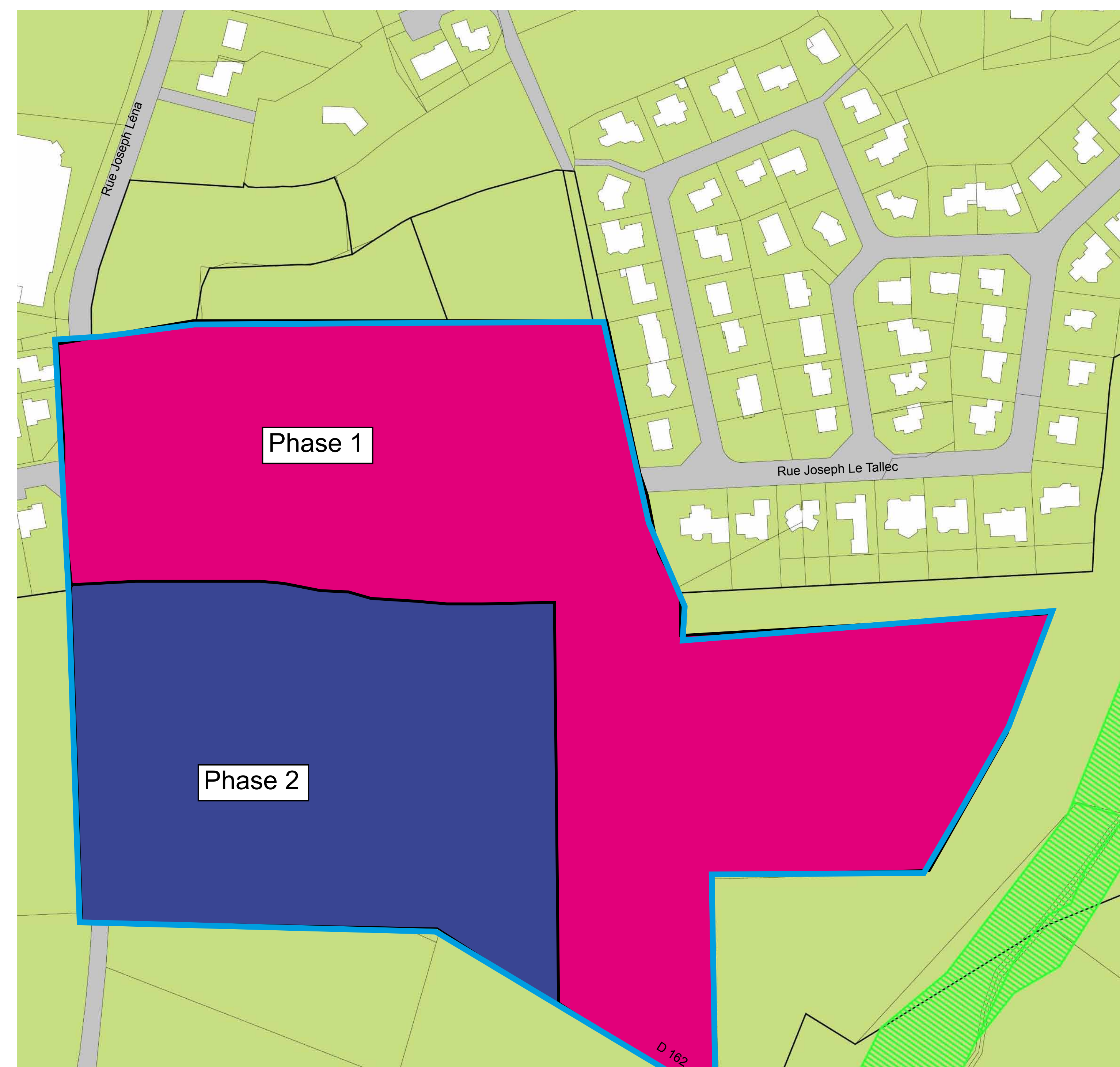
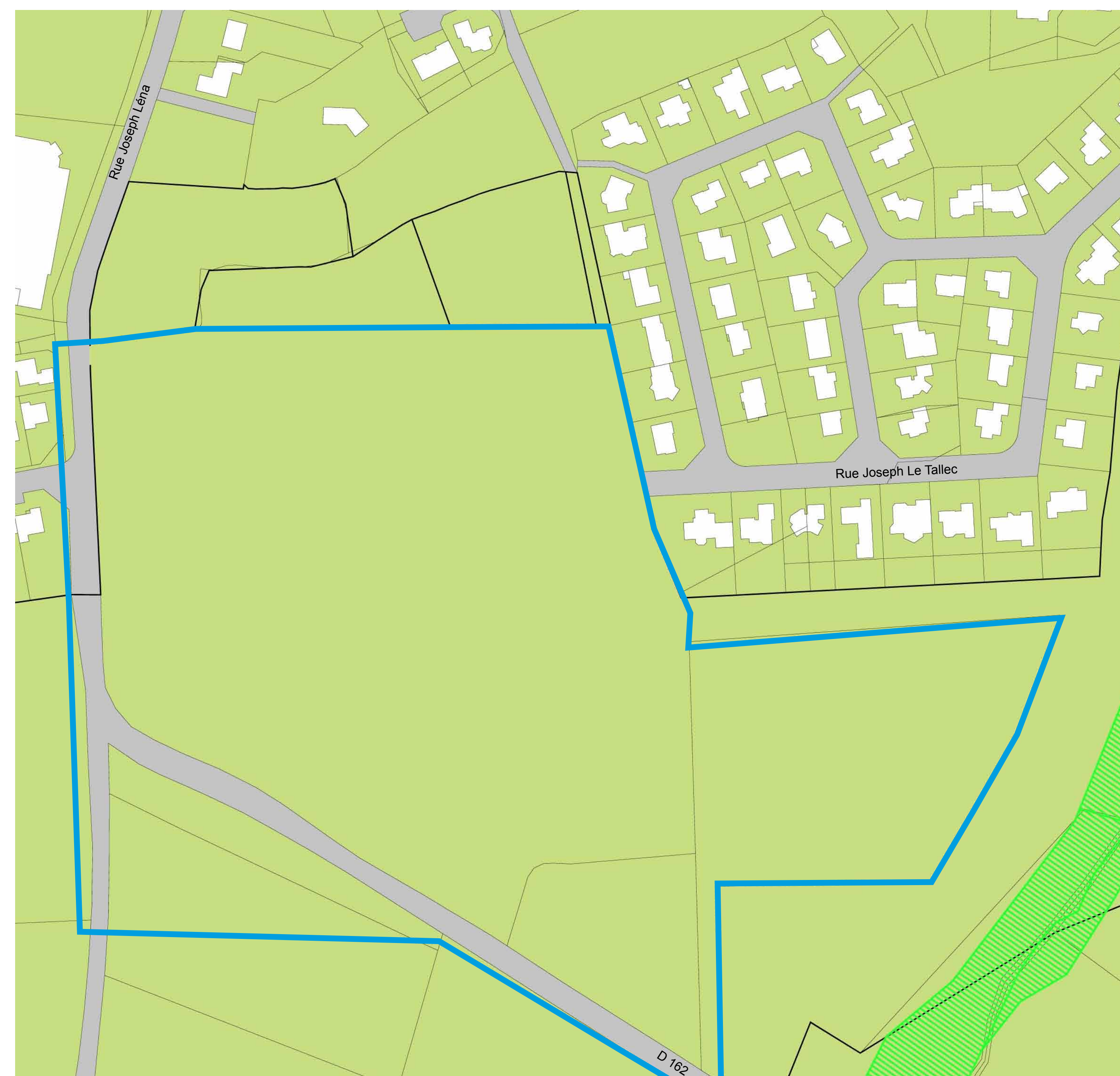
- Une voie de contournement Est / Ouest (VL, cycles, piétons)
- Un réseau de continuités douces Nord / Sud et Est / Ouest
- Une mise en valeur des espaces naturels du site
- Un complexe sportif : terrain d'honneur + équipements sportifs existants, terrains de tennis, piste d'athlétisme,...
- Un cimetière paysager



## PROGRAMMATION BÂTIE :

- Une réserve foncière pour équipements publics : collège, groupe scolaire,...
- Nombre de logements : environ 270 dont 30% de logements sociaux (conformément au futur PLH qui préconise également la création de logements en location accession)  
8 % logements individuels (RDC à R+1)  
10 % logements intermédiaires (R+1+A à R+2+A)  
82 % logements collectifs (R+2+A à R+3+A)

## PERIMETRE DE ZAC / PHASAGE



Périmètre de ZAC : 7,5 ha

Périmètre de ZAC : 7,5 ha Phase 1 Phase 2

## 4 LE SECTEUR DE LA SAUDRAYE > SCENARIO

Ville de Guidel : études préalables pour le renouvellement urbain du centre ville et l'aménagement de la Saudraye

# SCENARIO D'AMENAGEMENT SUR LE PERIMETRE DE ZAC



## LA PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS :

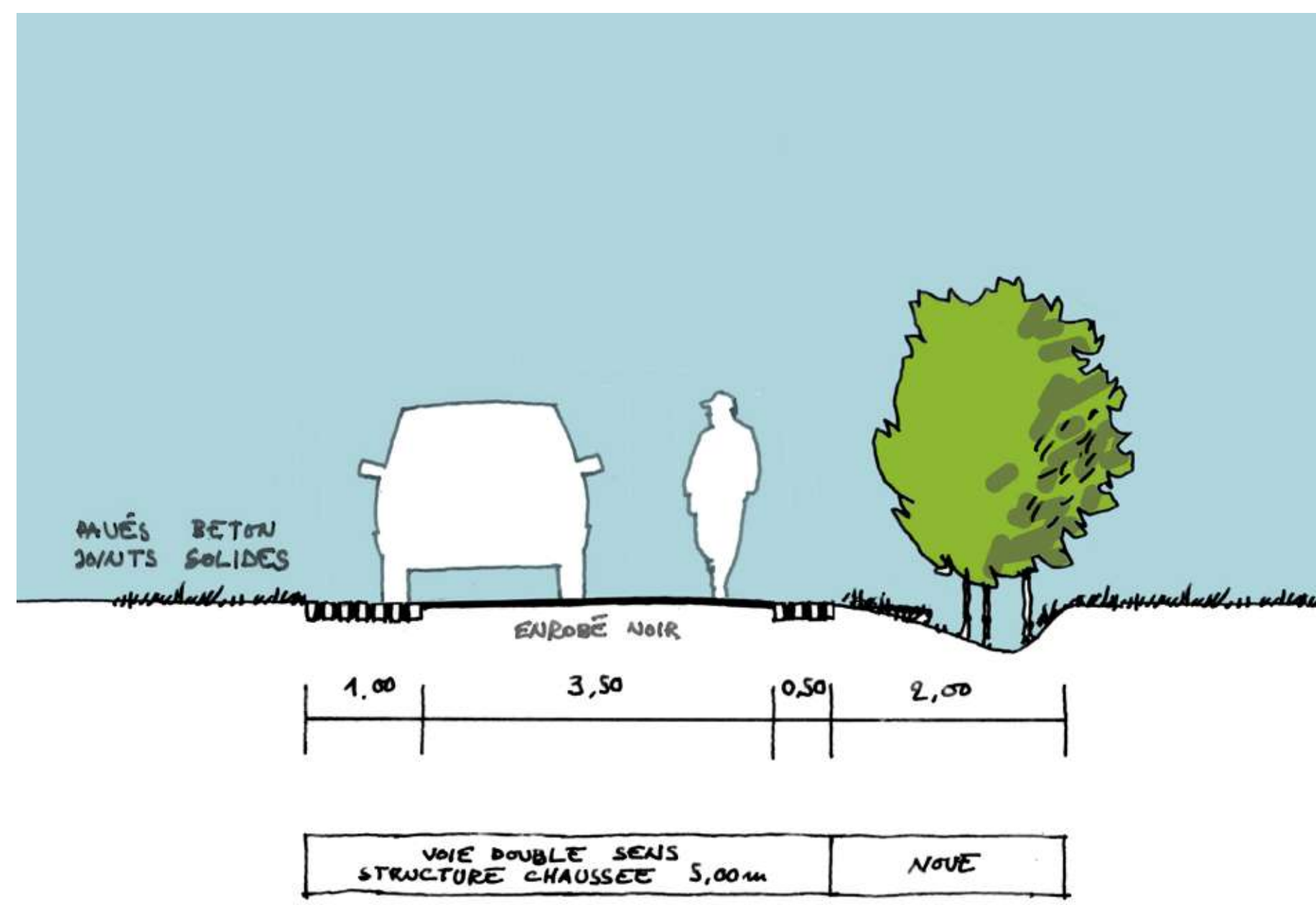
- ① Une réserve foncière pour des futurs équipements publics (collège, groupe scolaire ...)
- ② Une ouverture vers le grand paysage et de vallée du Saut de Renard
- ③ La coulée verte support de la gestion aérienne des eaux pluviales
- ④ Des voies partagées, pour une cohabitation des usagers
- ⑤ Un réseau de liaisons piétons-cycles qui vient mailler le futur quartier

## TOTAL : 270 logements environ

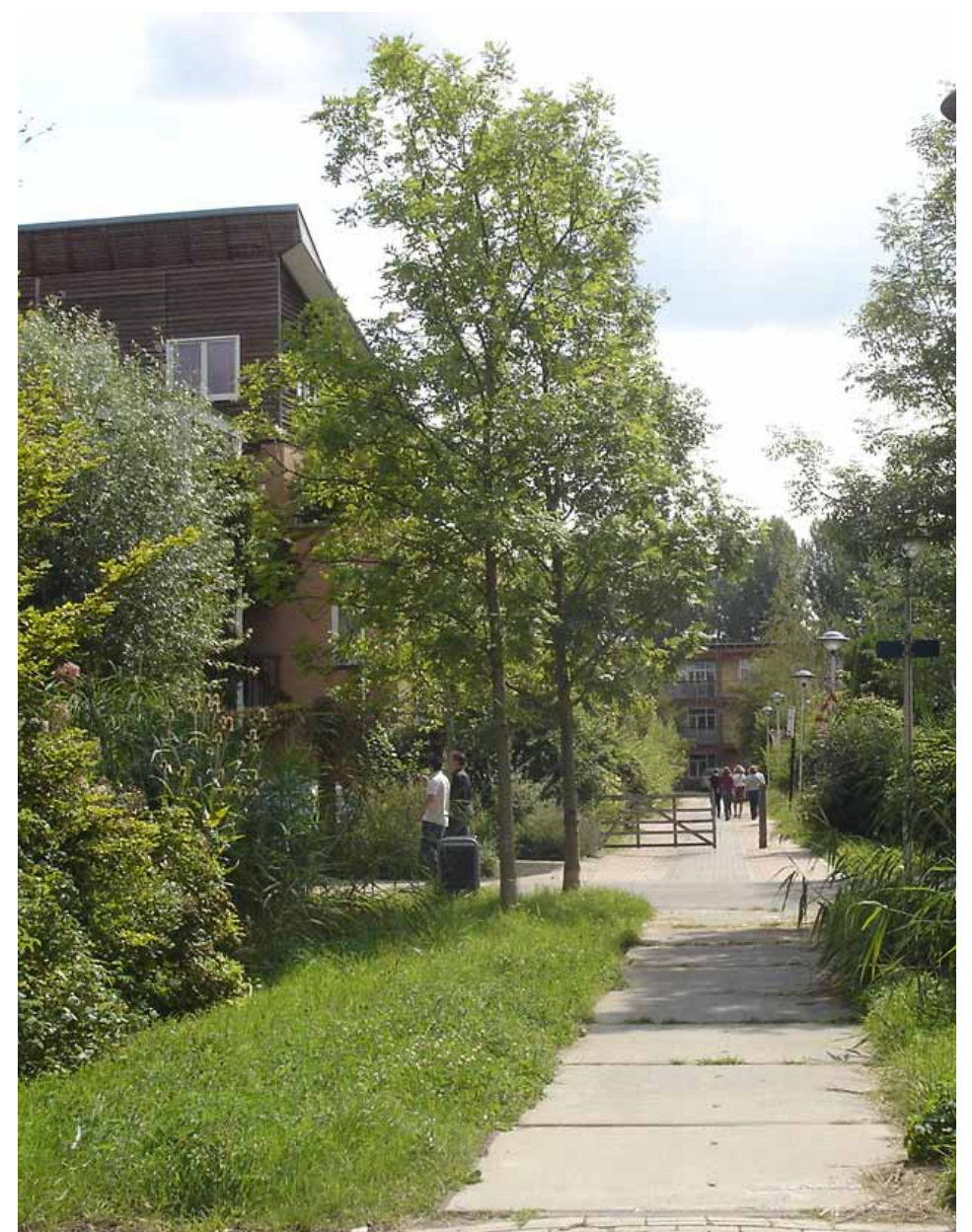
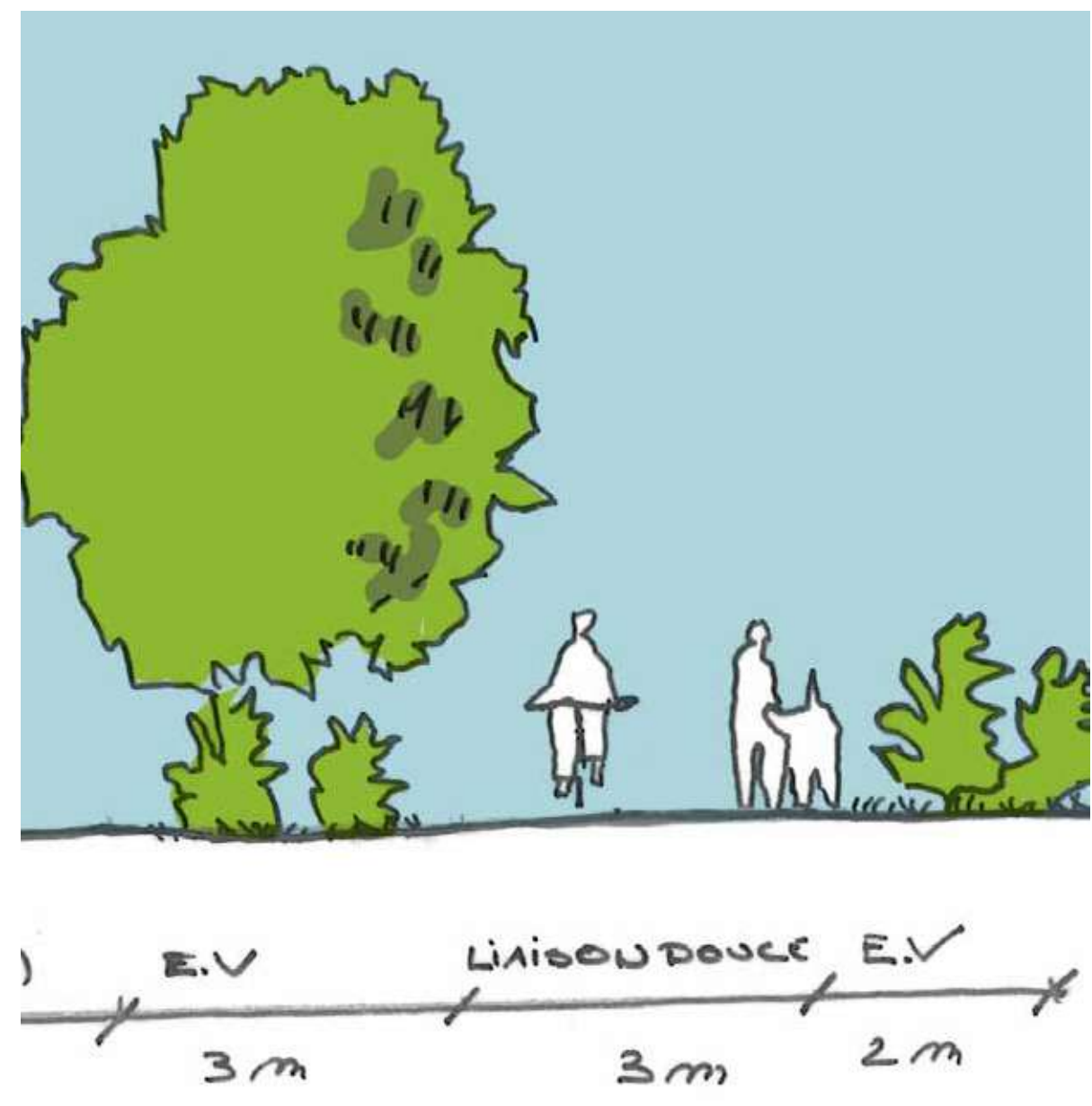
dont 30% de logements sociaux (conformément au futur PLH qui préconise également la création de logements en location accession)  
 8 % logements individuels (RDC à R+1)  
 10 % logements intermédiaires (R+1+A à R+2+A)  
 82% logements collectifs (R+2+A à R+3+A)

- Périmètre de ZAC : 7,5 ha
- Zone apaisée, place, parvis
- Espace public végétalisé
- Espace privé
- Ilots constructibles
- Réserve foncière pour de futurs équipements

## EXEMPLES D'ESPACES PUBLICS



Des voies partagées, vers une cohabitation des modes de déplacement : piétons, cycles, voitures... ( zone 30 Km/h )



Des liaisons douces ombragées et généreuses...



Pour une gestion aérienne des eaux pluviales : des noues, des bassins paysagers, des prairies humides comme support du parcours de l'eau

## 4 LE SECTEUR DE LA SAUDRAYE > SCENARIO

Ville de Guidel : études préalables pour le renouvellement urbain du centre ville et l'aménagement de la Saudraye



Maîtrise d'oeuvre urbaine : Formas6 (urbanisme, architecture, AEU)  
 Phytolab (paysage)  
 SOGREAH (bureau d'étude VRD)  
 Apave (études environnementales)  
 Maîtrise d'ouvrage : Ville de Guidel  
 E.A.D.M.

# **Annexe 3:**

## **Registre des remarques et suggestions**

**CONCERTATION**  
**ZAC Multisites**  
Zones d'Aménagement Concerté  
Centre-ville et la Saudraye

**RECUEIL DES**  
**OBSERVATIONS**  
**DU PUBLIC**

**Exposition ZAC**  
du 26 octobre  
au 25 novembre 2011  
en Mairie aux horaires  
habituels d'ouverture



Présentation des projets claire. Supports visuels permettant de mieux s'imprégner des changements dans notre ville lors de la soirée ouverte au public le 25 dernier. De très bonnes idées de départ qui ne sont pas figées... et demande donc à être affinées grâce à cette enquête publique.

Exemple pour mi part :

- Le choix dans l'architecture des habitats prévus (moins cubiques et béton) ce qui se fait dans les grandes agglomérations souvent fait de place. Nous sommes encore dans "un bon" secteur conservant les plaisirs de l'œil... tout en acceptant "le milieu"...
- Les hives avec les cafés se relevant pour les besoins commerciaux les jours de marchés. bonne idée, mais que devient cet espace en dehors ? Des hives juste couvertes qui pourraient accueillir des stationnements hors jours de marché serait peut être plus judicieux ? Voilà... pour le reste, compliments...  
Michel BAZILE It. GUIDEL

## ZAC CENTRE BOURG de GUIDEL

Puisque nous sommes encore en démocratie, je prends le droit qui m'est offert pour dire ma pensée sur le projet de la future ZAC du centre-bourg, avant peut-être qu'il ne soit trop tard.....

Je suis très sensible comme chacun au problème de l'urbanisation qui grignote les terres agricoles ; mais la densification à outrance de l'espace prévu à cet effet me préoccupe.

Je suis vraiment sceptique sur l'urbanisation de cette zone tant par la densité de logements qui va apporter un flux important de circulation dans les proximités immédiates de la zone que par la vitalité des commerces à venir :

Ouï ( - 250 logements, c'est -à minima- 800 habitants (à moins d'y construire des sénioriales), 350 véhicules additionnels à sillonner cet espace réduit ajoutés aux 700 collégiens et 250 enfants de l'école maternelle. - La mode est aujourd'hui au supermarché ou à l'hypermarché et très accessoirement aux petits commerces. (voir la vitalité des derniers commerces créés).

La population qui va être logée à cet endroit va donc faire comme le reste de la population : prendre son véhicule et aller au supermarché actuel et revenir au point de départ d'où intensification de la circulation dans le centre bourg... et aux abords du collège et de l'école maternelle.

Cette future ZAC du Centre, c'est 5 fois le programme de l'Aiguillon au rond-point du Clech !!!

Et comme déjà dans cette zone du Clech/Tintagel, celle du Gouéric, plus les futures zones du Centre bourg et celle de la Saudraye, ce qui fait ou fera plus de 1 000 logements ou maisons, je vois zéro équipements sociaux, zéro équipements sportifs, que du m2 habitable, que du business....

Les dites « coulées vertes... » prévues dans cette zone ne sont qu'un leurre pictural destiné à masquer la masse des logements à construire.

Démolition de la maison des anciens, démolition du terrain de football, démolition des locaux sportifs, démolition partielle ou totale de la salle paroissiale : autant de symboles qui vont manifestement être perçus comme une table rase du passé pour créer une urbanisation avec tous les risques que la densification amènera.

Je ne suis pas passéiste mais de là à vouloir « massacrer » cet existant me rend très circonspect..

S'agissant du terrain de football, on dit qu'il n'est plus de mise d'avoir un terrain en centre-ville : que dire du stade du Moustoir à Lorient ? Les infrastructures périphériques de ce terrain sont-elles à ce point saturées lors des matchs de championnat pour le faire émigrer à Kergroise ?

Si d'aventure, cette ZAC devait voir le jour, où est prévue la création de nouveaux parkings dans le centre-ville ?

La route qui relierait la rue Marc Mouëlllo à la rue St-Maurice en croisant la rue Febvrier des Pointes serait-elle à sens unique ou double sens ?

J'ajouterai également que le Collège St-Jean LaSalle n'aura donc plus demain de terrain d'évolution en plein air pour les cours d'EPS et les élèves devront donc aller systématiquement à Kergroise ou à Prat-Foën. !!!

Propositions pour un aménagement de cette zone :

- oui à l'ouverture du parking Bosser sur la rue St-Maurice.
- Oui à une ouverture de l'espace ex-Groupama vers le terrain de football et du club de l'amitié et création d'une zone piétonne [rue Febvrier des Pointes – rue Marc Mouëlllo] et liaison avec la rue Ker-Héol
- Oui à une refonte des aires de parkings Presbytère et Ecole maternelle
- Oui à une réfection des locaux sportifs et associatifs de Polignac.

Laissez ce terrain de Polignac, aménagez-le ...

mais laissez ce dernier poumon sous peine d'asphyxie du centre-bourg.

Je ne suis l'écho que de mes propres réflexions et pas à la « remorque » d'aucun groupe de pression.

Merci de m'avoir lu.

Tout à fait d'accord  
avec MR.

2

Le 03/11/2011

Roger ANDRE



## ZAC centre et Saudraye

Parmi les objectifs recherchés, figurent l'organisation de la circulation automobile et la construction de nouveaux logements :

- concernant le trafic routier on peut espérer que la mise en place de la contournante diminuera notablement les flux dans le centre-ville (de 50% et probablement plus --)
- concernant la construction de logements, la politique très soutenue des dernières années mérite qu'on s'intéresse sérieusement au son système futur

En ce qui concerne la ZAC centre, il doit être possible de réaliser la liaison Marc-Roulo - Rue St Nicolas de manière simple et directe sans passer par le carrefour

de tout le secteur (Parc des sports, salles paroissiales, club des bucciers...) et surtout en évitant le labyrinthe du projet en état

Concernant les 22 AC et plus spécialement le déplacement du parc des sports, le coût sera-t-il en adéquation avec les conditions économiques actuelles ou le mot "budgetaire" est de rigueur

19/11/2011

~~Michel Bouteau~~

Première que ne concernent pas la ZAC mais la commune dans son ensemble. Quand pleins de regards nous enfin si effacer du paysage les panneaux publicitaires, les poteaux électriques et téléphoniques qui dénaturent le paysage. Pour qu'une commune soit attractive il faut qu'elle soit "belle". Or un panneau publicitaire est tout sauf beau. Sinon le projet de ZAC me semble bien conçu.

Plus de Parking dans le centre, déjà très mal  
loti à ce niveau. Faire des Travaux dans le  
centre actuel de ce niveau n'ont pas avoir lieu.  
Le Terrain de Foot doit rester au centre. On n'est  
pas capable de nettoyer et de refaire dans le  
centre.

C Nevennic

- Réaménager le Centre Bourg et donc  
une rue du Bourg de Guidel est un  
beau projet - Attention à l'accroissement  
important des logements et tout en rapprochant  
des Parkings importants en centre ville -  
Concernant la ZAC de la Saudraye, la réserve  
foncière pour la construction d'un groupe  
scolaire public doit être mise en priorité  
sur cet aménagement - CPT

Il serait bon de se soucier de la  
voie en souffrance autour du  
centre -- les chemins s'apparentant à  
des pistes sur lesquelles les conducteurs de  
voitures se débrouillent --  
5  
du côté du Palmero?

Pour sauver une jolie  
Petite Ville.

Ville d'ortou

restons comme ont été

que de vient l'ancien  
super u place de la Poste

Faisent ont a l'ancien  
de Guidel plages

qui se développe très

fortement. le centre est

que de vient-il ?

le Parking du bas de la  
inferte sans empêcher l'accès  
au Port

du centre ~~bas~~

C'est un beau projet, ambitieux,  
bien pensé dans sa globalité avec  
~~ce~~ mon sens un problème de  
densité urbaine trop importante.  
Quels seront ces futurs guidetois,  
d'où viendront-ils ? ----

Je pense que c'est une erreur de  
densifier autant le centre-ville.  
Guidet est une ville où il fait bon vivre  
mais c'est avant fait une ville à la

campagne  
Tous ces futurs habitants auront une  
voiture, problème de parking et densification  
de la circulation au détriment des piétons.

Bon courage

Hélène Sagnet

Syndic des copropriétaires  
M de la HOGUE Clément  
du 26 & 28 rue Marc Mouéllou  
56520 GUIDEL

à GUIDEL le 12/11/2011

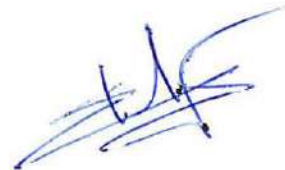
Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Monsieur le Maire,

Nous avons assisté à la réunion de présentation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du 25 octobre 2011 à l'Estran. Nous vous demandons des précisions sur l'avenir du chemin communal cadastrée sous la section CE n° 89 assurant l'accès aux parkings du lot CE n°88. Effectivement durant cette présentation ce chemin communal serait destiné aux piétons uniquement. Nous nous demandons par où les propriétaires des parkings pourront y stationner.

Dans l'attente d'une réponse assurant un accès aux parkings, recevez, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le syndic.





## **Association Entraide Scolaire**

Rue Amiral Fébvrier des Pointes  
56520 Guidel

le 19 novembre 2011

### **Exposition Concertation ZAC à Guidel**

#### **Commentaires concernant le projet d'aménagement de la ZAC centre ville**

L'aménagement de la ZAC centre ville entraînera la destruction des locaux mis gracieusement à la disposition de l'association Entraide Scolaire pour assurer les séances de soutien scolaire. En effet, 30 à 40 enfants du CP à la 3<sup>e</sup>, encadrés par des animateurs bénévoles, s'inscrivent chaque année pour bénéficier de cet accompagnement scolaire, 5 jours par semaine.

Pour pouvoir continuer à exercer son activité après la destruction des bâtiments actuels, l'association souhaiterait bénéficier de nouveaux locaux adaptés.

Déjà quelques principes de base nous paraissent importants à prendre en compte dans la conception et le choix de nouveaux locaux:

- Localisation proche des écoles.
- Nombre de pièces suffisant pour organiser les séances efficacement.
- Bonne insonorisation.
- Aménagement d'un bureau d'accueil et de toilettes.

Afin de préciser les choix et les équipements, les membres du bureau seraient heureux d'être associés en temps voulu à toute réflexion à venir.

La Présidente,  
Anne Burel-Danet



Mr et Mme MEZIERE  
18 Rue P.L Le Bouhar  
56520 GUIDEL  
☎ 02.97.02.93.87

Le 19 Novembre 2011

ZAC  
à l'usage de  
le cadre d'habitation

22

199

O B J E T : Projet d'aménagement de la ZAC « Secteur de la Saudraye »

Monsieur,

Propriétaire d'une maison rue Pierre-Louis Le Bouhar nous nous inquiétons du type d'habitation qui sera construit sur le terrain situé au sud de notre propriété.

Actuellement l'arrière de notre habitation donne sur un champ et au fond sur une partie boisée.

D'après ce que nous avons vu sur le projet il est prévu d'y construire des « collectifs » qui par leur implantation et leur hauteur nous masquerons la vue.

Il serait souhaitable que dans le projet d'aménagement il soit tenue compte des habitations existantes pour définir l'implantation et la hauteur (R+1 maximum) des futures constructions afin que notre vue soit préservée .

Pour reculer le plus possible les futures constructions ne serait il pas envisageable de ne prévoir qu'une seule rangée d'habitation ?

En espérant que notre requête soit prise en considération, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.



## **Annexe 4 :**

# **LES COMPTES RENDUS DES ATELIERS**

**Études préalables pour le renouvellement urbain  
et la confortation du centre ville et l'aménagement du secteur de la Saudraye**

**Atelier Thématique n°1 du 6 avril 2010  
Compte rendu**

Organisme	Intervenant	Fonction	Téléphone	Mèl
Ville de Guidel	François AUBERTIN	Maire (+ Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:mairie@mairie-guidel.fr">mairie@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Françoise BALLESTER	Adjointe aux Affaires scolaires et à l'Enfance (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:ballester.ecoles@mairie-guidel.fr">ballester.ecoles@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Jean-Pierre LESSELIN	Adjoint à la culture (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:lesselin.culture@mairie-guidel.fr">lesselin.culture@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Joël DANIEL	Adjoint à l'environnement et au développement durable (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:daniel.environnement-dd@mairie-guidel.fr">daniel.environnement-dd@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Michel LECLERCQ	Conseiller délégué à l'aménagement du littoral (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:leclercq.amenagementdulittoral@mairie-guidel.fr">leclercq.amenagementdulittoral@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Emmanuel JANSSEN	Adjoint aux travaux et à l'urbanisme (+ CP ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:janssen.travaux@mairie-guidel.fr">janssen.travaux@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	François HERVÉ	Conseiller délégué à la vie associative (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:herve.vieassociative@mairie-guidel.fr">herve.vieassociative@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Pascal CORMIER	Conseiller délégué au développement durable des bâtiments et des équipements municipaux (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:cornier-developpementdurable@mairie-guidel.fr">cornier-developpementdurable@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Jean-Pierre FENELON	Conseiller municipal (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:Jean-Pierre.fenelon@wanadoo.fr">Jean-Pierre.fenelon@wanadoo.fr</a>
Ville de Guidel	Michelle CRÉGUT	Conseiller municipal (+ CP ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:sc7mlp@club-internet.fr">sc7mlp@club-internet.fr</a>
Ville de Guidel	Maurice LE TEUFF	Conseiller municipal (+ CP ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:maurice.le-teuff@orange.fr">maurice.le-teuff@orange.fr</a>
Ville de Guidel	Alain RICHARD	Conseiller municipal		<a href="mailto:al-richard@wanadoo.fr">al-richard@wanadoo.fr</a>
Ville de Guidel	Robert HENault	Conseiller municipal		<a href="mailto:r.henault@orange.fr">r.henault@orange.fr</a>
Ville de Guidel	Cécile CADIEU	Ingénieure territoriale	02 97 02 96 96	<a href="mailto:cecile.cadieu@mairie-guidel.fr">cecile.cadieu@mairie-guidel.fr</a>
Agenda 21 GUIDEL	Yann MATHEL Catherine BODIC	Chargés élaboration Agenda 21	02 97 02 96 96	<a href="mailto:agenda21local@mairie-guidel.fr">agenda21local@mairie-guidel.fr</a>
FORMA 6	JChristoph ROUSSEAU Yann KEROUREDAN Raphaëlle LAFORGE	Équipe d'études (architecte-urbaniste mandataire)	02 40 29 47 25	<a href="mailto:vreken.caroline@forma6.net">vreken.caroline@forma6.net</a> <a href="mailto:kerouredan.yann@forma6.net">kerouredan.yann@forma6.net</a> <a href="mailto:frappeau.viviane@forma6.net">frappeau.viviane@forma6.net</a>
Phytolab	Mathilde METAIS	Équipe d'études (paysagiste)	02 40 20 38 39	<a href="mailto:contact@phytolab.fr">contact@phytolab.fr</a>
APAVE	Stéphane DAUBIGNY Delphine BRAMOULLÉ	Équipe d'études	02 40 38 81 84	<a href="mailto:stephane.daubigny@apave.com">stephane.daubigny@apave.com</a>
EADM	Olivier BOTREL	Responsable de projet	02 97 01 59 91	<a href="mailto:olivier.botrel@EAD56.fr">olivier.botrel@EAD56.fr</a>
EADM	Florence BARRE	Responsable service études	02 97 01 59 91	<a href="mailto:florence.barre@EAD56.fr">florence.barre@EAD56.fr</a>

### Membres du CP (Comité de Pilotage) absents

Organisme	Intervenant	Fonction	Téléphone	Mèl
Ville de Guidel	Marie-Madeleine PRÉVOST	Adjoint aux finances... (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:prevost.finances@mairie-guidel.fr">prevost.finances@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Jacques GRÉVÈS	Adjoint aux sports (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:greves.sport@mairie-guidel.fr">greves.sport@mairie-guidel.fr</a>

### Autres participants

AUDÉLOR	Nadine NICOLAS-MINIER	Chargée d'études SCoT		<a href="mailto:n.minier@audelor.com">n.minier@audelor.com</a>
DDTM	Ludovic DEVERNAY	Délégué territorial		<a href="mailto:ludovic.devernay@morbihan.gouv.fr">ludovic.devernay@morbihan.gouv.fr</a>
Cap l'Orient	Nathalie LE GUEN	Instructeur ADS		<a href="mailto:nleguen@agglo-orient.fr">nleguen@agglo-orient.fr</a>
Eaux & Rivières de Bretagne	Pierre LOISEL			<a href="mailto:pierreloisel@aol.com">pierreloisel@aol.com</a>
La Guidéloise Football	Jean-François DROUILLET	Président de l'association		<a href="mailto:pbf05.502307@orange.fr">pbf05.502307@orange.fr</a> <a href="mailto:jdrouillet@wanadoo.fr">jdrouillet@wanadoo.fr</a>
Breizh Insectarium	Michel COLLIN	Riverain + association + Membre Agenda 21		<a href="mailto:breizh-insectarium@wanadoo.fr">breizh-insectarium@wanadoo.fr</a>
PS Guidel	Rolland LE BOUEDEC	Représentant PS		<a href="mailto:rolebo@netcourrier.com">rolebo@netcourrier.com</a>
	Dominique RENOUF	Membre Agenda 21		<a href="mailto:rnf.precar@wanadoo.fr">rnf.precar@wanadoo.fr</a>
	Brigitte PODGORNIAK	Guidéloise		<a href="mailto:brigitte.podgorniak@wanadoo.fr">brigitte.podgorniak@wanadoo.fr</a>
	Catherine BARQUANT	Parents d'élèves		<a href="mailto:catherinebarquant@neuf.fr">catherinebarquant@neuf.fr</a>
	Maryse COUTRET	Riveraine		<a href="mailto:marysecoutret@orange.fr">marysecoutret@orange.fr</a>
	Joël BIENVENU	Riverain + membre Agenda 21		<a href="mailto:joelbienvenu@neuf.fr">joelbienvenu@neuf.fr</a>

Les participants se présentent :

- Olivier Botrel et Florence Barre pour EADM, société d'économie mixte, mandataire de la Commune, en charge du suivi des études préalables jusqu'au dossier de création de ZAC.
- Equipe chargée des études préalables :

Mandataire de l'équipe : Forma 6, Nantes

Architectes Urbanistes Paysagiste	Forma 6, Phytolab,	Nantes
--------------------------------------	-----------------------	--------

Bureau d'études VRD géomètre	Sogreah AG2M	Ploemeur
------------------------------------	-----------------	----------

Bureau d'études environnement	Apave	Saint-Herblain
----------------------------------	-------	----------------

- Les représentants de la municipalité : M. le Maire, ses adjoints et conseillers municipaux, dont les membres du comité de pilotage
- Les services institutionnels : DDTM, AUDELOR...
- Les associations : Eaux et Rivières, Guideloise foot
- D'autres personnes ressources; quelques riverain et guidélois  
(Voir le tableau au début)

#### Intervention de EADM

M. le Maire prend la parole et présente l'opération, puis EADM présente la démarche et l'AEU, Approche Environnementale de L'Urbanisme.

L'AEU permet de limiter l'empreinte écologique des aménagements projetés, aider à la décision politique, formuler des recommandations visant une utilisation raisonnée des ressources, une maîtrise des charges (énergie, eau), une meilleure gestion des flux (déplacements, stationnements), la qualité et la richesse du cadre de vie (environnement sonore et climatique, paysage, biodiversité).

Les trois ateliers sont rappelés :

- Atelier thématique 1 : enjeux environnementaux, paysage, gestion de l'eau
- Atelier thématique 2 : économie de l'espace, mixité des formes urbaines, jeudi 29 avril à 18 heures,
- Atelier thématique 3 : déplacements, accès aux équipements, lundi 10 mai à 18 heures.

Le périmètre d'études est présenté ; il est précisé qu'il s'agit d'un périmètre de réflexion différent du périmètre opérationnel qui sera défini ultérieurement après réflexion et concertation.

Des questions sont posées :

- Quel calendrier ? : un an d'études préalables, puis un an d'études de réalisation, puis travaux. Les acquisitions foncières seront postérieures à la phase d'études et interviennent en phase de réalisation. EADM précisera le processus de ZAC en ouverture de l'atelier 2.
- Quelle extension de l'urbanisation ? : du centre vers la périphérie, mais aussi en fonction du projet général de l'aménagement, et au regard de la loi littoral.
- Comment a été fixé le périmètre d'études ? : le périmètre d'études a été proposé par le conseil municipal.

#### Intervention de M. Rousseau (Forma 6)

M. Rousseau, architecte-urbaniste, présente la méthodologie d'études, La réflexion dépasse les périmètres d'études en les élargissant à l'ensemble de la Commune en ce qui concerne les contraintes de déplacements, d'activité commerciales....

Le projet présente un secteur de renouvellement urbain et un secteur d'extension urbaine, ce qui s'avère être complémentaire pour permettre un équilibre du projet (paysager, économique...)  
La première étape des études consiste à poser les enjeux et réaliser un diagnostic, la tenue des ateliers permet de compléter ces éléments de diagnostic ; « de bien poser la question ».  
Le projet recherchera une insertion dans l'environnement.

#### Intervention de Phytolab, paysagiste et Apave, études environnementales

Phytolab apporte des éléments de diagnostic paysager sur les secteurs étudiés,  
Le Centre est décrit par des arbres remarquables, des sentes piétonnières et ruelles qui devront être prolongées.

Au Sud, le paysage est agricole, les espaces boisés et zones humides sont importants.

Les bureaux d'études doivent encore rassembler les éléments complémentaires d'étude à ce sujet.

Les objectifs d'étude consisteront à partager l'espace public, créer des liaisons douces, bien finir la ville et intégrer le projet dans l'environnement.

Les zones vertes et bleues du SCOT serviront d'écrin pour l'aménagement futur.

Les espaces de liaison vers le Loch seront à préserver et à mettre en valeur.

Le projet recherchera à limiter l'imperméabilisation des sols, donc à réduire l'étalement urbain et permettre une densité ponctuelle.

#### Débat de l'assemblée

A l'issue de la présentation des bureaux d'études, un débat s'installe et des réactions émergent :

Ludovic DEVERNAY de la DDTM (ex DDE) considère que le projet de ZAC est intéressant car il permet de gérer les questions foncières complexes,

La ZAC permet par ailleurs de donner à la Collectivité une vision globale de son développement (Forma 6) en y associant la population.

Nadine MINIER (AUDELOR) rappelle que les ZACs, comme le PLU, doivent être compatibles avec le SCoT.

Elle rappelle que la trame verte et bleue du SCoT n'est pas intouchable mais que les continuités (NDLR notamment les corridors écologiques) doivent y être préservées.

Les participants considèrent la notion de concertation comme importante et souhaitent réagir sur le projet émis.

Ils souhaitent aussi que soit précisée la méthodologie, le programme et la procédure d'étude : quelles sont les instances d'arbitrage? De quelle manière nous revenons sur les thématiques abordées...

La voie de contournement est évoquée : M. Rousseau (Forma 6) souligne que les études doivent en premier lieu considérer le paysage et l'environnement général du projet.

Cette voie peut aussi être un atout dans une gestion générale des flux.

Des précisions sur la méthodologie, le programme et la procédure d'étude seront apportées en ouverture de l'atelier 2.

RAPPEL :

Atelier thématique 2 :

Économie de l'espace, mixité des formes urbaines

**Judi 29 avril à 18 heures**, en Mairie de GUIDEL.

**Études préalables pour le renouvellement urbain  
et la confortation du centre ville et l'aménagement du secteur de la Saudraye**

**Atelier Thématique 2 du 29 avril 2010  
Compte rendu**

Economie de l'espace, mixité des formes urbaines

Les participants à l'atelier :

- Olivier Botrel et Florence Barre pour EADM, société d'économie mixte, mandataire de la Commune, en charge du suivi des études préalables jusqu'au dossier de création de ZAC.
- Equipe chargée des études préalables :

Urbanisme Paysage	Forma 6, Phytolab,	Nantes
----------------------	-----------------------	--------

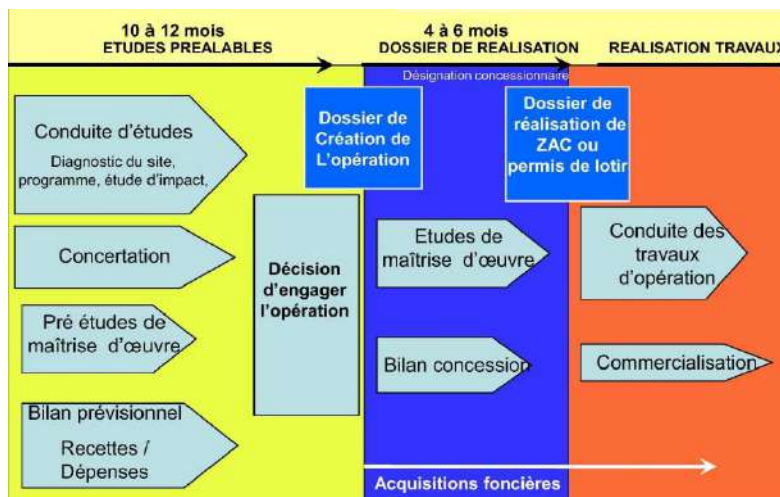
Bureau d'études VRD géomètre	Sogreah AG2M	Ploemeur
---------------------------------	-----------------	----------

Bureau d'études environnement	Apave	Saint Herblain
----------------------------------	-------	----------------

- Les représentants de la municipalité : M. le Maire et adjoints,
- Les services institutionnels : DDTM, Audelor, Cap Lorient
- Les représentants des organisations ou associations: commerçants, agenda 21, collège, paroisse...
- Des habitants de Guidel ou riverains.

Intervention de EADM

Mme Barre présente le thème de l'atelier et revient sur le déroulement d'une ZAC :





### Intervention de Apave

Le Diagnostic environnemental du secteur de la Saudraye est présenté : les contraintes environnementales et techniques (zones humides, espaces boisés, voies, marges de reculs, POS, SCOT....) sont exposées ;  
Une question émerge sur les espaces destinés à être aménagés : ils peuvent être réduits (on évoque une estimation sommaire de 25% par rapport au périmètre d'étude...).

### Intervention de M. Rousseau (Forma 6)

M. Rousseau expose les contraintes et enjeux sur le centre ville.  
Les notions de densité et formes urbaines sont abordées,  
La densité actuelle du centre s'établit autour de 80 logements/ha.  
Des exemples de densités sont présentés : une densité de 60 logements/ha reste possible en maison individuelle par exemple.  
Le projet propose une densité identique au centre actuel par une continuité du front bâti.  
Cet axe de composition, basé sur des fronts urbains, permet de constituer des espaces publics valorisants (squares...), et de permettre des liens en permettant des parcours de qualité.

Les expositions, ensoleillement et protections des vis-à-vis, seront privilégiés.  
L'objectif est de permettre une véritable cohabitation dans la ville.  
Il faudra remailler et fractionner l'îlot du centre actuel, qui est trop grand.

La fonction urbaine doit être améliorée :

- Les équipements doivent être confortés et remis en lien (écoles, services publics...)
- Les commerces feront l'objet d'un volet spécifique : quel maillage, quelle place dans le centre ?, quel lien avec la place Le Montagner ?

La programmation de la ZAC est exposée :

- Au centre : les espaces libérés des équipements sportifs peuvent permettre la construction de 200 à 250 logements + services et commerces,
- Sur la Saudraye, une douzaine d'hectares peuvent être aménagés, principalement pour des équipements publics (collèges, centre de secours, école, ateliers municipaux...);

Des observations sont émises :

- Concernant le commerce : les études sont-elles suffisantes ?  
Les représentants des commerçants restent cependant inquiets au sujet des futurs plans de circulation.
- Concernant la Saudraye : quelle programmation de logements ? Forma 6 : des logements sont programmés en continuité du front bâti actuel.
- Les obligations à prendre en compte sont débattues : hauteur maxi au PLU (dont le projet autorise un niveau supplémentaire en centre ville), respect du SCOT, du PLH, de la loi littoral...

Il apparaît que la notion de forme urbaine, liée à la densité et à la mixité et au parcours résidentiel reste une notion majeure à travailler et à débattre.

### Intervention de Apave, volet énergie

Le travail sur le plan de masse devra privilégier les apports gratuits par l'ensoleillement et la protection par rapport aux ombres portées.  
La mitoyenneté et la densité (notion de densité thermique) constituent des avantages dans ce sens.  
La présence d'équipements publics peut justifier la réalisation d'un réseau de chaleur.

### Débat de l'assemblée

A l'issue de la présentation des bureaux d'études, un débat porte sur la nature des contraintes s'appliquant à la ZAC.

Il est répondu que ces contraintes peuvent être appliquées par le PLU lui-même via une révision (elle est en cours), par le cahier des prescriptions paysagères et architecturales, et par le cahier des charges de cession de terrains :

Les alignements, les implantations de bâtiments, les ouvertures, les matériaux, la gestion de l'eau peuvent notamment être imposés.

Un autre débat concerne le logement et la mixité sociale ; Forma 6 avance une logique de logement abordable qui permet de répondre à toutes les étapes d'un parcours résidentiel : logement social, accession sociale à la propriété, maison individuelle groupée (petits terrains), logement collectif intermédiaire (terrasse, patios), maison individuelle....

Forma 6 considère aussi la mixité d'usage : des bâtiments pouvant accueillir à la fois de l'habitat, des services et des commerces ; des espaces extérieurs permettant des occupations publiques et privées.

La qualité architecturale des bâtiments futurs est discutée : Forma 6 propose de prendre en compte les valeurs premières de l'habitat traditionnel (plan, orientations, mitoyenneté...), en évitant son décorum et ses dérives, tout en y associant les éléments de culture contemporaine.

Les aspects énergétiques ont été abordés pour conclure à une difficulté de cerner précisément le sujet au vu des évolutions techniques rapides et des études en cours.

La filière bois notamment est en cours de réflexion sur le territoire de Cap Lorient et doit être structurée...

Il faut s'en tenir à «l'essentiel pragmatique».

Il est rappelé que les études préalables n'aboutiront pas sur un choix technique, mais sur une démarche à mettre en place.

Des riverains s'inquiètent du projet et des contraintes nouvelles (vues, bruit...) ;

Forma 6 explique la démarche et l'intérêt public général : construire la ville sur la ville, dynamiser le centre ville et le commerce, amener des jeunes...

Il s'engage à préserver les intimités actuelles et à travailler sur des protections naturelles ou une composition du plan dans ce sens.

Atelier thématique 3 : déplacements, accès aux équipements, lundi 10 mai à 18 heures, en mairie.

**Études préalables pour le renouvellement urbain  
et la confortation du centre ville et l'aménagement du secteur de la Saudraye**

Atelier Thématique 3 du 10 mai 2010

# Déplacements, accès aux équipements

## COMPTRE RENDU

Les participants à l'atelier :

Organisme	Intervenant	Fonction	Téléphone	Mèl
<b>Animateurs de l'atelier : mandataire et bureaux d'études ZAC</b>				
EADM	Olivier BOTREL	Responsable de projet	02 97 01 59 91	<a href="mailto:olivier.botrel@EAD56.fr">olivier.botrel@EAD56.fr</a>
EADM	Florence BARRE	Responsable service études	02 97 01 59 91	<a href="mailto:florence.barre@EAD56.fr">florence.barre@EAD56.fr</a>
FORMA 6	JChristoph ROUSSEAU Raphaëlle LAFORGE	Équipe d'études (architecte-urbaniste mandataire)	02 40 29 47 25	<a href="mailto:vreken.caroline@forma6.net">vreken.caroline@forma6.net</a> <a href="mailto:frappeau.viviane@forma6.net">frappeau.viviane@forma6.net</a>
APAVE	Stéphane DAUBIGNY Delphine BRAMOULLÉ	Équipe d'études	02 40 38 81 84	<a href="mailto:stephane.daubigny@apave.com">stephane.daubigny@apave.com</a>
<b>Membres du CP (Comité de Pilotage) présents</b>				
Ville de Guidel	François AUBERTIN	Maire (+ Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:mairie@mairie-guidel.fr">mairie@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Françoise BALLESTER	Adjointe aux Affaires scolaires et à l'Enfance (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:ballester.ecoles@mairie-guidel.fr">ballester.ecoles@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Jean-Pierre Lesselin	Adjoint à la culture (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:Lesselin_culture@mairie-guidel.fr">Lesselin_culture@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Joël DANIEL	Adjoint à l'environnement et au développement durable (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:daniel.environnement-dd@mairie-guidel.fr">daniel.environnement-dd@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Michel LECLERCO	Conseiller délégué à l'aménagement du littoral (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:leclercq.amenagementdulittoral@mairie-guidel.fr">leclercq.amenagementdulittoral@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Emmanuel JANSSEN	Adjoint aux travaux et à l'urbanisme (+ CP ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:janssen.travaux@mairie-guidel.fr">janssen.travaux@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	François HERVÉ	Conseiller délégué à la vie associative (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:herve.vieassociative@mairie-guidel.fr">herve.vieassociative@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Pascal CORMIER	Conseiller délégué au développement durable des bâtiments et des équipements municipaux (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:comier-developpementdurable@mairie-guidel.fr">comier-developpementdurable@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Michelle CRÉGUT	Conseillère municipale (+ CP ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:sc7mlp@club-internet.fr">sc7mlp@club-internet.fr</a>
Ville de Guidel	Maurice LE TEUFF	Conseiller municipal (+ CP ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:maurice.le-teuff@orange.fr">maurice.le-teuff@orange.fr</a>
Ville de Guidel	Jean-Pierre FENELON	Conseiller municipal (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:Jean-Pierre.fenelon@wanadoo.fr">Jean-Pierre.fenelon@wanadoo.fr</a>

### Membres du CP (Comité de Pilotage) absents

Organisme	Intervenant	Fonction	Téléphone	Mèl
Ville de Guidel	Marie-Madeleine PRÉVOST	Adjointe aux finances... (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:prevost.finances@mairie-guidel.fr">prevost.finances@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Jacques GRÉVÈS	Adjoint aux sports (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:greves.sport@mairie-guidel.fr">greves.sport@mairie-guidel.fr</a>

### Mairie

Ville de Guidel	Alain RICHARD	Conseiller municipal		<a href="mailto:al-richard@wanadoo.fr">al-richard@wanadoo.fr</a>
Ville de Guidel	Michelle DAVID	Conseillère municipale		<a href="mailto:davidmichelle@wanadoo.fr">davidmichelle@wanadoo.fr</a>
Ville de Guidel	Cécile Cadieu	Ingénieure territoriale	02 97 02 96 96	<a href="mailto:cecile.cadieu@mairie-guidel.fr">cecile.cadieu@mairie-guidel.fr</a>
Agenda 21 GUIDEL	Yann MATHEL Catherine BODIC	Chargés élaboration Agenda 21	02 97 02 96 96	<a href="mailto:agenda21local@mairie-guidel.fr">agenda21local@mairie-guidel.fr</a>

### Autres participants

Organisme	Intervenant	Fonction	Téléphone	Mèl
AUDÉLOR	Christophe HOUISE	SCoT		<a href="mailto:c.houise@audelor.com">c.houise@audelor.com</a>
DDTM	Ludovic DEVERNAY	Délégué territorial		<a href="mailto:ludovic.devernay@morbihan.gov.fr">ludovic.devernay@morbihan.gov.fr</a>
Écoles publiques	Christian GUICHARD	Directeur école de Prat Foën		<a href="mailto:christian.guichard@laposte.net">christian.guichard@laposte.net</a>
Collectif collège GUIDEL	Thierry STÉPHANT	Représentant l'association		<a href="mailto:tstephant@wanadoo.fr">tstephant@wanadoo.fr</a>
Paroisse et collège Saint Jean	Roger ANDRÉ			<a href="mailto:mtcra@wanadoo.fr">mtcra@wanadoo.fr</a>
Commerçants	Nicolas BRILLAIS	Représentant l'UC de GUIDEL		
Club de l'amitié	Marguerite GARGAM	Présidente		
Eaux & Rivières de Bretagne	Pierre LOISEL	Représentant l'association		<a href="mailto:pierreloisel@aol.com">pierreloisel@aol.com</a>
Breizh Insectarium	Michel Collin	Riverain + association + Membre Agenda 21		<a href="mailto:breizh-insectarium@wanadoo.fr">breizh-insectarium@wanadoo.fr</a>
PS Guidel	Pascal GALLISSOT	+ membre ateliers Agenda 21		<a href="mailto:gallipas@club-internet.fr">gallipas@club-internet.fr</a>
Guidel Ouvert	Brigitte SOLDATI	Membre		<a href="mailto:brigitte.soldati@wanadoo.fr">brigitte.soldati@wanadoo.fr</a>
	Dominique RENOUF	Membre Agenda 21		<a href="mailto:rnf.precar@wanadoo.fr">rnf.precar@wanadoo.fr</a>
	Brigitte PODGORNIAK	Guidéloise		<a href="mailto:brigitte.podgorniak@wanadoo.fr">brigitte.podgorniak@wanadoo.fr</a>
	Catherine BARQUANT	Parents d'élèves		<a href="mailto:catherinebarquant@neuf.fr">catherinebarquant@neuf.fr</a>
	Anne BUREL-DANET	Riveraine		<a href="mailto:anne-burel56@orange.fr">anne-burel56@orange.fr</a>
	Maryse COUTRET	Riveraine		<a href="mailto:marysecoutret@orange.fr">marysecoutret@orange.fr</a>
	Aude JAFFREZOU	Représentante parents d'élèves		<a href="mailto:audejaffrezou@gmail.com">audejaffrezou@gmail.com</a>
	Yvonne LE BOURHIS	Riveraine		
	Thierry DE LISLEROY	Riverain		<a href="mailto:thierry.de-lisleroy@orange.fr">thierry.de-lisleroy@orange.fr</a>

## Intervention de EADM

Mme Barre présente le thème de l'atelier,

## Intervention de M. Rousseau (Forma 6)

M. Rousseau présente le diaporama exposant le thème de l'atelier ; des aspects spécifiques sont évoqués :

- Les grandes polarités de Guidel,
- Les flux de circulation,
- Les liaisons douces,
- Les accès,
- Le stationnement,
- Les transports en commun,
- La voie de contournement,
- La densité d'activités au centre,

M. Rousseau évoque la mixité et le partage de l'espace public comme un préalable à la composition urbaine.

Il faut éviter le zonage et favoriser les mélanges (mixité habitat, commerces, services...)

Des thèmes principaux ressortent ou font l'objet de débats :

### Activité commerciale :

La notion de continuité commerciale s'avère être importante,

La continuité commerciale vers la place Le Montagner est notamment abordée : l'enjeu de son dynamisme futur est à prendre en compte, bien que celle-ci se situe au-delà du périmètre d'études.

Le projet considère un élargissement du centre ville, notamment par la constructibilité des espaces sportifs actuels : s'agit-il aussi d'un élargissement commercial ?

La superette est aussi évoquée : quelle sera son emprise future, voire sa localisation future...

Il n'existe plus de potentialité commerciale au centre, la recomposition des espaces permettrait d'ajouter des surfaces commerciales, de proposer des typologies de commerces plus actuelles.

Le projet pourrait proposer des opportunités pour des créations nouvelles, il ne s'agit pas d'imposer des implantations ou des déménagements.

Les commerçants présents perçoivent le projet positivement, ils souhaitent cependant qu'on tienne compte des commerces existants et se préoccupent du futur plan de circulation ;

Une densification des commerces peut aussi provoquer une concurrence.

### Organisation de la circulation :

Les flux de circulation actuels sont organisés « en étoile » : quelle solution alternative peut-on envisager ?

Une rupture avec ce schéma peut consister en la réalisation de voiries transversales, ce qui permettrait en outre de redimensionner des îlots (on peut dire que le centre actuel est constitué d'un seul grand îlot).

Il faut aussi échapper au principe de circulation autour de l'église (à l'image d'un grand rond point).

Une voie nouvelle est donc envisagée : quel emplacement ?, quelle définition de celle-ci : voie mixte ?

Le lien avec la superette peut-il être conservé ?

Le passage des véhicules en transit pose question : Guidel s'avère être un passage naturel vers la côte et le Finistère : il faudra prendre cette donnée en compte.

La circulation de transit sera d'autant plus limitée quand le contournement de la ville sera mis en fonction. Cette question conditionne le succès du futur projet.

La DDTM56 souhaiterait obtenir plus de données (activité commerciale, déplacements).

Audelor suggère de prendre en compte les liaisons de la Saudraye vers les quartiers Nord.

Il apparaît que le plan de circulation dépasse le cadre de la ZAC et doit être regardé à l'échelle de la ville.

#### La place de la voiture, l'espace piétonnier.

Il est évoqué de mettre une distance entre la voiture et les espaces privés, d'organiser des stationnements en amont de l'hyper centre ;

Le principe d'un espace piétonnier est évoqué, un consensus semble se dégager pour réfléchir à la place Jaffré comme lieu de vie dédié au piéton.

Attention cependant à l'impact sur le marché, l'idée de la création d'une halle ouverte est évoquée.

Les flux saisonniers doivent être pris en compte : les espaces publics peuvent être adaptés ponctuellement (fermetures temporaires...),

On peut aussi travailler sur la qualité des voies pour transformer les usages : priorité aux piétons, zone 20 ou 30, changement de gabarits...

Le vélo peut être pensé comme un mode de déplacement alternatif.

Il n'est cependant pas envisagé d'interdire un mode de circulation. : « il faut aménager sans interdire »

Le stationnement doit être réfléchi pour permettre une convivialité et le fonctionnement de l'ensemble : il est envisagé des parkings enterrés, ou semi-enterrés.

#### Les équipements publics

Le projet repose sur le transfert du terrain de football du centre ville vers la Saudraye ;

Quels autres équipements publics doivent être transférés ?, la salle de sport particulièrement peut être nécessaire au collège proche : quelle solution adopter ?

La poste et l'office de tourisme pourraient trouver un emplacement plus central,

Un débat s'instaure sur un transfert de la Mairie.

L'équilibre du budget global l'emportera et limitera naturellement les interventions possibles.

Il s'agit avant tout de favoriser les accès de ces équipements.

Les participants portent une attention particulière au cœur du projet, qu'il s'agisse du centre ou de la Saudraye,

« il ne faut pas que la ZAC manque de cœur »

#### RAPPEL

Atelier de synthèse : **Jeudi 10 juin à 18 heures** à la salle de Kerprat (à côté de la Salle de l'Estran)



Ville de GUIDEL



**Études préalables pour le renouvellement urbain  
et la confortation du centre ville et l'aménagement du secteur de la Saudraye**

Atelier de synthèse du 10 juin 2010

## Synthèse

### COMPTE RENDU

Les participants à l'atelier :

Organisme	Intervenant	Fonction	Téléphone	Mel
<b>Animateurs de l'atelier : mandataire et bureaux d'études ZAC</b>				
EADM	Olivier BOTREL	Responsable de projet	02 97 01 59 91	<a href="mailto:olivier.botrel@EAD56.fr">olivier.botrel@EAD56.fr</a>
EADM	Florence Barre	Responsable service études	02 97 01 59 91	<a href="mailto:florence.barre@EAD56.fr">florence.barre@EAD56.fr</a>
FORMA 6	JChristoph ROUSSEAU + stagiaire	Équipe d'études (architecte-urbaniste mandataire)	02 40 29 47 25	<a href="mailto:forma6@forma6.net">forma6@forma6.net</a>
APAVE	Stéphane DAUBIGNY	Équipe d'études	02 40 38 81 84	<a href="mailto:stephane.daubigny@apave.com">stephane.daubigny@apave.com</a>
<b>Membres du CP (Comité de Pilotage) présents</b>				
Ville de Guidel	François AUBERTIN	Maire (+ Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:mairie@mairie-guidel.fr">mairie@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Françoise BALLESTER	Adjointe aux Affaires scolaires et à l'Enfance (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:ballester.ecoles@mairie-guidel.fr">ballester.ecoles@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Joël DANIEL	Adjoint à l'environnement et au développement durable (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:daniel.environnement-dd@mairie-guidel.fr">daniel.environnement-dd@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	François HERVÉ	Conseiller délégué à la vie associative (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:herve.vieassociative@mairie-guidel.fr">herve.vieassociative@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Pascal CORMIER	Conseiller délégué au développement durable des bâtiments et des équipements municipaux (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:cormier-developpementdurable@mairie-guidel.fr">cormier-developpementdurable@mairie-guidel.fr</a>
Ville de Guidel	Maurice LE TEUFF	Conseiller municipal (+ CP ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:maurice.le-teuff@orange.fr">maurice.le-teuff@orange.fr</a>
Ville de Guidel	Marie-Madeleine Prévost	Adjointe aux finances... (+Comité Pilotage ZACs)	02 97 02 96 96	<a href="mailto:prevost.finances@mairie-guidel.fr">prevost.finances@mairie-guidel.fr</a>
<b>Mairie</b>				
Ville de GUIDEL	Marylise FOIDART	Conseillère municipale déléguée, chargée de la communication.	02 97 02 96 96	<a href="mailto:foidart.communication@mairie-guidel.fr">foidart.communication@mairie-guidel.fr</a>
Ville de GUIDEL	Alain RICHARD	Conseiller municipal		<a href="mailto:al-richard@wanadoo.fr">al-richard@wanadoo.fr</a>
Ville de GUIDEL	Guy LE DELLIUO	Responsable espaces verts		<a href="mailto:service.technique@mairie-guidel.fr">service.technique@mairie-guidel.fr</a>
Agenda 21 GUIDEL	Catherine BODIC	Chargés élaboration Agenda 21	02 97 02 96 96	<a href="mailto:agenda21local@mairie-guidel.fr">agenda21local@mairie-guidel.fr</a>

### Autres participants

Organisme	Intervenant	Fonction	Téléphone	Mèl
AUDELOR	Arnaud LE MONTAGNER			<a href="mailto:a.lemontagner@audelor.com">a.lemontagner@audelor.com</a>
CAP L'ORIENT	Jérôme BLANJOIE			<a href="mailto:jblanjoie@agglo-lorient.fr">jblanjoie@agglo-lorient.fr</a>
Collectif collège GUIDEL	Jérôme HALLE Thierry STÉPHANT	Représentant l'association		<a href="mailto:tstephant@wanadoo.fr">tstephant@wanadoo.fr</a> <a href="mailto:collegepublicguidel@gmail.com">collegepublicguidel@gmail.com</a> <a href="mailto:collectifcollegeguidel@gmail.com">collectifcollegeguidel@gmail.com</a>
Collège Saint Jean	Jacques JAFFRÉ	Direction		<a href="mailto:st-jean-guidel@wanadoo.fr">st-jean-guidel@wanadoo.fr</a>
Breizh Insectarium	Michel COLLIN	Riverain + association + Membre Agenda 21		<a href="mailto:breizh-insectarium@wanadoo.fr">breizh-insectarium@wanadoo.fr</a>
Conseil Général	Gilles BAUDIC	Service des routes		<a href="mailto:gilles.baudic@cq56.fr">gilles.baudic@cq56.fr</a>
Bretagne Vivante	Annie RIO	Représentant l'association		<a href="mailto:annie11rio@free.fr">annie11rio@free.fr</a>
Guidel Ouvert	Brigitte SOLDATI	Membre		<a href="mailto:brigitte.soldati@wanadoo.fr">brigitte.soldati@wanadoo.fr</a>
Tennis club de Guidel	Eric KRYSIECK	Représentant l'association		<a href="mailto:tennis.guidel@wanadoo.fr">tennis.guidel@wanadoo.fr</a>
Agenda 21	Dominique RENOUF	Membre Agenda 21		<a href="mailto:dominique.renouf@gmail.com">dominique.renouf@gmail.com</a>
	Anne BUREL-DANET	Riveraine		<a href="mailto:anne-burel56@orange.fr">anne-burel56@orange.fr</a>
	Maryse COUTRET	Riveraine		<a href="mailto:marysecoutret@orange.fr">marysecoutret@orange.fr</a>
	Joël BIENVENU	Riverain		<a href="mailto:joelbienvenu@neuf.fr">joelbienvenu@neuf.fr</a>
	Martine DANIEL	Riveraine		<a href="mailto:martine-daniel@club-internet.fr">martine-daniel@club-internet.fr</a>
Parti socialiste	Jacques NEXON	Membre		<a href="mailto:jacques.nexon@wanadoo.fr">jacques.nexon@wanadoo.fr</a>
	Maurice LEGOFF	Riverain		
	Marie Louise LEGOFF	Riveraine		
	LE BOUARD Gérard	Riverain		<a href="mailto:gerard.le-bouard@wanadoo.fr">gerard.le-bouard@wanadoo.fr</a>
Guidel Ouvert	LADAME Philippe	Membre		<a href="mailto:philippe.ladame@wanadoo.fr">philippe.ladame@wanadoo.fr</a>



## Intervention de EADM

Mme BARRE présente l'objet de l'atelier, lequel consiste à rassembler les observations des participants à partir des questionnements consécutifs aux trois ateliers thématiques qui se sont déroulés précédemment.

La salle est organisée sous forme de cinq tables rondes,  
Chaque table nomme un rapporteur.

Les thèmes abordés lors des ateliers précédents sont rappelés sous forme de diaporama et des orientations de débat sont suggérées aux participants afin qu'ils émettent des propositions et avis dans le but de construire une programmation environnementale et de développement durable pour la future ZAC.

Chaque atelier fait l'objet d'une discussion et d'une restitution spécifique.

### Synthèse des tables rondes

Les propos de chaque table sont retraduits par paragraphes, ce qui peut expliquer les dissemblances, voire les contradictions entre eux.

### **Atelier thématique 1 : enjeux environnementaux, paysage, gestion de l'eau**

Sur l'espace de la Saudraye, la voie de contournement semble agir comme une limite, la question de l'urbanisation se pose par rapport à celle-ci,  
Il faut avant tout respecter la biodiversité,  
La faune doit être prise en compte au même titre que les activités humaines.

La récupération de l'eau et l'imperméabilisation des sols doivent être pris en compte dans le projet à travers des éléments techniques tels que les chaussées absorbantes, la récupération d'eau sur les toitures,  
Le projet devra proposer des liaisons piétonnes et vélos,  
La voie de contournement apparaît comme nécessaire.

Le projet de voie de contournement n'est pas le meilleur moyen de dialoguer avec la nature, le projet peut créer une frontière,  
Les surfaces sportives du centre ville correspondent à une capacité de captage d'eau, il faudra penser à maintenir cette capacité,  
Le projet devra créer des espaces publics au centre ville,  
Au Sud, des liaisons douces doivent traverser la ZAC vers les espaces naturels extérieurs,  
Sanctuariser les espaces naturels ne doit pas constituer un impératif,  
Les lisières existantes correspondent à la finition de la ville de Guidel,  
La zone humide doit être valorisée et rendue accessible.

Au centre ville, le stade représente actuellement un poumon vert, il faut maintenir un espace de déambulation,  
Il faudra diagnostiquer les arbres remarquables,  
Le bâti devra respecter les normes environnementales,  
Les voiries de circulation devront être limitées au bénéfice des piétons et vélos,  
Les espaces boisés sont à conserver au Sud,  
Le contournement peut constituer une limite à l'urbanisation, sauf pour les équipements publics,  
Les continuités piétons-vélos seront à privilégier.

Les espaces boisés, classés ou non, doivent constituer la limite définitive de l'urbanisation,  
Sur le secteur Sud, une limite de l'habitat peut être constituée en rejoignant les franges pavillonnaires actuelles,  
La récupération de l'eau doit être privilégiée,  
Les liaisons douces doivent aussi permettre de rejoindre les espaces naturels du Loch.

## **Atelier thématique 2 : économie de l'espace, mixité des formes urbaines**

Limiter les constructions au niveau R+2,  
Proposer un mixage d'habitat individuel et d'habitat collectif,  
Une zone piétonne doit être envisagée autour de l'église,  
Les toits terrasses végétalisés sont intéressants,  
Le projet devra proposer des espaces publics significatifs,  
Les commerces seront installés préférentiellement en RDC des immeubles,  
Au Sud, l'habitat devra être limité à la dent creuse existante entre les quartiers pavillonnaires.

Il faudra rechercher un habitat passif,  
Une réflexion sur les réseaux de chaleur doit être initiée sur les logements et les équipements publics,  
Les bâtiments publics doivent être exemplaires (d'un point de vue environnemental),  
Le point principal restera cependant de bien orienter les bâtiments,  
« Faire du vrai social »,

Densité :

- aller au-delà de la densité actuelle (80 logt/ha) dans le but de proposer des espaces publics de qualité,
- Les équipements publics sont aussi concernés par la densité, il faut aller aussi limiter leur imperméabilisation,
- La densité est aussi intéressante pour les activités commerciales ; la question de leur nature se pose : éviter le cadre habituel de la banque et de l'assurance,

Le centre ville doit présenter de l'habitat collectif.

La densité est rendue nécessaire pour compenser espaces publics dédiés au piéton.

Il y a lieu de bien réfléchir à la place Jaffré : quel usage : parking, piétons, marché...

Au Sud : favoriser l'implantation d'équipements publics,

La voie de contournement constitue une limite à l'urbanisation,

Il faudra penser à une liaison avec l'aire des gens du voyage.

Au centre se pose la question de l'emplacement des parkings : un problème peut apparaître pour les guidelois si l'éloignement de la voiture est trop important,

Comment intégrer ces parkings ? en souterrain, semi enterrés, en extérieur ?

L'espace vert n'est pas indispensable, on peut retrouver l'effet recherché sur les façades,

Les logements sociaux doivent être intégrés au projet,

Le lien avec la place de la poste (place Le Montagner) doit être conservé,

Penser aux activités actuelles : pétanque, promenade plate et sécurisante.

Le projet devra considérer une continuité physique (liaison) et visuelle entre le centre actuel (places Polignac et Jaffré) et le projet sur l'emplacement du stade,

Une densité au centre est possible en prenant en compte une gradation progressive des volumes,

Des nouveaux commerces pourront s'installer ;

Attention cependant à une concurrence avec les commerces existants ; notamment en ce qui concerne le supermarché, s'ils ont le choix, les guidelois privilégieront le trajet en voiture.

Il faudra rechercher une mixité sociale et intergénérationnelle,

Les hauteurs au centre pourront avoisiner 12 mètres (R+3), avec des espaces publics conséquents,

L'accessibilité de l'école publique sera à prendre en compte,

A noter un débat général de l'assemblée à la suite d'une question d'une participante : Pourquoi construire ?

M. le maire rappelle les objectifs du PLH de Cap Lorient, les nécessités liées au desserrement des ménages, le fait que le projet s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain, et qu'il faut trouver une dynamique à la ville.

### **Atelier thématique 3 : déplacements, accès aux équipements**

Le projet devra multiplier les voies douces,

Un axe Nord-Sud et un axe Est-Ouest devront être créés au centre,

L'enjeu de la composition de la ZAC au centre est constitué par la liaison Nord-Sud,

Il faut bien prendre en compte la desserte de l'école de Polignac,

Des poches de stationnement desservant les écoles et les commerces devront être prévues.

L'axe Est-Ouest doit être assez proche de la place Jaffré,

La ZAC de la Saudraye doit présenter un accès facile,

Il faudra trouver une liaison entre la D162 et la voie de contournement

Le plan de circulation permettra aux automobiles d'éviter la traversée du centre,

Des stationnements en souterrain pourraient préserver l'espace au sol,

Il y a lieu de dissocier la voie de contournement du projet de ZAC ; cette dernière assertion fait l'objet d'une intervention de M. le Maire : le positionnement des équipements publics est lié à une desserte efficace (bus pour les écoles et collège, accès centre de secours...),

La voie de contournement est donc nécessaire à la desserte du secteur de la Saudraye.

Il faudra intégrer cette voie dans le paysage,

Un nouvel axe Est Ouest, dans le secteur du centre, serait à implanter plutôt dans la partie basse du stade.

Le comportement des guidelois, lié à l'utilisation de la voiture, doit changer ; cette dernière assertion fait l'objet d'une intervention de M. le Maire : ceci ne peut être fait de manière autoritaire,

Il existe une nécessité de recréer des commerces.

### **Conclusion**

En fin de réunion, M. Rousseau, Architecte (Forma 6), et Mme Barre (EADM) prennent la parole pour conclure :

- Les stationnements doivent être réfléchis plus globalement à l'échelle du centre ville (il faudra « placer » environ 300 places, il s'agit d'un véritable enjeu.
- Les voiries actuelles et nouvelles peuvent être (re)conditionnées pour favoriser une mixité d'usage avec le piéton et les vélos, il faut ralentir la voiture en centre ville, recréer une manière de circuler.

## **Annexe 5 : compte rendu des RDV avec les propriétaires fonciers**

Lot	Localisation	S m <sup>2</sup>	Propriétaire	Nature des impacts	Synthèse des échanges
<b>Propriétaires situés dans le périmètre de ZAC secteur centre</b>					
CE 102	<u>Jardin</u> dans petit îlot derrière dentiste	402	Mme LE BOURHIS Guy née LE BECHENNEC Yvonne 10 place Jaffré 56520 GUIDEL	Acquisition complète à moyen terme	RDV 19/09/11 : Mme Le Bourhis explique qu'elle habite sa maison depuis 40 ans et qu'elle y est très attachée. Elle fait part de sa difficulté d'envisager de la quitter. Elle confirme être propriétaire de la maison parcelle 104 et du jardin 102 par lequel elle n'accède pas directement depuis la maison mais y accède depuis l'impasse. Elle indique également faire usage de ce jardin. Mme Le Bourhis manifeste son souhait que ses fils soient associés aux échanges relatifs à ce projet. Ainsi, puisque la majeure partie des logements de la tranche située sur l'assiette actuelle du stade sera réalisée avant la phase qui touche la propriété de Mme Le Bourhis (impact envisagé vers 2019), l'idée de retrouver dans le nouveau projet un logement pour Mme Le Bourhis équivalent ou même répondant mieux à ses besoins est proposée comme une piste de réflexion.
CE 103	<b>Maison</b> dans petit îlot derrière dentiste	56	M. Pierre-Yves KERLAU ( 11 place Jaffré 56520 GUIDEL	Acquisition complète à moyen terme	RDV 19/09/11 : M. Kerlau a 75 ans et habite sa maison depuis 30 ans. La rencontre se passe avec sa fille. M. Kerlau est resté dans l'écoute des intentions de projets et des impacts sur la démolition de sa propriété à l'horizon 2019. Compte tenu de la réalisation de la tranche Nord du centre Bourg avant de réaliser la phase qui touche la propriété de M. Kerlau, l'idée de retrouver dans le nouveau projet un logement pour M. Kerlau équivalent ou même répondant mieux à ses besoins est proposée comme une piste de réflexion semblant recevoir un écho positif de la part de sa fille.
CE 104	<b>Maison</b> dans petit îlot derrière dentiste	45	Mme LE BOURHIS Guy née LE BECHENNEC Yvonne 10 place Jaffré 56520 GUIDEL Idem CE 102 LE BOURHIS Dominique 44 rue des Sablonnières 77670 SAINT-MAMMES LE BOURHIS Jean-Noël 25 rue Firmin Gémier 93300 AUBERVILLIERS	Acquisition complète à moyen terme	MM. Le Bourhis Jean-Noël et Dominique ne contestent pas le projet de ZAC. Ils souhaitent un accord de cession de la maison de leur mère, non pas dans les 10 ans à venir, mais au plus vite. Ils demandent qu'une évaluation du bien soit réalisée en vue d'une cession amiable rapide.

Lot	Localisation	S m <sup>2</sup>	Propriétaire	Nature des impacts	Synthèse des échanges
CE 105	<b>Maison</b> dans petit îlot derrière dentiste 12 place Jaffré	47	Mme Gérard LE BOUARD née Anne-Marie ESVAN 40 rue de la Rochenn 56270 PLOEMEUR	Acquisition complète à moyen terme ont un locataire	RDV 19/09/11 : La maison est actuellement louée. Elle ne suscite pas pour les propriétaires un attachement sentimental très fort. L'impact du projet sur leur propriété à l'horizon 2019 a été expliqué. Les perspectives de futurs échanges dans le cadre des négociations pour l'acquisition de la parcelle ont été envisagées positivement par les propriétaires.
CE 106	<b>Maison</b> contiguë pharmacie 8 place Jaffré		M. LE RUNIGO Joseph et Mme, née LE PORTZ Anne-Marie Kerlevenez 56440 LANGUIDIC Mlle LE RUNIGO Hélène 8 Place Jaffré 56520 GUIDEL	Acquisition <b>partielle</b> jardin à moyen terme  En RÉNOVATION + ont un locataire au RDC	RDV 19/09/11 : Il a été fait part aux propriétaires de l'impact envisagé par le projet sur le mur Nord et le jardin de la propriété. Hélène Runigo, fille des propriétaires, vient de s'installer depuis quelques mois dans la maison. Elle a investi avec son compagnon les lieux et notamment fait des plantations dans le jardin dans sa partie mutable dans le futur. Elle exprime sa déception sur l'impact du projet sur son jardin et sur le quartier. Un locataire occupe le RDC de la maison. L'accès à l'entrée du RDC pour le locataire se fait par le jardin ; à terme il devra toujours rester un passage dans le jardin le long du pignon Nord de la maison afin de laisser cet accès possible. La démolition du mur de pierre est interrogée ; il est annoncé aux propriétaires que le mur sera reconstruit selon la nouvelle limite parcellaire établie dans le projet.
CE 130	Superette 12 place Jaffré	525	<u>M. ROUAUD Guy</u> Mme ROUAUD Linda Mme ROUAUD RACHEL 14 rue du Levant 56170 QUIBERON	Acquisition complète à moyen terme Les murs seulement	RDV le 23/09/11 : le propriétaire explique que sa propriété relève de l'investissement locatif. Dans le cadre du projet le propriétaire ne cherchera pas à poursuivre cet investissement locatif et manifeste une ouverture à la négociation pour la vente des murs de la superette et de l'appartement parcelle 131 dans des conditions économiques favorables pour lui.
CE 130	Superette 12 place Jaffré	525	Gérante de la superette : Mme FOULIGNY Marché Plus	Acquisition complète à moyen terme Transfert du commerce	RDV 17/10/11 : Le propriétaire du fond est Carrefour. Il est expliqué à Mme Fouligny l'idée d'un transfert du fond dans un nouvel emplacement dans le projet. L'idée lui paraît séduisante et recevra d'après elle un écho positif de Carrefour. Elle explique que Carrefour tient fortement cet emplacement. Les conditions de transferts devront être discutées avec Carrefour directement.

Lot	Localisation	S m <sup>2</sup>	Propriétaire	Nature des impacts	Synthèse des échanges
CE 131	Nord Superette 2 rue Febvrier des Pointes	262	LE DELLIU Michel 15 rue Nelson Mandela 29300 QUIMPERLÉ LECLERCQ André / TERRAGE Viviane 1 rue des pinsons 59840 PÉRENCHIES ROUAUD Guy, Linda et Rachel (cf. CE 130) 14 rue du Levant 56170 QUIBERON voir plus haut	Acquisition complète à moyen terme ont des locataires x 2 appartements à l'étage	RDV le 23/09/11 : avec M. Rouaud cf parcelle 130 RDV le 23/09/11 : avec M. Le Delliou : le propriétaire informe que l'appartement est loué.
CE 96	maison individuelle 14 rue Marc Mouélo centre	425	M. et Mme de VANEL de LISLEROY Thierry 14 rue Marc Mouélo 56520 GUIDEL	Acquisition complète	RDV le 17/10/11 : le propriétaire d'abord consulté en tant que riverain informe à de son intention de faire des travaux de rénovation dans sa maison et s'inquiète des vis-à-vis avec les nouvelles constructions. Lors d'échanges ultérieurs le propriétaire a manifesté un nouvel intérêt à se voir intégré dans le projet et d'envisager pour lui un départ à court terme de sa maison.
CE 98	Ruelle sud 10 rue Marc Mouélo	258	Succession M. CRASSIN PHILIPPE par Me REDO + voir Mme CRASSIN 7 rue Merlin l'Enchanteur 56520 GUIDEL	Acquisition complète	RDV le 10/02/12 : Les 2 enfants sont héritiers de leur père. Mme Crassin, divorcée, est donc présente en tant que représentante d'un des enfants mineurs. La maison est en vente dans l'agence Immosky depuis 1 an ½ à 230 000€. Mme Crassin souhaite une vente rapide du bien ou va mettre le bien en location pour rentabiliser les charges qui pèsent sur ses enfants (taxes foncières...) dans l'attente d'une vente. La ZAC devra se positionner rapidement sur l'acquisition de cette parcelle.
CE 100	Ruelle sud 12 rue Marc Mouélo	622	M. GOURGA Xavier 12 rue Marc Mouélo 56520 GUIDEL	Acquisition complète	M. Gourga a été rencontré par M. le Maire le 17 mars 2012. Il se déclare non vendeur mais n'est pas opposé à une demande d'évaluation de ce bien.
CE 97	Angle ruelle Sud	245	M. et Mme DUGAS Daniel 27 Résidence des mésanges 56520 GUIDEL	Garages pour l'immeuble Acquisition complète	RDV le 10/02/12 : M. Dugas informe que la parcelle 97 contient 5 garages fermés loués aux habitants de l'immeuble en face (ancien hôtel) dont il est également propriétaire. Il pratique des loyers stationnement compris très bas (360 €/mois). L'explication de l'organisation viaire du projet rassure M. Dugas inquiet d'éventuels nouveaux flux de circulation devant son immeuble. Il est ouvert à la négociation sur la parcelle de garage du moment qu'il puisse respecter ses baux donnant droit à un garage à chacun des 5 locataires.

Propriétaires situés dans le périmètre de ZAC secteur Saudraye					
Lot	Localisation	S m <sup>2</sup>	Propriétaire	Nature des impacts	Synthèse des échanges
BW 44	<u>Grande parcelle Nord Saudraye</u>	52494	Monsieur et Madame STÉPHANT Louis 1 rue Joseph Léna 56520 GUIDEL	Acquisition complète à court terme	Une mise sous tutelle du propriétaire est en cours au moment de la rencontre programmée le 19/09/11. Les enfants déclinent donc le RDV en mairie tant que la procédure n'a pas identifié qui sera l'interlocuteur.
BW 147	Parcelle sud Saudraye		Madame LE QUÉRÉ Marie-Thérèse Bonne Espérance 56920 SAINT-GERAND	Acquisition complète à court terme	Les propriétaires accueillent positivement le projet compte tenu de l'ouverture à l'urbanisation de leur parcelle dans le cadre du nouveau PLU en cours d'élaboration.



Secteur centre

