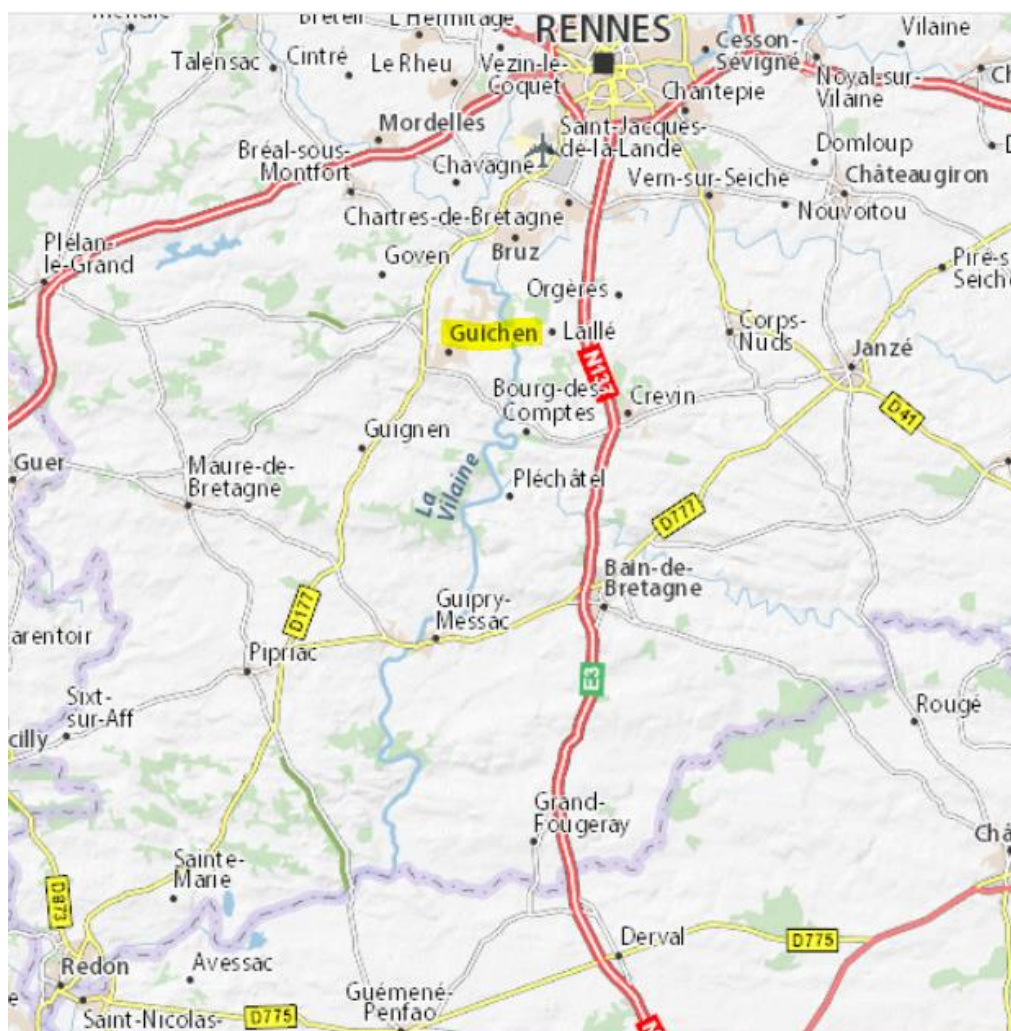




**CAHIER DES CHARGES**  
**POUR L'ACCOMPAGNEMENT A LA REFLEXION PARTICIPATIVE**  
**DU DEVENIR DE LA COMMUNE DE GUICHEN**  
**ET LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS**

**I – Préambule - Présentation du contexte**

Contexte géographique et plan de situation





La Commune est située à 45 km de Redon et 20 km de Rennes, sur une superficie de 4270 ha délimitée par les eaux de la Vilaine à l'est et au Nord du Canut au Sud et de la Seiche au Nord-ouest. Elle se situe à 46 m d'altitude. Elle compte, à ce jour, 8 847 habitants.

Les berges de la Vilaine s'étendent sur 12 km depuis le Pont de Pont-Réan jusqu'au confluent du Canut, à Saint-Senoux.

Les communes limitrophes sont : Saint-Senoux, Bourg-des-Comptes, Goven, Guignen, Lassy, Laillé et Bruz.

La ville est bâtie autour d'un centre historique préservé et s'étend vers de nouvelles zones d'activités et de lotissements résidentiels. La proximité de Rennes incite de nombreux commerces et entrepreneurs à s'y installer.

Elle est composée de 2 centres-bourgs, ce qui lui confère une situation particulière.

Pont-Réan s'étend à 4 km du bourg de Guichen, sur la rive droite de la Vilaine. Il doit son nom à un pont dont la construction est attribuée aux romains. Le pont actuel date de 1767, époque de la construction de l'axe Rennes-Redon. Il est classé « monument historique ».

Pont-Réan est un village partagé entre les communes de Guichen, Bruz, ainsi que Goven dont la Vilaine assure la séparation géographique. La partie la plus importante de l'agglomération de Pont-Réan se trouve sur la commune de Guichen - église, cimetière, écoles, salle de sport, base de canoë-kayak...

Ces dernières années, l'évolution démographique de la Commune est d'environ 2% par an.

La commune de Guichen fait partie de la communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté et du Pays des Vallons de Vilaine, dont les bureaux sont situés à Guichen.

Différents documents de planification et de prospective existent d'ores et déjà : SCoT, PADD du PLU, PLH intercommunal. Une OPAH va également être lancée au niveau intercommunal.

La Commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, intégrant également l'intercommunalité de Bretagne Porte de Loire Communauté.

Elle possède un PLU qui a subi une révision générale en 2019 et est à nouveau en cours de révision et de modification.

Le PADD est intégré au PLU, dans les documents structurants.

Les caractéristiques du territoire de Guichen Pont-Réan sont les suivantes : zone ABF, PPRT, PPRI, topographie, patrimoine, bâti vacant, zone naturelle, enjeux paysagers, zones humides...)

Le bourg de Pont-Réan se situe en zone ABF du fait de son pont historique.

Il se situe en zone inondable, à cet effet notamment, un PCS (Plan Communal de Sauvegarde) existe sur la Commune.

Au début de l'année 2021, la Commune a reçu la confirmation qu'elle entrerait dans le dispositif Petites Villes de Demain et à ce titre, en partenariat avec la Communauté de Communes de Vallons de Haute Bretagne Communauté et 2 autres communes du territoire (Guipry-Messac et Val d'Anast), elle va bénéficier d'un chef de projet.

Par ailleurs, la Commune a été retenue dans le cadre d'une étude pilotée par l'ANCT (Agence Nationale de Cohésion des Territoires) sur le volet culturel dénommée « territoires en commun », ayant pour objet de découvrir les espaces de vie collective, les acteurs et la culture de l'engagement citoyen afin de faire émerger un projet culturel partagé.

### Contexte et objectifs de l'étude

L'arrivée d'une nouvelle équipe municipale motive cette consultation, d'autant que les élus se sont, dès avant leur élection, engagés dans la signature du pacte des transitions. Ils souhaitent définir une feuille de route partagée pour le devenir de la Commune, tout en se donnant les moyens d'une mise en œuvre concrète d'actions pour soutenir le dynamisme des 2 centres-bourgs.

Cette étude s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle de la commune de mise en place et de renforcement des dispositifs de participation citoyenne.

L'enjeu est donc de mobiliser les habitants des deux bourgs et de les impliquer dans ces projets de réaménagement pour débattre des besoins, identifier les contraintes, faire émerger des idées et des solutions qui serviront à élaborer le cahier des charges de la partie aménagement urbain.

Le choix de dissocier la phase de participation ne doit pas faire oublier la finalité du projet global qui est un aménagement réaliste des centre-bourgs.

Afin de respecter l'engagement de l'équipe municipale à respecter 10 mesures du Pacte pour la Transition pendant son mandat, la liste de mesures prioritaires qui s'inscrivent plus particulièrement dans le projet est la suivante :

- **Mesure 8** : préserver et développer les trames vertes (couvert végétal), bleues (cycles de l'eau), brunes (sol) et noires (éclairage) pour redonner sa place au vivant sur le territoire.
- **Mesure 15** : donner la priorité aux mobilités actives (marche, vélo) dans l'espace public.
- **Mesure 20** : développer les habitats participatifs et des éco lieux accessibles à toutes et à tous en favorisant l'émergence de nouveaux projets, en sensibilisant à l'habitat participatif, et en soutenant les projets actuels.
- **Mesure 28** : mettre en place et renforcer les dispositifs de participation, d'initiative citoyenne, de co-construction de la commune et de ses groupements.
- **Mesure 29** : créer une commission extra-municipale du temps long pour représenter les intérêts de la nature et des générations futures, et s'assurer de l'adéquation des grands projets des communes et de leurs groupements avec les enjeux écologiques, sociaux, climatiques de moyen et long terme

## **II – Consistance des études et phasage**

La commune de Guichen lance un marché ayant un double objet

- la mise en place d'une démarche de concertation publique renforcée à l'échelle du territoire communal afin d'associer aux élus, les habitants, les acteurs économiques et associatifs à chaque étape de la conception du projet de réflexion globale sur l'avenir de la Commune.
- La conduite participative d'une étude de revitalisation et d'aménagement des deux centres-bourgs (Guichen et Pont Réan)

Le projet fait partie du programme politique de la nouvelle équipe municipale élue en 2020.

La démarche proposée devra comprendre plusieurs moyens de concertation et de participation (visites, ateliers, questionnaires, recueil de données, présentation...). La présente mission pourra être l'occasion d'expérimenter des méthodes innovantes.

L'étude confiée au prestataire comprendra plusieurs phases.

### **Phase 1 :**

Démarche prospective participative sur la thématique de Guichen Pont Réan 2050

Cette phase comprendra 2 étapes :

- Réalisation d'un diagnostic systémique et dynamique, en 2 temps :

- diagnostic par le bureau d'étude basé sur l'existant en lien avec les élus et services de la commune,
- puis concertation active avec les habitants et acteurs locaux incluant une exploration des futurs possibles.
- Elaboration collective des futurs souhaitables pour la commune.
- Cette démarche sera animée de manière innovante par le prestataire afin d'encourager la participation active des habitants et de l'ensemble des acteurs de la commune et de les impliquer dans des décisions impactant leurs vies.
- Cette première phase devra déboucher sur la création d'une commission extra-municipale du temps long (engagement pris par l'équipe municipale)
- Cette prospective devra aborder, par une approche transversale : les mobilités, la question de son approvisionnement et des achats publics, l'architecture et l'urbanisme, la cohabitation pour mieux vivre ensemble, le développement durable de la commune, le respect de l'environnement, le lien avec le monde agricole, la biodiversité, l'identité locale, les enjeux culturels et sportifs...

~~La première phase s'inscrit dans une démarche prospective participative de création d'une commission extra-municipale du temps long, sur la thématique de Guichen Pont Réan 2050 autour d'un diagnostic systémique et dynamique.~~

**Livrable :** Ce premier temps d'étude permettra de doter la commune d'un document **stratégique** afin d'orienter **et de mettre en cohérence** ses actions futures en cohérence. Il devra faire émerger **des objectifs communs** ainsi qu'une nouvelle façon de concevoir, construire, faire évoluer et gérer la ville de demain, de manière intégrée, sous les angles environnementaux, sociaux, culturels, économiques et urbanistiques. Le document attendu devra **comprendre des projections visuelles (cartes, etc) et** en premier lieu permettre de démarrer la phase 2 d'étude de revitalisation et d'aménagement des centres-bourgs. Le dossier devra reprendre le diagnostic, les enjeux et les axes prioritaires tels qu'ils auront été définis à l'issue de la concertation.

## **Phase 2 :**

La deuxième phase sera ciblée sur une étude concrète de revitalisation et d'aménagement des centres-bourgs à partir de l'imagination des futurs possibles en intégrant les problématiques des usages et de durabilité. Elle devra démarrer avant l'issue de la phase 1, et se décliner en simultanée.

En co-construction avec les élus, les habitants, les commerçants, les acteurs économiques et les associations **et en s'appuyant sur le diagnostic réalisé en phase 1, le titulaire proposera une stratégie de revitalisation globale, qui sera traduite dans un plan guide opérationnel.**

**Cette stratégie abordera de manière transversale toutes les thématiques évoquées dans le diagnostic.**

**Pour définir cette stratégie de revitalisation, le prestataire réalisera un diagnostic urbain et proposera :**

- plusieurs scénarii d'aménagement des espaces publics des centres-bourgs de Guichen et de Pont-Réan. Ceux-ci devront susciter le débat par des propositions contrastées, et s'inscrire dans la continuité de la prospective participative et apporteront des réponses pertinentes aux problématiques soulevées dans ce cadre.
- Suite aux échanges sur les scénarii sera défini un schéma global d'aménagement des 2 bourgs : Esquisse ou APS avec estimation et phasage des différents aménagements.

- le plan-guide : il définira les enjeux, toutes les actions à mettre en œuvre pour revitaliser les centres-bourgs de Guichen et Pont Réan sur le court, moyen et long terme (esquisses, mais aussi animations possibles en matière de commerce, d'incitation à la rénovation de logements, de culture, convivialité, etc). Ce document doit pouvoir constituer le support à l'établissement du cahier des charges des projets et/ou travaux à engager. Il comprend à minima :
  - o Le schéma global d'aménagement des 2 bourgs en format esquisse ou APS
  - o Une proposition de phasage
  - o Le chiffrage des travaux
  - o Des propositions d'animations en matière commerciale, de rénovation de logements notamment

Les habitants et acteurs de la commune **devront être au cœur de la démarche** pour co-construire un projet adapté et accepté par le plus grand nombre, **aux côtés des élus qui valideront in fine la stratégie de revitalisation**. La relation avec le chef de projet Petites Villes de Demain et le manager de commerces (agents mutualisés au niveau du territoire de l'Intercommunalité) devra être envisagée, notamment dans la phase 2 de l'étude, suite aux analyses établies par ces derniers. **Le partenariat avec le projet « territoires en commun » sur le volet culturel, piloté par l'ANCT, sera aussi à privilégier.**

### **III – Modalités du marché – Composition de l'équipe**

Le présent marché pourra se faire sous la forme d'un groupement :

- Cabinet spécialisé dans la concertation liée à un projet urbain et dans la mise en place d'outils de démocratie participative, utilisant tous les axes possibles pour faire adhérer une majorité d'acteurs, orienté sur l'approche culturelle ; **une alternative au présentiel devra être proposée si les conditions sanitaires ne permettent pas de les rencontres.**
- Bureau d'étude paysagiste, urbaniste, **VRD** pour les propositions d'aménagements des centres-bourgs.

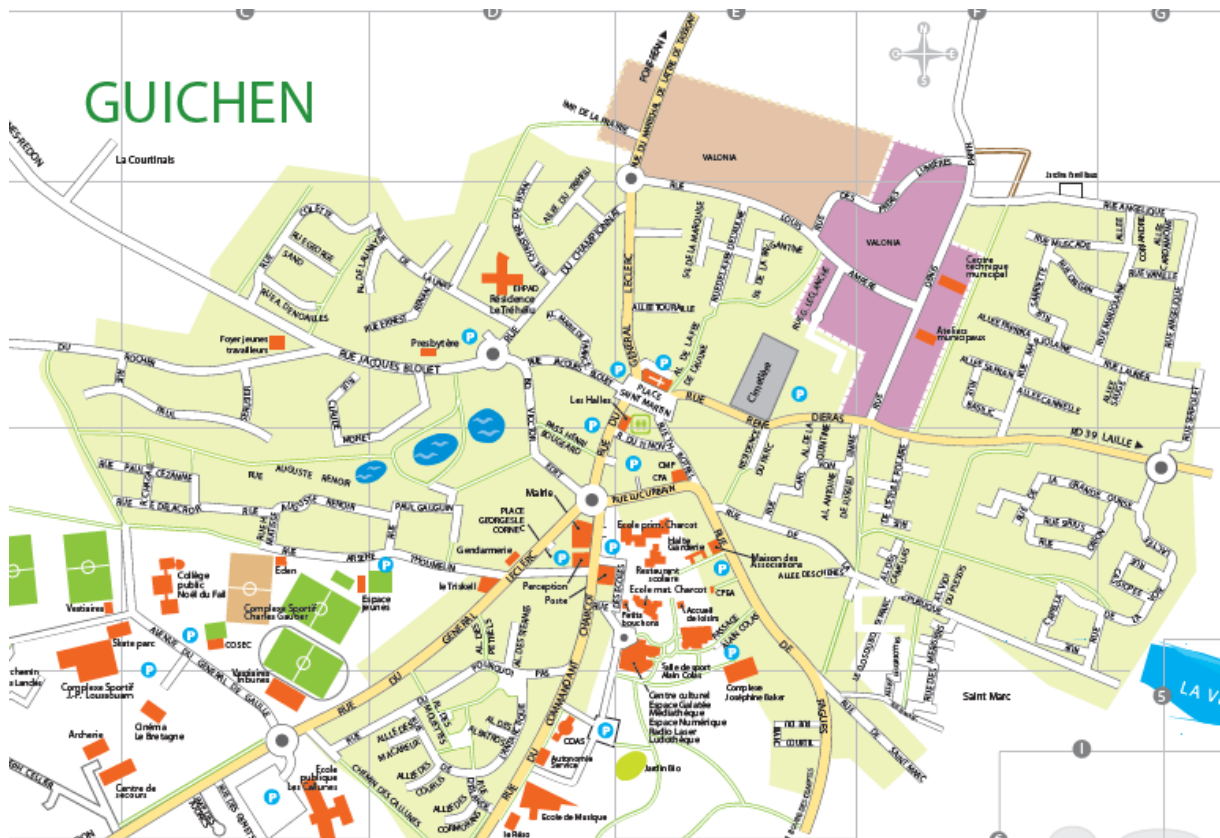
Les membres du groupement devront travailler de concert, sur la période de l'étude.

La présente consultation est lancée selon une procédure adaptée ouverte en application des articles L. 2123-1, R. 2123-1 et R. 2123-4 du code de la commande publique.

Une phase de négociation pourra être mise en œuvre.

## IV – Contenu de la mission

### Périmètre opérationnel





Le périmètre est centré sur les 2 centre-bourgs mais doit prendre en compte les contraintes annexes entre les cœurs de bourgs et les quartiers périphériques (flux de circulation et liaisons inter quartiers).

### Champ d'action

Les réflexions doivent à minima porter sur les points suivants :

- ✓ **Améliorer le cadre de vie dans les centres-bourgs :**
  - ✓ Rendre plus vivants les 2 centres bourgs
  - ✓ Dessiner le centre-bourg pour laisser la place à l'animation
  - ✓ En faire des lieux de promenade et de rencontre
  - ✓ Favoriser les échanges en créant des zones de rencontre, d'animation, en installant un mobilier urbain incitant les rencontres, les échanges, l'envie de flâner
- ✓ **Réactiver de l'intérêt pour le collectif et le vivre ensemble :**
  - ✓ Créer de l'animation par les commerces, et **en faisant de la culture un levier d'attractivité (par ex via des interventions ponctuelles d'artistes)**
  - ✓ Permettre aux habitants de se réapproprier les centre-bourgs en proposant des espaces de services et de vivre ensemble
- ✓ **Commerces :**
  - ✓ Développer la dynamique des marchés (réflexion sur 1 ou 2 marchés, bio, non bio...)
  - ✓ Penser aux accès commerce
- ✓ **Réfléchir à la mobilité :**
  - ✓ Créer et/ou améliorer les liaisons douces entre les 2 bourgs
  - ✓ **Mixité voiture, piétons, vélo (+ trottinettes, etc) dans des espaces de qualité et végétalisés**
  - ✓ Travailler le plan de circulation afin d'apaiser la circulation dans la centralité
  - ✓ Réfléchir aux marquages stimulants et créatifs (fresques...)
- ✓ Favoriser la rénovation des habitats vieillissants (**animations auprès des propriétaires**)
- ✓ **Environnement :**



- ✓ Végétaliser les centres bourgs
- ✓ Réduction des surfaces imperméabilisées
- ✓ Réintégrer le vivant et la biodiversité dans les espaces publics

#### **V – Durée**

La durée totale de la démarche doit être au maximum de 3 ans pour les 2 phases, la phase 2 devant démarrer dans les 6 mois après la signature du marché.