



Ville de PIPRIAC
Monsieur le Maire
13 place de la Mairie
35 550 Pipriac

Etude de revitalisation du bourg et programmation d'un équipement socio-culturel et associatif à Pipriac

Compte-rendu de l'Atelier de concertation du 16/04/2018 phase 1 Diagnostic

I. **Présentation synthétique du diagnostic.**

Présentation du contexte, du périmètre d'étude et du diagnostic multi-thématique et plus particulièrement selon les composantes découlant de l'urbanisme, du paysage, de la socio-économie et de la programmation urbaine et de la programmation de l'équipement socio-culturel et associatif.

II. **Les trois ateliers de concertation.**

Organisation de trois ateliers de concertation réunissant environ une dizaine de personnes selon les sujets et les problématiques suivantes :

- « La requalification de l'îlot de La Minoterie et des places du centre bourg (place de Verdun, de la Mairie, de la Libération, de l'église) et les éléments d'urbanisme à l'échelle du centre bourg élargi » (selon périmètre d'étude élargi de la phase 1) Soit les problématiques de l'urbanisme, du paysage et des flux. (Animation: Thierry Roty architecte urbaniste/ARCAM)
- « L'habitat, le commerce et les activités en centre-bourg », soit les problématiques socio-économiques et de programmation urbaine. (Animation : Maryse Ménanteau, DIXIT).
- « Quel équipement socio-culturel et associatif », soit la problématiques de la programmation de l'équipement îlot de la Minoterie. (Animation : Bertrand Joffre, ARJUNA)

III. **Compte-rendu des ateliers par les rapporteurs.**

Un rapporteur par atelier résume les attentes des habitants, leurs observations, et les problématiques abordées.

I. **Atelier sur la requalification des espaces en centre bourg (urbanisme, paysage, flux).**

Les observations sont énoncées de manière spontanée sans cadrage initiale. Les premières remarques ont été formulées à propos des flux et de la sécurité en centre-bourg.

1.1. La problématique des flux.

Autour de la place de Verdun, plusieurs débouchés de rues posent problème selon les habitants participant à cet atelier.

La rue des Dolmens qui apparaît dangereuse dans son fonctionnement en double sens et son débouché. Elle devrait être à sens unique.

La rue St Nicolas, le stationnement devrait selon certains y être interdit et elle devrait être en sens unique.

La rue du docteur Laennec, elle présente un angle mort à son arrivée sur la Place de Verdun et la rue Duguesclin qui est dangereux pour les piétons. Rien n'a été aménagé pour le piéton ou les cyclistes.

La rue de l'église, il y a également un problème de visibilité de la place de l'église vers la rue de l'église à proximité du café « Chez Paulette » dû à la giration dans cette rue étroite.

Place de l'église, rue derrière la place de l'église, côté Place du Lieutenant Abel Vallaud, à l'ouest, la rue est prise en sens interdit.

Rue du Général de Gaulle, certains automobilistes la prennent en sens interdit.

Rue Pasteur, la rue est aussi jugée dangereuse pour les piétons notamment lors de la circulation des cars. **La circulation des cars** est jugée anarchique **autour du collège St Joseph**.

Rue de la prairie, à proximité de l'école élémentaire publique, la rue est jugée dangereuse du fait du virage et de l'absence d'éclairage public (surtout si elle est empruntée par des camions).

1.2. Le stationnement

Place du Lieutenant Abel Vallaud, cette place peut offrir une aire de stationnement proche de la place de Verdun, un dispositif de navette ou pédibus pour les enfants est évoqué.

A côté du patronage, le stationnement pose problème et rend les flux difficiles.

Place de la Libération, il semble que des places de stationnement soient occupées aussi par le garage.

Ilot de la Minoterie, il est rappelé que le dénivelé du terrain permettrait l'aménagement en rez-de-chaussée bas (côté rue du docteur Laennec) de places de stationnement comme ce qui était envisagé dans le projet précédent.

2.3. Un aménagement plus piétonnier en centre-bourg (Les déplacements dits « doux ou actifs »).

Plusieurs participants de l'atelier préconisent un aménagement piétonnier en centre-bourg pour la rue entre la place de Verdun et les immeubles de la rue Duguesclin (comme les jours de marché), mais aussi pour la rue Duguesclin et la rue Saint-Barthélémy avec une ouverture du cheminement piétonnier vers le cœur de l'îlot de La Minoterie.

Les participants de l'atelier considèrent qu'il y a un manque de cheminements piétonniers et de pistes cyclables et surtout un problème de sécurité pour les piétons en centre-bourg.

« Il n'y a pas de liaisons douces à Pipriac ». « Pour les piétons, il y a rien ! », « A pied ou à vélo il n'y a rien d'adapté et c'est dangereux ».

L'exemple d'Allaire est donné par le représentant de Redon Agglomération (non pipriatain) à propos d'un aménagement avec des chaussées réduites et une bande cyclable.

Certains participants évoquent que la priorité des aménagements de cheminements piétonniers devrait être faite des écoles vers les équipements sportifs et aussi vers le centre-bourg. Par exemple, pour aller à la salle Chirpar les habitants ne peuvent y aller à pied notamment depuis le centre-bourg.

Les aménagements de l'espace public et des cheminements piétonniers des nouveaux lotissements sont jugés satisfaisants mais il y a rien d'aménagé vers ceux-ci et notamment rue du docteur Laennec. « Y aller à pied c'est dangereux ».

Autour de la maison de retraite.

Rien n'est adapté pour les cheminements et en particulier pour les personnes âgées, la chaussée présente déjà plusieurs « nids de poules ».

La liaison piétonnière Moyenne surface commerciale et centre bourg.

Le représentant de Redon Agglomération évoque un cheminement piétonnier du Super U (lieu où les acheteurs pourraient laisser leur véhicule) vers le centre bourg. La distance d'au moins 1 km entre ces deux pôles est jugée néanmoins trop importante par les autres participants.

La sécurisation des liaisons douces.

Cet objectif de sécurité pour les liaisons douces potentielles est rappelé régulièrement par les participants.

2.4. Comment aménager l'îlot de la Minoterie et les places du centre-bourg.

Pour les places du centre-bourg par rapport à la problématique de l'encombrement de ces sites, la possibilité de poubelles enterrées est évoquée.

La réalisation de bancs publics est également citée.

« Le centre-bourg est (jugé) trop minéral, trop vieillot ».

Dans le centre-bourg il n'y a pas de maisons adaptées aux P.M.R. Pour les personnes âgées il n'y a aucune offre.

Ilot de la Minoterie il faudrait des logements pour les personnes âgées ou les jeunes (primo-accédant) soit des maisons avec un petit jardin ou à défaut un espace pour quelques plantes. « Les gens aiment les jardins, les jeunes n'en veulent pas à titre personnel et les gens âgés veulent en limiter l'entretien ».

L'hypothèse d'une maison senior est évoquée, néanmoins celle-ci nécessite une vingtaine de logements (de 22 à 24 logements) ce collectif peut donc apparaître comme une masse bâtie importante avec la médiathèque. L'exemple de la Maison Hélène à Gévezé est donné à ce sujet.

Il faut une dynamique d'action pour éviter les logements vacants en centre-bourg.

L'idée d'un équipement socio-culturel et associatif est jugée intéressante car cela constituera un pôle d'intérêt vers le centre bourg et ceci pour tous les âges.

Les places du centre bourg.

Elles sont jugées trop minérales.

Place de la mairie, il faudrait un espace vert pour les jeunes.

Il faudrait un espace de jeux en centre-bourg

Le représentant de Redon Agglomération rappelle qu'il existe l'association « Incroyables comestibles » qui pourrait être associée au projet de requalification des espaces publics.

II. L'atelier Habitat & commerces

Par Mme Maryse Ménanteau / Dixit

Participants à l'atelier :

- Le Sabot Gourmand : M. et Mme Carré
- Boucherie : M. Fontaine
- Magasin Mousset : M. Mousset
- Le Paddock : Mme Murielle Volland
- Redon Agglomération – service Habitat : Mme Pauline Jary
- Un jeune habitant de Pipriac, étudiant

SYNTHESE THEMATIQUE HABITAT

Les sites stratégiques d'intervention/ programmation :

- Ilot à l'intersection de la place de l'église et de de la place de Verdun : tout un îlot à restaurer/ à valoriser (de la pizzeria- qui doit quitter son emplacement par vétusté- à la place de la mairie) :
 - Etudier la possibilité de démolir l'îlot : l'entrée économique de restauration de l'ensemble est certainement trop élevée (estimation à 160 k€ par un des participants)
 - Emplacement idéal pour un commerce
 - Développer une médiation auprès des propriétaires: intervention de Redon Agglomération ou de la Commune pour débloquent des situations de logements vacants ou difficiles à vendre, aux points stratégiques d'implantation des commerces (autour de la place de Verdun)
- Ilot de la Minoterie : une programmation Habitat à cibler seniors.
- Plus généralement, dans l'hyper centre, développer les logements à l'étage des commerces (dont en locatif privé)
- Ravalement des façades (une nécessité pour embellir le centre-bourg) : mobiliser Tézéa.

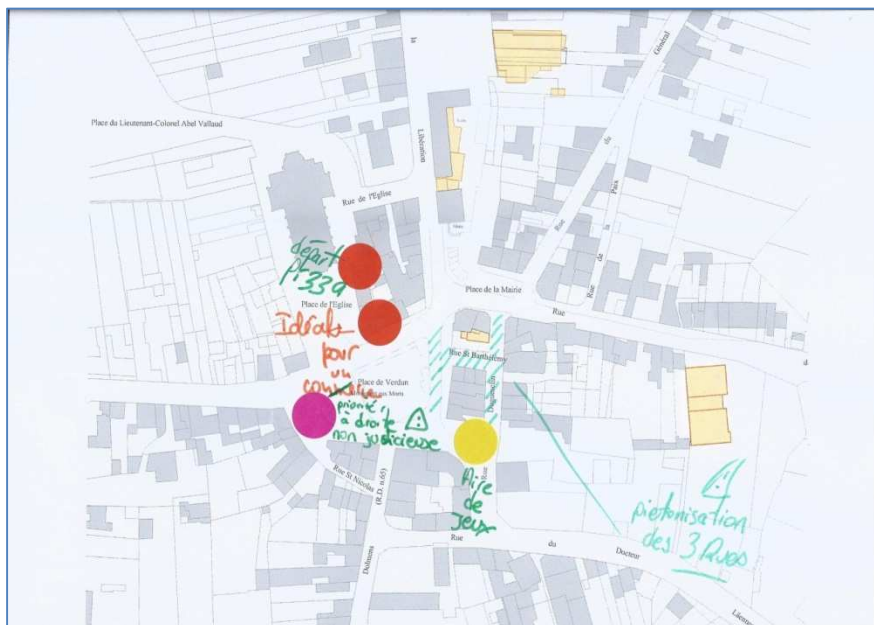
SYNTHESE THEMATIQUE COMMERCES

- **Les motifs de fréquentation du centre-bourg :**
 - une terrasse ensoleillée
 - la future médiathèque (projet très intéressant)
 - des commerces qui se remettent en question par rapport à l'évolution de la demande.
- **Commerces ou services manquants et localisation préférentielle :**
 - un magasin de chaussures (stylé)/ ancien pressing ou ilot intersection Place de l'église/place de Verdun
 - une crêperie : autour de la place de Verdun, près du nouveau Whitland ou sur ilot place de l'église
 - un caviste avec vente épicerie et produits locaux/ animations soirées dégustation (voir le concept V&B, afterworks) : autour de la place de Verdun, ou sur ilot Place de l'église, près du nouveau Whitland...
 - un commerce de vente de produits alimentaires locaux : idem

Le Sabot Gourmand évoque la possibilité d'implantation d'une crêperie dans la salle dédiée à des banquets, très peu utilisée.

- **Mobiliser les documents d'urbanisme :**
 - ne plus laisser un commerce se transformer en logement autour de la place de Verdun/ l'inscrire au PLU
- **Le marché :**

- lui faire plus de publicité/ affichage de la date du marché
 - tester un marché bio en nocturne le jeudi soir (plus de clientèles dans le bourg) en lien avec les producteurs bio de la commune (M. Carré prêt à motiver les forains du marché et les producteurs locaux)
- **Le fonctionnement du bourg/ le confort d'usage :**
 - dévier ou interdire de circulation les poids-lourds dans le bourg entre 6h et 22h
 - ralentir la circulation rue de l'Avenir : des chicane paysagées sur 50 m
 - bien séparer les trottoirs des rues
 - mieux gérer la circulation à l'angle de la rue Pasteur et de la Place de Verdun (priorité à droite ne fonctionne pas)
 - développer la signalétique commerciale/ signalétique des équipements
 - stationnement :
 - zone bleue à maintenir : comment gérer le stationnement ventouse des résidents de l'hyper centre place de Verdun ?
 - place de Verdun : améliorer la qualité urbaine de l'offre de stationnement mais la maintenir en nombre.
 - **Les ambiances commerciales :**
 - implanter une aire de jeux pour enfants près du boucher (maison démolie) à la rotule entre l'Ilot de la Minoterie et la place de Verdun
 - piétonniser la rue Duguesclin et la rue Saint-Barthélemy
 - réfléchir à une piétonisation devant la poissonnerie en appui d'une amélioration de la circulation autour de la place de Verdun.



Localisation des sites à enjeux/ atelier

III. L'Atelier programmation de l'équipement socio-culturel et associatif

Par M. Bertrand Joffre (ARJUNA).

III.1. LES MOYENS

Les horaires :

- ouverture le midi pas adaptée,
- le soir et le WE oui,
- un soir en « nocturne » mercredi ou samedi,

L'implication de la population, ressources humaines :

- fédérer les bénévoles pour un projet ambitieux et innovant,
- implication du « Livre à voile » avec 10 à 12 bénévoles pour des animations autour du livre,
- disposer d'un agent communal animateur culturel pour cette « Maison commune » ,
- un lieu pour l'inter-génération : transmission, échanges de savoirs entre les générations,
- accueillir les écoles, l'accueil de loisirs,
- encourager les activités créatives pour les jeunes et les ados,

III.2. LES USAGES

Le livre :

- accès à toutes sortes de livres et de supports,
- revues, presse,
- des concours de lecture (« prix des lecteurs »),

La vie associative et culturelle :

- réunions,
- ateliers artistiques,
- jeux de société,
- cours de musique (développer l'outil de manière à développer les possibles),
- espace numérique,
- un office avec grand frigo pour la salle d'animation/salle associative,.

Les jeux :

- jeux de société (« l'Auberge des Voyageurs »),
- espace extérieur de rencontre et de jeux intergénérationnels : (GRANDS JEUX : échecs, mikado, puissance 4), piste palet/pétanque,
- faire venir les ados avec des jeux extérieurs ciblés (arbre à basket, ...) en plus des jeux intergénérationnels.

Convivialité :

- voir les complémentarités avec le café pour ne pas rentrer en concurrence mais plutôt en ajout, jeux d'extérieur, pétanque, palet, ... vont concerner autant l'un que l'autre,
- café-littéraire,

- boisson : pas par distributeur, plutôt par bar ou simple cafetière (+ familial), recours aux bénévoles,
- confort.

Salle de spectacle :

- les grandes manifestations sont à Albert Poulain,
- demande d'une salle en gradins,
- les seuls usages certains cités sont les assos théâtrales pour 5 représentations par an (il n'est pas envisagé de proposer à l'association de laisser le décor pendant les semaines de répétitions afin de ne pas hypothéquer l'usage de la salle pendant la période),
- problème de nombre minimum annuel de manifestations pour « rentabiliser » la salle,
- on peut accueillir des évènements très simples (concerts, musique traditionnelle, écoles, cinéma, retransmission de matches, ...),
- une version simplifiée et sobre de la salle en gradins, pour limiter l'investissement (simple rectangle avec gradins fixes et coussins),
- jauge 150 à 200 places.

Synergie et mutualisation avec le projet de centre d'interprétation Jean Brito :

Le nouvel équipement pourra être mis à profit pour :

- des ateliers,
- des animations,
- des conférences,
- des projections,
- des expositions temporaires,

En lien avec le musée actuel.

On pourrait prévoir un lieu de stockage pour du matériel spécifique à utiliser lors des séances d'atelier ou animations.

Pour le groupement, le mandataire

Le 19/04/2018

Thierry Roty architecte urbaniste/ARCAM

* * *