



**CONVENTION CADRE
PETITES VILLES DE DEMAIN
VALANT OPERATION DE
REVITALISATION DU TERRITOIRE**

BAIN-DE-BRETAGNE & GRAND-FOUGERAY
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE

- Mars 2023 -



Ville de Grand
Fougeray



CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN VALANT OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

BAIN-DE-BRETAGNE & GRAND-FOUGERAY
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE

- Mars 2023 -

Vu la délibération n°1 du conseil municipal de la commune
de Bain-de-Bretagne en date du 27 février 2023

Vu la délibération n° 2023-13 du conseil municipal de la
commune de Grand-Fougeray en date du 27 février 2023

Vu la délibération n° 2023-2-2 du conseil communautaire de
la communauté de communes de Bretagne Porte de Loire
Communauté en date du 28 février 2023

APPROUVANT les termes de la présente convention
d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

ENTRE

Bretagne porte de Loire Communauté,
représentée par
Monsieur le Président
Vincent MINIER



La commune de Bain-de-Bretagne,
représentée par
Monsieur le Maire
Dominique BODIN,



La commune de Grand-Fougeray,
représentée par
Madame le Maire
Nadine DREAN



ET

L'État,
représenté par
Monsieur Pascal BAGDIAN,
Sous-Préfet de Redon



EN PRÉSENCE DE :

La Région Bretagne,
représentée par
Monsieur le Président
Loïg CHESNAIS-GIRARD

Département d'Ille-et-Vilaine
représenté par
Monsieur le Président
Jean-Luc CHENUT

La CCI d'Ille-et-Vilaine
Représentée par
Monsieur le Président
Jean-Philippe CROCQ

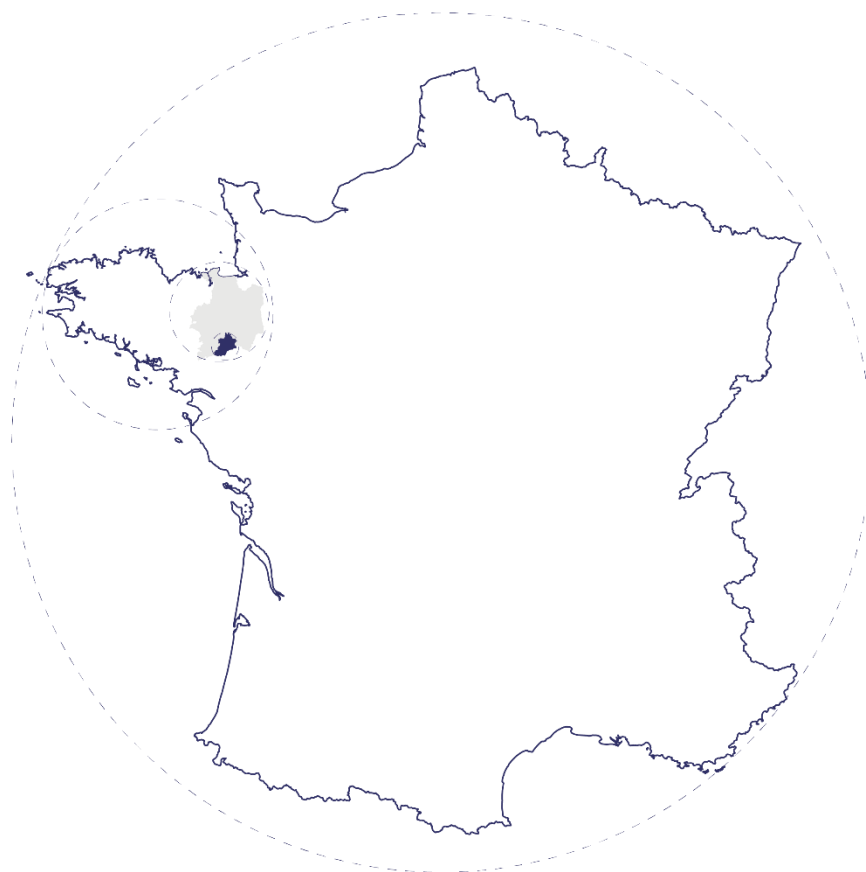
La Banque des Territoire
Représentée par
Madame la Directrice Territoriale
Elodie FREFIELD

ENEDIS
Représenté par
Madame la Directrice Territoriale Ille-
et-Vilaine
Claire PERON

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

| | |
|--|----|
| PREAMBULE | 11 |
| ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION CADRE | 12 |
| ARTICLE 2 – LES AMBITIONS DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL | 14 |
| 2.1 – PRESENTATION DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE | 15 |
| 2.2 – LE PROJET DE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL | 18 |
| ARTICLE 3 – LES AMBITIONS COMMUNALES | 19 |
| 3.1.1 – PORTRAIT ET ENJEUX DE REVITALISATION DE BAIN-DE-BRETAGNE | 19 |
| 3.1.2 – BAIN-DE-BRETAGNE 2040 ! | 20 |
| 3.2.1 – PORTRAIT ET ENJEUX DE REVITALISATION DE GRAND-FOUGERAY | 30 |
| 3.2.2 – GRAND-FOUGERAY 2035 | 34 |
| ARTICLE 4 – STRATEGIE DE REVITALISATION COORDONNEE | 40 |
| ARTICLE 5 – LES STRATEGIES COMMUNALES COORDONNEES | 41 |
| 5.1 – PLAN GUIDE DE BAIN-DE-BRETAGNE | 42 |
| 5.2 – PLAN GUIDE DE GRAND-FOUGERAY | 42 |
| ARTICLE 6 – APPLICATION OPERATIONNELLE | 45 |
| 6.1 – DEFINITION DES SECTEURS D'ORT | 46 |
| 6.2 – LE PLAN D'ACTION | 49 |
| 6.3 – MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES ET FISCAUX DE L'ORT | 51 |
| 6.4 – MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT EN INGENIERIE | 52 |
| ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES | 52 |
| 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES FINANCEMENTS | 52 |
| 7.2 – LE TERRITOIRE SIGNATAIRE | 52 |
| 7.3 – L'ÉTAT, LES ÉTABLISSEMENTS ET OPERATEURS PUBLICS | 53 |
| 7.4 – ENGAGEMENTS DE LA REGION BRETAGNE | 53 |
| 7.5 – ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE | 54 |
| 7.6 – ENGAGEMENTS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES | 54 |
| 7.7 – ENGAGEMENTS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ILLE-ET-VILAINE | 55 |
| 7.8 – MOBILISATION DES CITOYENS ET DES ACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES | 55 |
| 7.9 – MAQUETTE FINANCIERE | 56 |
| ARTICLE 8 – GOUVERNANCE DU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN | 57 |
| ARTICLE 9 – SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME | 58 |
| ARTICLE 10 – COMMUNICATION ET UTILISATION DES LOGOS | 58 |
| ARTICLE 11 – ENTREE EN VIGUEUR, DUREE DE LA CONVENTION ET PUBLICITE | 58 |
| ARTICLE 12 – EVOLUTION ET MISE A JOUR DU PROGRAMME | 59 |
| ARTICLE 13 – RESILIATION DE LA CONVENTION D'ORT | 59 |
| ARTICLE 14 – TRAITEMENT DES LITIGES | 59 |
| SOMMAIRE DES ANNEXES | 61 |

Le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté est situé au sud du département d'Ille-et-Vilaine, en Région Bretagne.
L'intercommunalité regroupe 20 communes dont Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, lauréates du dispositif Petites villes de demain.



Préambule

Le Programme

Le gouvernement a souhaité, par le programme Petites villes de demain, donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Le programme constitue une boîte à outils initiée dans le cadre du plan de relance et des contrats territoriaux de relance et de transition écologique. Il a pour ambition d'accompagner les territoires dans l'élaboration et la conduite de projets en faveur des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. Il traduit la confiance de l'Etat accordée aux collectivités locales pour trouver dans l'intelligence des territoires, le ciment indispensable à la cohésion entre France des métropoles et des territoires ruraux.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme. Petites villes de demain constitue ainsi un cadre d'action qui doit associer collectivités territoriales, établissements publics, bailleurs sociaux, investisseurs privés, chambres consulaires et tout acteur susceptible de participer de la revitalisation des territoires. Piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, le programme est encore l'occasion de partager les bonnes pratiques de revitalisation entre territoires bénéficiaires par la mise en réseau nationale et départementale des projets locaux.

Engagement du territoire

Lauréates du dispositif Petites villes de demain pour le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté, les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray se sont engagées dans un ambitieux travail de prospective.

La signature de la convention d'adhésion entre la communauté de communes, les deux communes et l'Etat, le 25 mai 2021, a enclenché une phase d'initialisation du dispositif durant laquelle les communes se sont engagées dans l'élaboration de

projets de revitalisation, coordonnés dans un cadre stratégique intercommunal. La convention prévoit que cette phase d'initialisation s'achève par la contractualisation du projet avec l'Etat et la signature d'une convention cadre Petites villes de demain valant convention d'Opération de Revitalisation de Territoire.

Les collectivités se sont organisées pour mobiliser tous les moyens humains nécessaires au pilotage du programme. Elles ont mis en place une importante comitologie et ont recruté, avec l'aide de l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires et de la Banque des Territoires, un chef de projet Petites villes de demain.

Le temps d'initialisation du programme a été marqué par de nombreuses rencontres partenariales et temps de travail et de concertation avec les élus, les services des collectivités, et la population. Le comité de projet s'est ainsi réuni à sept reprises afin de valider les grandes étapes d'élaboration du projet. Les élus communaux référents au dispositif Petites villes de demain ont été très régulièrement sollicités à l'occasion de réunions de travail et l'ensemble des conseillers municipaux associés lors de quatre séminaires pour l'élaboration de visions d'avenir et de plans guides opérationnels. Ces rencontres salutaires ont permis d'embarquer l'ensemble des élus dans le projet et de partager les enjeux des grandes transitions à venir dans une démarche prospective. Le projet a aussi associé très largement la population dans des temps de concertation qui ont pris la forme de balades urbaines, de tables rondes, d'ateliers thématiques, d'entretiens, de questionnaires... Cette dynamique de concertation se poursuivra dans la conduite des projets identifiés au plan d'action.

Afin d'alimenter l'Opération de Revitalisation du Territoire, les communes ont souhaité se doter de Plans Guide Opérationnels à horizon 15/20 ans. Deux études pré-opérationnelles de dynamisation des centres-villes, ont été lancées à cette fin en mars et mai 2022. Ces études, cofinancées par la Banque des Territoires, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Bretagne porte de Loire Communauté et la Région Bretagne, ont fait l'objet d'un suivi par des comités de pilotages aux échelles communales qui se sont réunis à six occasions. Ces études ont permis d'établir des diagnostics des communes, de travailler des scénarii de revitalisation et d'aménagements et de composer, en partie, les plans guides constitutifs des projets formulés dans la présente convention.

Article 1 – Objet de la convention cadre

Les Opérations de Revitalisation du Territoire procèdent de l'article 157 de loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN en date du 23 novembre 2018. A ce titre, la présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les communes de Bain-de-Bretagne et de Grand-Fougeray ont souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 25 mai 2021.

Sur la base du projet de territoire présenté à l'article suivant, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur les fonctions de centralité.



Figure 2 - Bretagne porte de Loire Communauté dans son environnement intermétropolitain - Pierre-Etienne LANGLOIS

Article 2 – Les ambitions du territoire intercommunal

2.1 – Bretagne porte de Loire Communauté

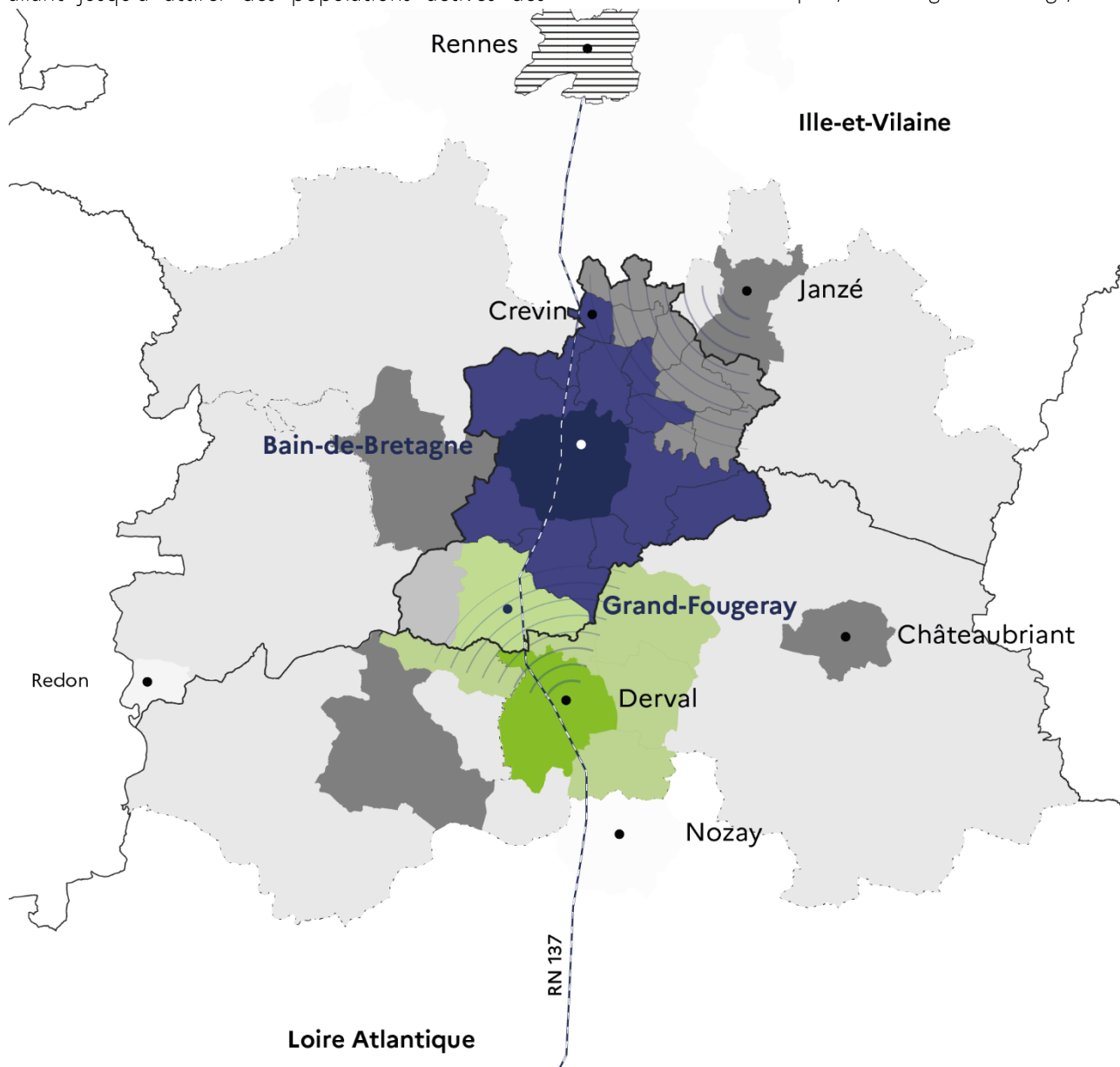
Présentation du territoire

Bretagne porte de Loire Communauté est née en 2017 de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray et de celle de Moyenne Vilaine et Semnon. Le territoire, situé dans la troisième couronne de la métropole Rennaise, rassemble 20 communes qui accueillent une population de près de 34 000 habitants. Il profite à la fois de l'attractivité de la capitale bretonne, et de son positionnement idéal sur la RN137, axe routier reliant Rennes à Nantes. Ces circonstances lui ont permis un renouveau de sa population sur la période récente et une augmentation rapide de l'emploi entre 2007 et 2012, allant jusqu'à attirer des populations actives des

départements voisins.

Cette situation géographique est déterminante pour comprendre son fonctionnement. Ses habitants entretiennent des relations avec la ville centre de Rennes, en particulier en ce qui concerne l'emploi. En témoigne le trafic lié aux déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail.

Les élus ont entendu mettre à profit cette situation géographique stratégique pour renforcer le dynamisme économique du territoire et le positionner sur l'échiquier régional. Ses parcs d'activités économiques, le maillage des bourgs, et les



pratiques agricoles constituent des atouts qu'ils souhaitent valoriser.

Les paysages vallonnés et bocagers, le patrimoine bâti et les espaces naturels participent de l'attractivité de la communauté de communes. Un cadre de vie de qualité synonyme de vie à la campagne, une proximité en distance temps à Rennes et à l'emploi et un prix du foncier abordable ont été les principales variables jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000.

Cela dit, il existe une grande variété de situations sur le territoire quant aux dynamiques d'urbanisation, en raison de plus ou moins grandes relations d'interdépendance avec la métropole.

S'il s'agit bien d'un territoire à dominante rurale, il se dégage des tendances à l'œuvre des communes ayant pris une apparence « périurbaine » au nord du territoire.

De plus, tout ne relève pas de cette logique centre/périphérie. Le territoire possède une autonomie en matière d'offre en services et équipements, et progressivement de création d'emplois. Bretagne porte de Loire Communauté est rattachée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine - approuvé en février 2019. Il défend un territoire à horizon 2035 à la fois accueillant, autonome et connecté.

Le territoire possède son propre bassin de vie, celui de Bain-de-Bretagne, où s'organise la vie quotidienne des habitants de 12 des 20 communes. Les communes situées sur le pourtour interagissent avec des bassins de vie situés en dehors du territoire : Derval pour Grand-Fougeray, ainsi que Janzé pour Chanteloup, La Couyère, Lalleu, Le Petit-Fougeray, Saulnières et Tresboeuf.

La commune de Grand-Fougeray est l'un des 2 pôles secondaires -avec Crevin-, en raison de son poids démographique et de son dynamisme économique. Située plus au sud du territoire, elle exerce à son niveau des fonctions de centralité et présente des signes de fragilité caractéristiques des disparités Nord Sud au sein du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine.

Les autres communes, pôles de proximité, lieux de vie principalement résidentiels avec les services les plus courants, ont vocation à assister Bain-de-Bretagne et à relayer son attractivité en répondant à des besoins complémentaires.

Les politiques publiques en cours

La Communauté de communes représente 42,9% de la population et 49,9% des emplois du Pays des Vallons de Vilaine (réunissant les 2 intercommunalités que sont Bretagne porte de Loire Communauté et Vallons de Haute Bretagne Communauté).

Bretagne porte de Loire Communauté a souhaité se doter, dès sa création, d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Celui-ci, applicable depuis le 20 juillet 2020, a pour ambitions de favoriser un développement économe en foncier, en intensifiant un tissu économique au sein des parcs d'activités et des bourgs, et en favorisant l'accueil de population en priorité dans les bourgs par la rénovation du bâti ancien et la limitation des constructions de maisons neuves en campagne. Ces orientations doivent permettre de préserver les espaces naturels et agricoles dans un territoire à dominante rurale. La démarche d'élaboration du PLUIH engagée avant la création de BPLC, a été l'occasion pour les communes de se rassembler autour d'un projet fédérateur. Le PLUI est adjoind d'un Plan Local de l'Habitat.

La collectivité s'est engagée en avril 2021 dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat animée par SOLIHA afin de répondre à de multiples enjeux : le maintien à domicile de la population par l'adaptation du logement, l'amélioration de la qualité des logements notamment en matière de performance énergétique, la préservation du bâti ancien qui façonne le territoire, le renouvellement et la diversification de l'offre de logements pour les habitants du territoire et les nouveaux arrivants, notamment en matière locative, etc.

Depuis 2020, Bretagne porte de Loire Communauté s'est lancée dans l'élaboration d'un plan d'actions mobilités préfigurant la prise de compétence en mars 2021 et sa nouvelle qualité d'Autorité Organisatrice de la Mobilité. Ce plan d'action, qui se décline sur la période 2022-2026, est structuré sous 4 axes visant à rendre accessibles les services et l'emploi pour tous, à modifier les habitudes de déplacement, à développer les modes de déplacements doux et à communiquer efficacement sur les dispositifs en place. 9 premières actions ont été identifiées parmi lesquelles l'action 3.1, qui prévoit la réalisation d'un schéma de déplacements doux et l'action 3.2, la mise en place d'un service de location de vélos à assistance électrique.

Le territoire s'est également engagé dans un travail d'écriture de son PCAET. Celui-ci doit permettre de faire le lien entre l'ensemble des politiques publiques en faveur de la transition écologique : Breizh Bocage, Territoire Econome en Ressources, énergie, mobilité...

Enfin, le 17 décembre 2021, Bretagne porte de Loire Communauté a contractualisé son projet de territoire avec l'Etat par la signature d'un Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE). Le Gouvernement a souhaité, par la mise en place des CRTE, accompagner les territoires, dans le cadre de leurs compétences, dans la mise en œuvre de projets

de territoires favorables à la transition écologique, au développement économique et à la cohésion des territoires. Le programme Petites villes de demain doit participer pleinement à ces ambitions et a vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE de Bretagne porte de Loire Communauté.

Synthèse

| | Forces | Faiblesses |
|--|--|--|
| Le territoire et son cadre de vie | <ul style="list-style-type: none"> > Une situation géographique proche de Rennes Métropole, sur l'autoroute des Estuaires, dans un cadre de vie où la ruralité maintient des liens sociaux. > Un PLUI qui permet une meilleure maîtrise du développement urbain. > Un potentiel touristique de proximité autour de la vallée de la Vilaine et d'un réseau de randonnées. | <ul style="list-style-type: none"> > Pas de véritable bassin de vie (pas de petites aires urbaines dans le triangle Rennes-Châteaubriant-Nantes-Redon). > Un territoire résidentiel à l'identité économique peu affirmée et marqué par de fortes migrations alternantes vers l'agglomération rennaise. |
| Le territoire et ses habitants | <ul style="list-style-type: none"> > Une dynamique démographique animée par un solde naturel et migratoire positif > Une animation associative importante et un soutien financier à certaines d'entre elles (école de musique, événements...). > Un bon maillage des services à la population. | <ul style="list-style-type: none"> > Un ralentissement démographique marqué par un début de vieillissement qu'il faut prendre en compte. > Une hausse du nombre des personnes seules liées à la progression du nombre de retraités et de personnes âgées. |
| Le territoire et son économie | <ul style="list-style-type: none"> > Une sphère présentielle moins sensible aux aléas macro-économiques. > Une offre foncière et immobilière qui facilite l'accueil d'entreprises sur un axe stratégique. > Un développement économique endogène et exogène soutenu. | <ul style="list-style-type: none"> > Un développement à deux vitesses, organisé autour d'une concentration des atouts sur Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray. > Un territoire qui perd sa substance productive (hors agriculture) > Peu d'emplois qualifiés. |

Figure 4 - Tableau de synthèse du diagnostic intercommunal - Bretagne porte de Loire Communauté, Projet de Territoire

2.2 – Le projet de territoire intercommunal

Le projet de territoire porte l'ambition politique et stratégique du territoire.

Il est la feuille de route de la Communauté de communes. Il permet aux communes membres de formaliser leurs objectifs communs pour le territoire. Sur Bretagne porte de Loire Communauté, il a été élaboré dans le cadre d'une démarche partagée : les élus communautaires et municipaux, les associations, habitants, partenaires, entrepreneurs, agents publics... ont été associés afin de connaître leur vision et leurs envies pour le territoire. Après plusieurs mois de travail, de rencontres et de concertations, 5 grandes orientations ont ainsi été définies pour Bretagne porte de Loire Communauté, chacune étant déclinée en axes et en actions.

Le projet de territoire de Bretagne porte de Loire Communauté permet ainsi de poser quelques affirmations stratégiques fortes

- > Une perspective de développement équilibré qui s'appuie sur le maillage de proximité des services et équipements.
- > Un renforcement de l'entité intercommunale
- > 5 grandes orientations qui confortent le territoire dans l'équilibre entre fonctions économiques et résidentielles, services de proximité, ...

Compte tenu du positionnement géographique et du cadre de vie privilégié du territoire, la volonté des élus est, dans une approche pragmatique, de mettre à profit cette situation afin d'être moins tributaire de la métropole rennaise en termes de création d'emplois.

Pour y parvenir, les capacités d'accueil des parcs d'activités et l'offre commerciale propre au territoire doivent être renforcées, en particulier dans les

principaux pôles économiques du territoire (Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray). De manière conjointe et cohérente, les élus souhaitent assurer les conditions de développement et de diversification du tissu économique ailleurs sur le territoire. Il s'agit de pérenniser l'activité agricole, mais aussi les activités liées à la présence des habitants et des touristes : l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

Si le développement urbain ces dernières années s'est en partie opéré sous la forme d'une urbanisation diffuse et a été particulièrement visible au nord du territoire, la création d'opérations d'ensemble a dernièrement contribué à structurer l'offre en terrains à bâtir et recentrer les efforts d'aménagement dans les bourgs. L'intercommunalité souhaite appuyer cette dynamique. Il s'agit de conforter le caractère attractif du territoire, en s'appuyant sur les bourgs, vecteurs de lien social et espaces de la vie locale. La poursuite de la croissance démographique doit y permettre le maintien, voire le renforcement, de l'offre en commerces, services et équipements. Trois grandes orientations ont été identifiées dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Bretagne porte de Loire Communauté :

- > Renforcer la viabilité économique du territoire
- > Faire de l'identité rurale un atout
- > Mieux répondre aux attentes des habitants

Le projet de territoire répond en grande partie aux ambitions du programme Petites villes de demain en terme de confortation des centres-villes exerçant des fonctions de centralité et de soutien des grandes transitions. Les objectifs stratégiques et les axes favorables au programme sont rappelés ci-dessous :

> Bretagne porte de Loire Communauté : une institution connue et reconnue

- Apporter un soutien technique et juridique aux communes.
- Partager des ressources humaines et des moyens communautaires et municipaux

> Un cadre de vie préservé et un territoire économe

- Continuer le développement des politiques de préservation de l'environnement.
- Valoriser et renforcer les centres-bourgs.
- Développer une offre de logement adaptée.
- Concourir à l'autonomie énergétique du territoire.

> Un meilleur maillage au bénéfice de tous

- Anticiper les services à la population
- Maintenir et développer des services de proximité dans les communes distantes de Bain-de-Bretagne
- Faciliter et optimiser l'usage des équipements communaux partagés comme les salles de sport, les ALSH, les équipements culturels...

> Une économie diversifiée et générant plus de valeur ajoutée

- Maintenir les activités de commerces de proximité dans les centres-bourgs.
- Favoriser la production et la consommation locale

> La mobilité pour un meilleur accès à l'emploi et aux services

- Faciliter la mobilité de tous au sein du territoire vers les pôles d'emplois et de services, et vers les territoires limitrophes.
- Accompagner l'intermodalité et le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle.
- Développer un réseau de mobilités douces dans les communes et entre les communes.
- Faciliter les trajets domicile-travail pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

« Travailler à la mobilité de proximité, celle des hameaux vers les écoles des villages, celle des zones d'activités avec les lieux d'habitations. Celle des habitants avec les producteurs locaux. »

« Nous sommes prêts à partager l'eau de notre territoire, ou l'électricité verte des éoliennes ou des champs photovoltaïques, ou le gaz des méthaniseurs. J'ose espérer qu'il y aura aussi un partage de l'économie équitable avec les métropoles. »

Vincent MINIER, Président de Bretagne porte de Loire Communauté,
le 26 janvier 2023

Article 3 – Les ambitions communales

Diagnostiques communaux

Les ambitions communales sont issues à la fois du diagnostic des communes et des ambitions politiques des équipes municipales. Les diagnostics sont exprimés à travers une note de synthèse et 3 cartographies qui présentent les atouts, les faiblesses et les enjeux de revitalisation spatialisés aux échelles communales. Des diagnostics plus détaillés ont été réalisés dans le cadre de deux études pré-opérationnelles de revitalisation des centres-villes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, conduites au cours de la phase d'initialisation ; les livrables de ces études sont disponibles sur demande auprès des collectivités.

Projets de revitalisation

Les projets de revitalisation des communes sont exprimés de manière synthétiques par la formulation de grandes ambitions et de pistes de réalisation. Elles sont issues des séminaires élus conduits avec les conseils municipaux, à l'occasions desquels les

équipes ont pu se positionner entre plusieurs scénarii de revitalisation, et de séances de travail des groupes de travail Petites villes de demain des deux communes.

Plusieurs moyens d'expression ont été proposés aux élus pour retranscrire leurs ambitions. Les deux territoires ont choisi de s'emparer de l'outil « récit d'anticipation » qui permet de projeter les communes dans le temps long et d'imaginer la ville souhaitée, désirée. Les médias choisis –Un dossier PVD rédigé en 2040 dans le bulletin municipal de Bain-de-Bretagne et une Bande Dessinée présentant une balade dans le centre-bourg de Grand-Fougeray en 2035- permettent de rendre les projets intelligibles et d'en présenter les impacts concrets souhaités. De même que le modèle socioéconomique dominant s'est répandu par le partage et l'appropriation collective d'un récit de société de l'abondance et de l'infini (mercatique, publicité...), de même, la transition vers des modèles plus vertueux doit être accompagnée de son récit pour être partagée et largement portée.

3.1.1 – Portrait et enjeux de revitalisation de Bain-de-Bretagne

Bain-de-Bretagne est une commune urbaine située au Sud du Département d'Ille-et-Vilaine, à 30 km de Rennes et à 70 kilomètres de Nantes. Elle appartient à l'aire d'attraction de la métropole Rennaise. Le territoire communal est traversé par la route nationale N137 qui permet de relier ces deux métropoles capitales régionales. La commune se situe également à 10 kilomètres de Guipry-Messac et de Pléchâtel où se trouvent les gares ferroviaires les plus proches, permettant de relier Rennes et Redon. Avec 7 619 habitants (DGF 2021), Bain-de-Bretagne constitue un pôle dans l'espace inter-métropolitain Rennes-Nantes et le bassin de vie principal du territoire de Bretagne porte de Loire Communauté.

Morphologie urbaine

Le centre historique de Bain-de-Bretagne a été structuré pas les flux, sur un plateau, délimité à l'est par un coteau boisé et le vallon du ruisseau de l'étang. Trois faisceaux se sont succédés ; la voie royale Nantes-Rennes (Bordeaux-Saint-Malo) d'abord, le long de laquelle se sont installés, Grande Rue, les bâtis les plus anciens encore visible dans le centre-ville, qui accueillent relais, auberges et logis, lieux de repos, de ravitaillement et de foires ; La route départementale ensuite, reliant Rennes à Nantes, qui fut ouverte en 1837 et sonna l'heure de la révolution industrielle et progressivement, l'arrivée de l'automobile, comme en témoignent les deux anciens garages automobiles en centre-ville ; la Route nationale 137 enfin, qui constitue la limite ouest de l'urbanité actuelle et amarre Bain-de-Bretagne au modèle métropolitain, à la mondialisation et se traduit par la zone d'activité de Château-Gaillard où trônent, sur des boîtes, des enseignes standardisées prisées. Ces faisceaux de flux, aux vitesses singulières, ont impliqués des rapports différents au centre-ville.

Au début du 20^e siècle, un tissu de faubourgs, de hameaux et un habitat plus diffus se développement en direction de l'ouest, autour des axes principaux et du réseau ferré. Dès les années 1970 la ville s'étale par lotissements successifs qui catalysent une augmentation continue de la population, jusqu'à atteindre les trois axes majeurs qui ceinturent la ville : la N137 à l'ouest, l'ancienne voie de chemin de fer (actuelle voie verte) au sud et la D777 au nord. Dans les années 2000, les rives de l'étang ont été urbanisées et la zone d'activité de Château-Gaillard continue son déploiement au nord de la ville, au-delà de l'axe formé par la D777.

Démographie

La commune de Bain-de-Bretagne connaît une

croissance démographique régulière depuis les années 60, par la faveur d'un solde migratoire positif. Cette tendance, portée par l'étalement urbain, s'est cependant inversée au début des années 2010 ; entre 2013 et 2018, la population bainaïse a ainsi diminuée de 2,64%. La dynamique démographique de la commune est depuis repartie à la hausse, portée par des projets d'extensions urbaines, l'épuisement des réserves foncières et les pressions sur le prix de l'immobilier dans les métropoles et la crise Covid. La trajectoire de sobriété foncière engagée avec le PLUi, et qui devra s'intensifier avec l'application du « Zéro Artificialisation Nette », implique une nouvelle orientation du mode d'aménager.

A l'interface de deux aires métropolitaines où la part des seniors est plus prononcée, Bain-de-Bretagne accueille avec une nette intensité cette population âgée en quête d'accès aux équipements et services permettant de vivre en autonomie. Dans le tissu urbain, la répartition de la population par âge apparaît segmentée selon les générations d'opérations d'aménagement avec : à l'Ouest, le quartier de la Bodais caractéristique des pavillons acquis dans les années 1970-1980 dont les occupants sont dorénavant en majorité à la retraite, et au Nord-Est, les opérations plus récentes de la Fresnais avec les jeunes ménages devenus primo-accédants ces dernières années.

Economie et emploi

En 2018, Bain-de-Bretagne disposait de 3 853 emplois sur son territoire et son indice de concentration de l'emploi était de 127,9 emplois pour 100 actifs occupés. Ceux-ci se retrouvent principalement dans le secteur du commerce, des transports et des services divers (42,6%) et dans celui de l'administration publique, l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (40,9%). L'industrie représente seulement 8% des emplois de la commune et les secteurs de la construction et de l'agriculture moins de 4% chacun. Près de 38% des bainaïses travaillent sur Bain-de-Bretagne.

La constitution de la zone d'activité économique Château-Gaillard, et son développement à venir vers Pléchâtel, génère au-delà d'une urbanisation continue le long des RN137 et RD737, un pôle d'activités fort mais dissocié du tissu urbain de Bain-de-Bretagne. Cette séparation physique se ressent avec d'une part la croissance de l'emploi sur la décennie 2008-2018, et d'autre part une diminution des actifs occupés résidant sur la commune. Ce contraste souligne l'attrait d'actifs venant d'ailleurs, et l'importance de la desserte routière sur Château-Gaillard.

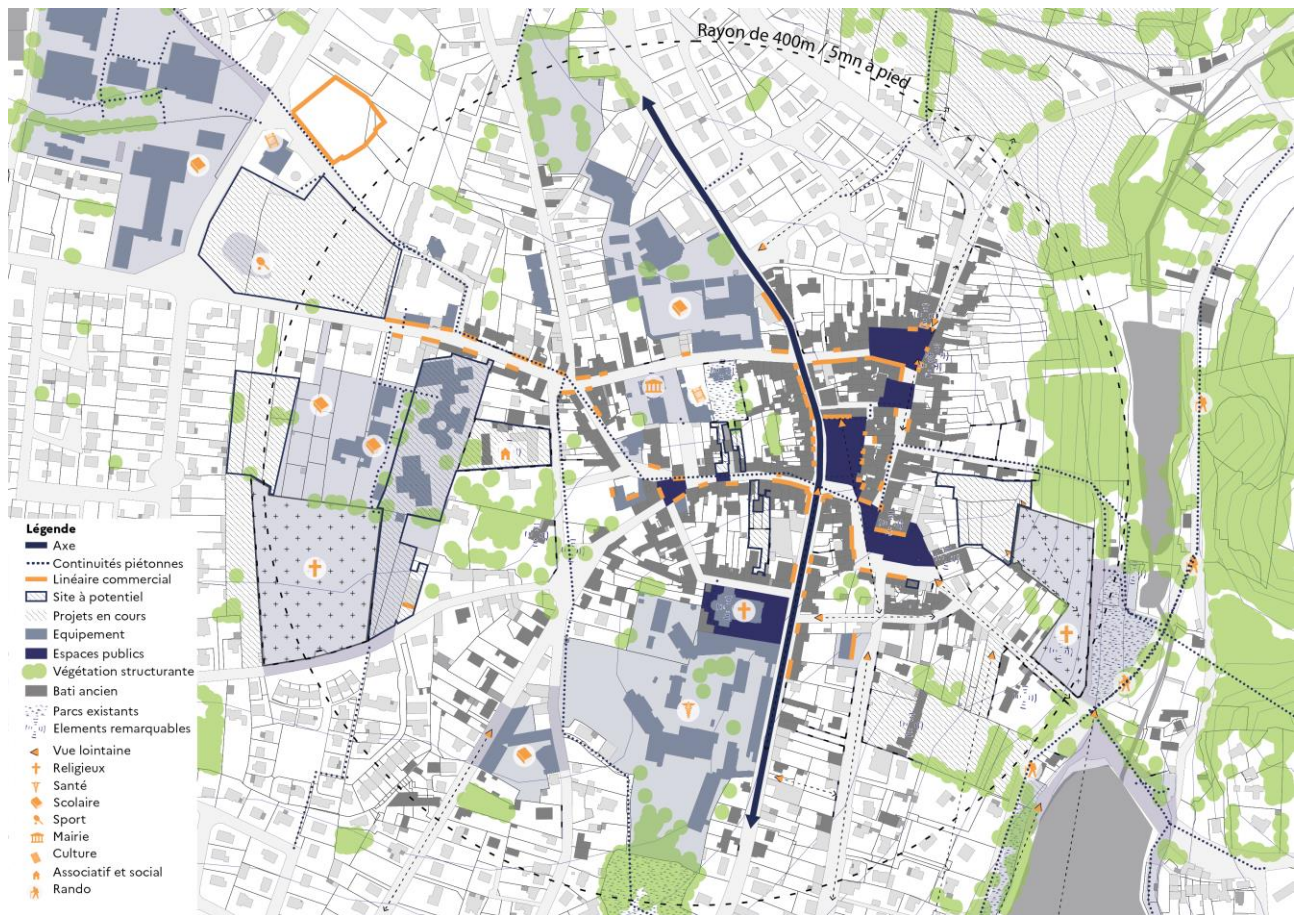


Figure 5 - Atouts du centre-ville de Bain-de-Bretagne - Atelier du Lieu - Pierre-Etienne LANGLOIS

Atouts

Habitat

- > 2/3 des plus de 7 000 habitants de Bain-de-Bretagne présents dans le tissu urbain
- > Une attractivité résidentielle de plusieurs types de ménages installés depuis moins de 5 ans
- > Une ville qui se densifie avec l'essor de constructions de logements collectifs
- > 528 logements programmés (hors PVD) et qui devraient être construits sous 5 ans
- > Un faible taux de vacance des logements sociaux (0,6%)
- > 80 logements en construction dans une résidence pour séniors

Commerce

- > Une Zone d'Activité en développement et très attractive au Nord de la ville qui offre à la commune une large zone de chalandise et un important bassin d'emplois. 80% des clients de Château-Gaillard ne sont pas de Bain-de-Bretagne
- > 113 cellules commerciales dans le périmètre de centralité dont 98 accueillent une activité
- > Deux marchés ambulants hebdomadaires sur la place de la République

Équipements et service publics

- > Une importante offre de santé avec un hôpital (Saint-Thomas de Villeneuve) et deux pôles santé
- > Une riche offre d'équipements qui monte en qualité (Centre aquatique, école, gymnase, collège, hôpital)
- > Une offre complète en équipements scolaires

Identité et cadre de vie

- > Un centre animé par un tissu associatif dense
- > Une succession de places aux caractères spécifiques
- > Des bâtiments de caractère
- > Une structure végétale forte appuyée sur l'étang
- > Une rivière, ancien lieu de production, riche en patrimoine bâti et végétal
- > Des coteaux au caractère rural

Mobilités

- > Une double desserte directe par un axe de flux majeur : la RN 137
- > Une liaison avec Rennes et Grand-Fougeray par la ligne de bus régionale Breizh Go 5
- > De nombreux stationnements
- > Une voie verte qui relie Ploërmel à Châteaubriant

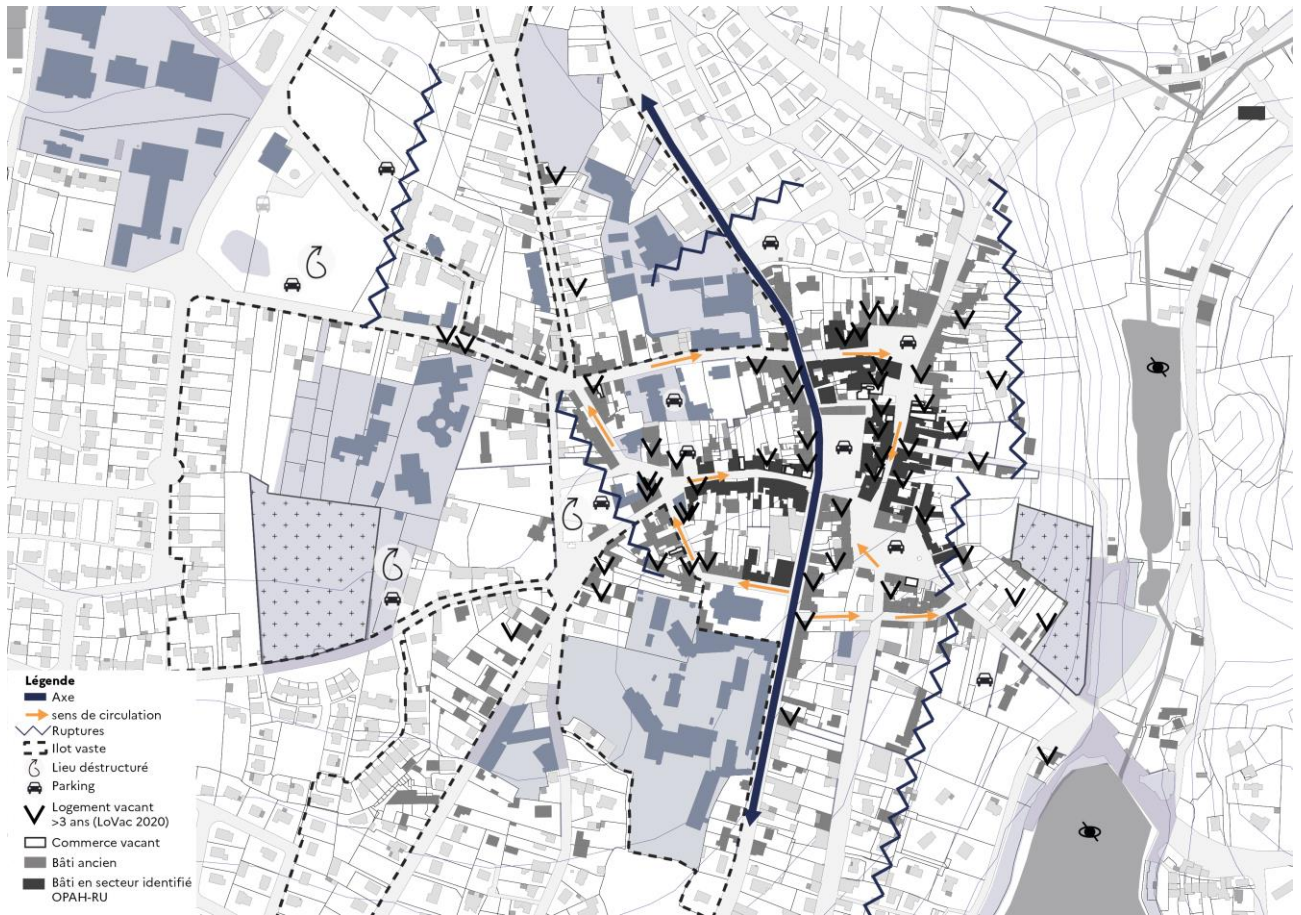


Figure 6 - Faiblesses du centre-ville de Bain-de-Bretagne - Atelier du Lieu - Pierre-Etienne LANGLOIS

Faiblesses

Habitat

- > Une paupérisation socio-spatiale en centre-ville
- > Une concentration de l'habitat dégradé voire insalubre dans le cœur historique associé à une vacance importante (9,7%)
- > Un marché immobilier et foncier tendu depuis le « repli COVID »
- > Un déficit en logements locatifs de petite taille pour ménage unipersonnel ou jeunes couples (T2/T3)
- > Des logements en étage rendus inaccessibles par des RDC commerciaux sans accès différenciés

Commerce

- > 15 cellules commerciales vacantes (13% du parc)
- > Des RDC commerciaux qui ont mutés ou mutent en logements faute d'accès différencié aux étages ou en raison de locaux inadaptés à la demande
- > Un périmètre de sauvegarde commerciale et de services peu restrictif
- > Des commerces en difficulté notamment en raison des loyers pratiqués
- > Manque de commerces spécifiques (cordonnier...)
- > Des marchés ambulants en perte de vitesse Un développement concurrentiel dans la zone d'activité de Château-Gaillard
- > Des emplacements stratégiques occupés par des activités tertiaires peu attractives

Équipements et service publics

- > Des îlots d'équipements vastes et « imperméables » qui enclavent le centre
- Un accueil des associations solidaires qui doit être repensé
- > De nombreux équipements en fin de vie ou dégradés
- > Un manque en équipements culturels

Identité et cadre de vie

- > Une dissociation forte entre centre-ville et Zone d'Activité Economique de Château-Gaillard
- > Pas de visibilité du paysage bannais depuis la RN
- > Des aménités (étang, parcs...) « confidentielles » et une structure paysagère discontinue
- > Un cœur minéral aux espaces publics peu qualitatifs, déstructurés et monopolisés par l'automobile

Mobilités

- > Peu de place pour les cyclistes dans les aménagements viaires existants ou des aménagements « symboliques » dangereux
- > Des mobilités ville-campagne quasi exclusivement automobiles
- > Des stationnements nombreux mais non jalonnés



Figure 7 - Enjeux pour le centre-ville de Bain-de-Bretagne - Atelier du Lieu - Pierre-Etienne LANGLOIS

Enjeux

Habitat

- > Développer l'offre en petits logements (T2/T3)
- > Répondre au besoin de logements adaptés en centre-ville pour les seniors afin que des logements plus grands puissent être remis sur le marché
- > Encourager la rénovation du parc de logements dégradés en centre-ville historique (OPAH-RU)
- > Restructurer les îlots urbains identifiés comme potentiels de densification ou renouvellement urbain

Commerce

- > Empêcher la mutation de cellules commerciales en logements ou les travaux condamnant l'accès aux logements ou aux cellules commerciale.
- > Relancer les marchés ambulants hebdomadaires
- > Encourager l'implantation de commerces « locomotives » en centre-ville (cordonnier, blanchisserie...)
- > Assurer la continuité du parcours commercial et lutter contre les cellules commerciales vacantes
- > Affirmer l'appartenance du secteur commercial « René Marcillé » au parcours commercial du centre-ville
- > S'assurer que les emplacements stratégiques ne soient pas occupés par des activités tertiaires peu génératrice d'attractivité pour le commerce du centre-ville

Equipements et service publics

- > Accompagner la montée en gamme des équipements
- > Accompagner l'hôpital dans la restructuration de son site pour permettre des porosités de son îlot
- > Développer des équipements socioculturels en centre-ville

Identité et cadre de vie

- > Assurer les continuités végétales depuis les aménités périphériques jusqu'au cœur de ville
- > Redonner une place au végétal dans le centre-ville comme facteur de bien-être pour offrir des lieux de ressourcement et des îlots de fraîcheur urbains
- > Redonner un caractère fédérateur aux espaces publics

Mobilités

- > Développer un réseau de cheminements doux pour relier les centralités d'équipements fonctionnels
- > Relier le centre-ville aux aménités périphériques (étang, parc du Trocadéro, vallon des tanneries)
- > Améliorer les connexions entre le centre-ville et Château-Gaillard
- > Revoir le plan de circulation afin de mieux partager l'espace entre voitures, cyclistes et piétons et d'encourager la pratique des mobilités douces et actives

3.1.2 – Bain-de-Bretagne 2040 !

Les élus de Bain-de-Bretagne ont souhaité traduire leurs ambitions de transition pour le centre-ville par l'utilisation du récit d'anticipation. Cet outil permet tout à la fois à ses auteurs de penser le territoire dans une démarche prospective et de raconter une histoire accessible et imagée par laquelle embarquer partenaires et citoyens dans le projet.

Le projet est coloré comme tel :

Engager les transitions nécessaires

- > Décarboner la fabrique de la ville et lui permettre de s'adapter aux impacts du changement climatique,
- > Préserver les ressources naturelles, et prioritairement l'eau, par une gestion économe et l'utilisation renforcée des matériaux biosourcés,
- > Renforcer la rénovation énergétique des logements pour réduire la précarité énergétique et valoriser le bâti existant,
- > Intégrer massivement les énergies renouvelables dans tous les projets de manière solidaire et participative,
- > Prioriser le développement des mobilités douces, actives et inclusives, à travers des aménagements adaptés, le développement de services et de l'accompagnement au changement,
- > Multiplier et renforcer les espaces de nature, végétalisés, favorables à la biodiversité et aux îlots de fraîcheur et à l'apaisement.

Assumer un rôle de petite ville d'équilibre entre les métropoles et la ruralité afin d'assurer la cohésion des territoires

- > Permettre la montée en gamme des équipements et services publics (nouvelle école, salle de sports, centre aquatique, maison de jeunesse...),
- > Faciliter l'accès à la culture (étude pour le développement et la structuration d'une politique culturelle, construction/programmation d'un équipement socioculturel),
- > Développer l'attractivité économique et l'emploi vers les activités de demain autour de l'économie circulaire, l'économie sociale et solidaire, l'économie de la fonctionnalité,
- > Permettre une meilleure complémentarité entre la zone d'activité commerciale et le centre-ville.

Permettre le bien vivre en centre-ville en travaillant l'amélioration des fonctions de centralité

- > Développer un parcours marchand et marchand dans le centre-ville pour favoriser l'activité commerciale et la déambulation piétonne/mobilités douces,
- > Diversifier l'offre de logement et lutter contre la vacance en centre-ville,
- > Permettre aux jeunes bainais comme aux moins jeunes d'accéder à un logement adapté à leur parcours de vie (construction d'une résidence sénior, projet d'habitats partagés, diversification des offres de logements : lotissements, immeubles, logements sociaux...).

Reconnecter la ville à son espace rural naturel et agricole

- > Mettre en valeur le monde agricole et encourager une part de relocalisation alimentaire à travers les circuits courts et l'accueil d'outils de transformation,
- > Développer les ressources énergétiques du territoire en biomasse et autres énergies renouvelables à travers des projets portés par le territoire,
- > Renforcer les continuités et les liaisons écologiques entre la ville et l'espace rural et permettre à tous de les parcourir,
- > Faire classer l'étang en Espace Naturel Sensible,
- > Développer des animations et des projets écoresponsables.

LE TRIBAIN

Le magazine d'information de Bain-de-Bretagne

Dossier

PETITES VILLES DE DEMAIN AUJOURD'HUI



■ p.2 / Editorial
le programme

■ p.4 / Rétrospective
des projets



PETITES VILLES DE DEMAIN AUJOURD'HUI !

02 / SOMMAIRE /
ÉDITO

04 / RÉTROSPECTIVE
DES PROJETS

06 / DES PROJETS
CONCERTÉS

22 / MINORITÉ

24 / AGENDA

LE TRIBAIN

Le magazine d'information
de Bain-de-Bretagne

Mairie - 21 rue de l'Hôtel de Ville
35 470 Bain-de-Bretagne
Tél. 02 99 43 70 24

Directeur de la publication:
Dominique BODIN

Rédaction/Photos: Groupe de travail

Petites villes de demain
Dominique BODIN,
Soazic BLOUIN,
David JUGAN,
Nicolas PASDELOU
Sébastien BENOIST

Atelier du Lieu

Conception et réalisation :

Pierre-Etienne LANGLOIS

Impression : Groupe IMPRIGRAPH / IOV

COMMUNICATION / RC 875 780 207 B

Dépôt légal n°1824 - Décembre 2020

Magazine gratuit / 3 700 exemplaires.




Petites villes
de demain



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Voilà 5 ans, avec les dernières élections de 2038, que j'ai pris mes fonctions comme maire de la Ville de Bain de Bretagne. Héritière du programme « Petite Ville de Demain » initié il y a 20 ans, j'ai apprécié d'avoir cette labélisation, constituant une véritable feuille de route qui a permis de changer la ville au fur et à mesure de l'avancée des projets.

Cet anniversaire est l'occasion de mesurer le chemin parcouru et de porter un regard sur les transformations qui ont marqué Bain-de-Bretagne pendant cette période. C'est avec la commission extra-municipale du temps long, mise en place en 2027 pour fusionner le Conseil des Sages et celui des enfants que cette rétrospective est lancée. Elle rassemble des citoyens de tous âges qui s'assurent que les projets municipaux tiennent compte des enjeux à moyen et long termes.

Le programme « Petite Ville de Demain » est né en pleine guerre en Ukraine qui a fait flamber les coûts énergétiques (les anciens élus se souviennent encore de la construction du budget 2023 !) et après une année particulièrement marquée par les impacts du changement climatique. Il a fallu faire preuve de créativité pour imaginer la ville de Demain, résolument tournée vers les transitions, la résilience et le bien vivre ensemble des habitants.

Se Loger et vivre à Bain de Bretagne

La ville s'est beaucoup transformée grâce à "Petite Ville de Demain". Pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, elle s'est reconstruite sur elle-même. De petits immeubles collectifs en bois, paille et terre se sont installés en centre-ville permettant d'accueillir de nouveaux habitants. Trois programmes de rénovation ont permis de réhabiliter nombre de logements et des pas-de-porte en centre-ville. Jeunes couples, actifs et seniors bénéficient désormais de logements économes et adaptés, proches des services, notamment de santé, en lien avec l'Hôpital rénové en 2030. Le cœur de ville est plus vivant et animé. C'est le cas notamment de la rue de Lohéac avec son *Repair Café* et ses commerces créatifs. Ils ont été soutenus par la foncière solidaire lancée en 2027 et accompagnés par notre manager de centre-ville. Tout cela sans compter sur les vide-greniers régulièrement organisés par les 150 associations locales qui profitent de la halle amovible place de la poste. Comment ne pas évoquer enfin, la Barbotine, le Henry's et l'avant-poste, les 3 cafés multi activités-services nés du programme "1000 cafés" qui animent les places ombragées du centre-ville.

Car oui, en 2043, la végétalisation lancée 20 ans plus tôt donne sa pleine mesure. Bain-de-Bretagne vue du ciel a bien changé. De nombreux parcs urbains ont vu le jour sur l'ancienne gare routière, à l'espace Henri Guérin ou près de l'ancien cimetière. Les Chênes, Érables et beaucoup d'autres essences adaptées aux nouvelles températures offrent des espaces de respiration et de fraîcheur pour les habitants.

PARC DE RENE MARCILLE UNE NOUVELLE ENTREE DE VILLE



/ Le quartier René Marcillé, vu depuis la rue du Général Patton - Conception graphique, Atelier du Lieu

Le déplacement de la gare routière et de l'Intermarché vers l'entrée de ville, constituait le grand challenge de ce projet, « *ce changement nous a permis d'être plus visible en entrée de ville et d'avoir une continuité du secteur marchand* » indique le nouveau directeur d'Intermarché. Les enfants présents pour cet événement se sont emparés rapidement de ces lieux : « *le parc autour du cinéma nous permet de jouer ou faire du sport tranquillement, mais aussi d'aller facilement à la maison de la jeunesse après* ». La Maison de la jeunesse qui a été inaugurée en juin 2024 a trouvé toute sa place au centre de ce projet. Monsieur le Maire se félicite des 70 nouveaux logements qui ont été réalisés, mais précise qu'il reste les ombrières du nouveau parking à mettre en place ainsi qu'à finaliser le chemin d'accès piéton vers la rue de la Croix de pierre pour permettre la continuité de mobilité active entre équipements, établissements scolaires, gare routière, commerces et quartiers d'habitation.



Il était temps !

Voilà ce qu'on pouvait entendre le jour de l'inauguration de la nouvelle place de la poste. Les citoyens étaient venus nombreux pour voir les derniers aménagements : modification du carrefour, végétalisation de l'espace public, création d'un maillage piétonnier entre le centre et la gare routière trait d'union entre le marché/marchand. « Cela va permettre de faire ralentir les voitures » explique cette jeune maman à propos du carrefour, « quand j'emmenais mes enfants en poussette à l'école, je faisais très attention ». Ce nouvel aménagement devrait favoriser la mobilité douce et la sécurité de nos enfants. Des représentants de la poste se félicitaient de la réhabilitation de l'ancienne poste pour y mettre du logement en cœur de ville. Le Bureau de poste a été gardé en centre-ville afin de maintenir le service aux usagers.

FÊTE DE QUARTIER A HENRI GUERIN, LES HABITANTS FLEURISSENT LA VILLE

Le week-end dernier les habitants du quartier Henri Guérin organisaient leur première fête de quartier dans le nouveau parc en bas de la résidence. Ces nouvelles résidences intergénérationnelles construites sur l'ancien site de l'école Henri Guérin sont sorties de terre dans le cadre de la redynamisation du centre-ville et de la labélisation Petite Ville de Demain. 42 logements à l'Est et 32 logements à l'ouest ont été construits aux abords d'un nouveau parc, poumon vert en cœur de ville, permettant une liaison marchande entre la gare routière et le centre-ville. Une résidente de 85 ans semble ravie de son nouveau logement : « *cela me permet de descendre dans le parc, et de voir du monde. Je ne suis pas loin des commerces et à mon âge c'est bien pratique* ». Monsieur le Maire, invité pour cette occasion rappelait

l'importance de ramener des espaces verts en centre-ville et de l'habitat riche et diversifié. Un jeune habitant de la résidence demandait s'il était possible de faire un jardin partagé au pied de la résidence, point aussitôt pris en compte par l'adjoint en charge de l'environnement et de l'écologie.



/ Le parc Henri Guérin, derrière l'ancienne école - Conception graphique, Atelier du Lieu



/ Vue sur l'étang et l'ancien cimetière depuis le théâtre de verdure - Conception graphique, Atelier du Lieu

L'ABBE MANCEL, PARC-BELVEDERE ET LOGEMENTS

C'est depuis peu qu'un nouveau secteur a vu le jour entre la rue de l'abbé Mancel et la rue du Collège. Ce site de qualité s'est doté de 10 logements écoresponsables ouverts sur une vue dégagée. L'accès au parc se fait par liaison douce entre le centre-ville et le chemin du Trocadéro qui permet une continuité verte jusqu'à l'étang. Mais n'oubliez pas de vous arrêter dans ce nouveau théâtre

vert que la nature nous a gentiment laissé. Soit encore une pause détente, soit encore une pause spectacle. C'est pourquoi l'association des « verts de Bain » lance leur premier spectacle et en offrira tout au long de la saison estivale d'autres essentiellement multigénérationnels. Toutes les informations sont sur le site de la ville.



UN CENTRE-VILLE VIVANT ET FESTIF

Attention ça bouge !

Que se passe-t-il dans sur la place Henri IV ? L'aménagement de la place a été modifiée cet été afin de permettre aux commerçants restaurateurs de s'emparer de cette partie de la ville et de proposer aux consommateurs un espace extérieur plus chaleureux et grand. Un spectacle sur la place clôturera la

saison estivale. La semaine prochaine avec la rentrée scolaire le stationnement reprendra ses droits. L'adjoint en charge de l'aménagement urbain se félicite de cette flexibilité des usages : une place tantôt festive, tantôt dédiée au stationnement était un choix difficile, mais gagnant pour amener de la festività en centre-ville en période estivale. Il rappelle que la mairie a revalorisé une cellule commerciale et un logement dans ce

secteur. La volonté de la mairie de maintenir le commerce en centre-ville est primordiale. De plus, grâce à l'opération d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, volet Renouvellement Urbain, réalisée avec Bretagne Porte de Loire Communauté, de nombreux logements vacants et dégradés ont pu être réhabilités des dans ce secteur.



/ La place Henri IV, méconnaissable - Conception graphique, Atelier du Lieu

3.2.1 – Portrait et enjeux de revitalisation de Grand-Fougeray

Grand-Fougeray est une commune à dominante rurale classée par l'INSEE comme espace rural autonome peu dense ; c'est-à-dire une commune rurale hors attraction des villes ou appartenant à une aire d'attraction d'une ville de moins de 50 000 habitants. Située au sud de l'Ille-et-Vilaine, à la limite avec le département de Loire Atlantique, la commune se positionne à quasi égale distance entre Châteaubriant et Redon, pôles majeurs des cantons voisins, et Guipry-Messac, Guemené-Penfao, Bain-de-Bretagne et Derval, communes qui possèdent leur propre bassin de vie desquels profite Grand-Fougeray. Située à deux kilomètres de la RN 137, qui relie Rennes et Nantes, la commune bénéficie de la proximité des deux métropoles capitales régionales. Cet axe majeur, qui reprend le tracé de l'historique voie royale, constitue un atout déterminant pour le développement économique du territoire. Autrefois commune agricole, Grand-Fougeray est devenue un pôle économique industriel actif avec le développement d'un important parc d'activités.

Morphologie urbaine

Le bourg de Grand-Fougeray est né dans le contexte frontalier des marches de Bretagne dont le Château de Fougeray constituait une place forte de premier ordre. Démantelé au 18^e siècle, les pierres du château fort permirent de rebâtir le bourg. Des neuf tours du château ne subsiste que la Tour Duguesclin, élément d'architecture remarquable classé au titre des Monuments historiques et propriété de la commune de Grand-Fougeray. En contrehaut du château, le centre-bourg a pris place sur un léger promontoire, dessiné à l'est et à l'ouest par les deux vallons du ruisseau de la Saude et de l'étang du château, en limite des séquences paysagères dite « du plateau de Bain » et de la vallée de la Chère. Ces paramètres sitologiques ont limité le développement urbain du bourg à l'est et à l'ouest et privilégié une urbanisation nouvelle au nord, le long de la RD69, en direction de Guipry-Messac.

La morphologie du bourg, en étoile autour de la place de l'Eglise, résulte de la convergence de routes importantes le long desquelles se sont installés des linéaires bâtis continus et imperméables. Ces dispositions, associées à un parcellaire en lanière, ont composées de grands îlots en « V » ou en « U » au cœur desquels ont pris place des jardins vivriers ouverts sur la campagne. Au cours du 19^e siècle, ce principe d'îlot fut contredit pas la percée de la rue Féart, au sud de la place de l'Eglise, et l'installation de

bâtiments publics institutionnels (Gendarmerie, Hôtel de ville) et de nombreuses maisons bourgeoises sur le versant Sud du promontoire du bourg. Plusieurs constructions de type pavillonnaire ont profité de ces cœurs d'îlots ouverts et se sont implantées au centre de grandes parcelles, constituant parfois des blocages au remaniement profond de ces sites.

Démographie

Décroissante tout au long du 20^e siècle, la commune a perdue près de 51% de sa population entre 1901 et 1999. Cette tendance s'est inversée depuis 2000 avec une croissance cumulée de 24% entre 1999 et 2020. Ce regain d'attractivité de la commune s'est fait au moyen d'une importante progression de l'étalement urbain, au nord du bourg, avec le doublement de l'enveloppe urbaine, conjointement au développement des zones d'activités.

Cette croissance démographique est portée par un solde migratoire positif qui compense un solde naturel négatif. Cela traduit un vieillissement de la population ; la part de la population âgée de 60 ans et plus s'établit, en 2018, à 26,3% -20,3% dans BPLC- et a progressé de 2 points en 10 ans.

La dynamique démographique s'accompagne également d'une progression sensible des ménages unipersonnels (34% en 2018) et des familles monoparentales (1 ménage sur 10 en 2018).

Economie et emploi

Grand-Fougeray bénéficie d'une dynamique de croissance de l'emploi favorable avec un gain de 234 emplois en 10 ans sur le territoire. Cette croissance est à mettre en relation avec le développement du parc d'activités de Grand-Fougeray. L'indicateur de concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois et d'actifs résidents) est largement supérieur à 100 et exprime une vitalité économique (63,1 dans BPLC). L'évolution positive de l'emploi est essentiellement portée par la croissance du tertiaire marchand. Le territoire est dans une situation proche du plein emploi ; les recruteurs peinent à satisfaire l'ensemble des demandes. Cette situation s'accompagne –ou s'explique– d'une difficulté pour les actifs à se loger et à se déplacer sur le territoire. Fait néanmoins remarquable, 40,2% des actifs résidents de Grand-Fougeray travaillent dans la commune (21,7% dans BPLC).

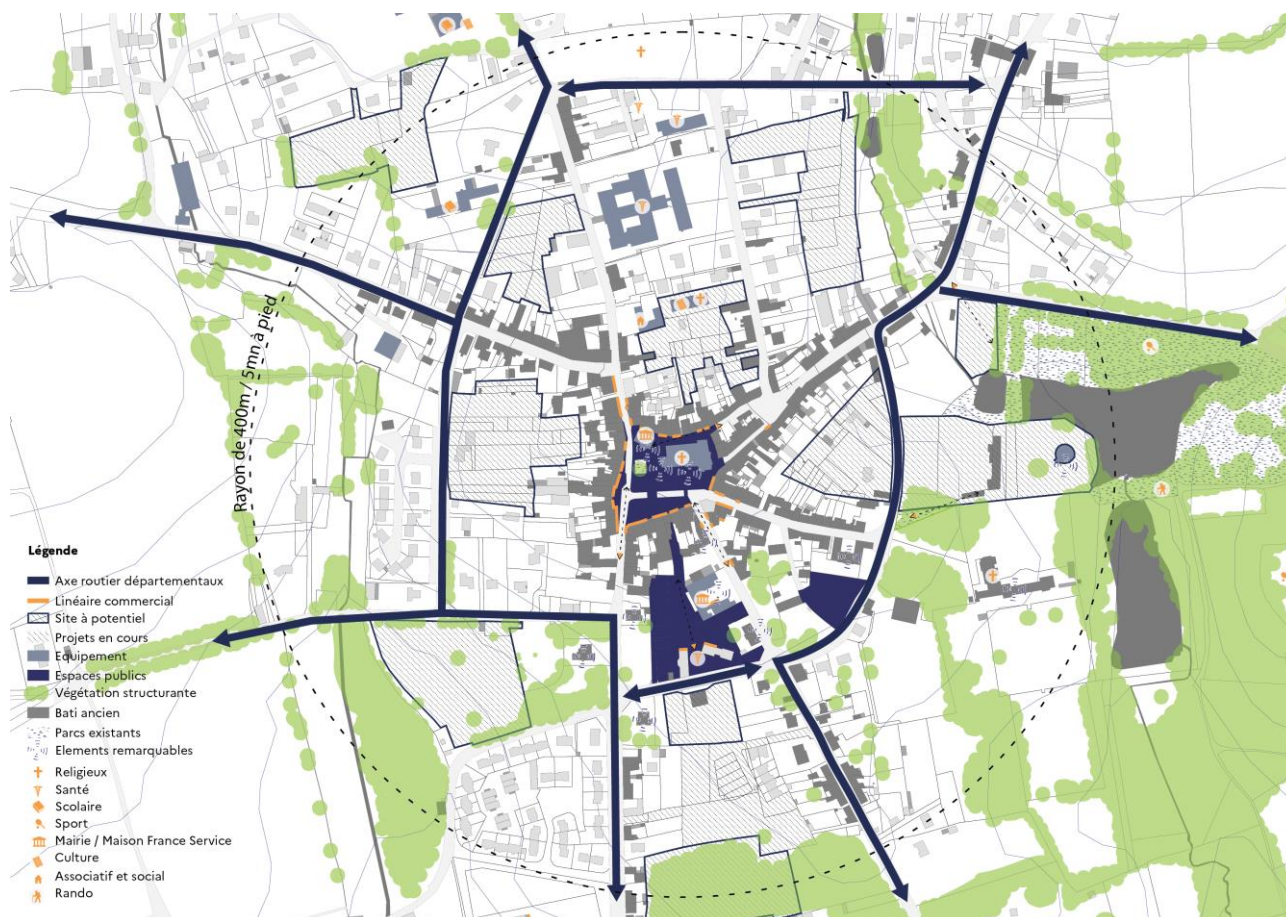


Figure 11 - Atouts du centre-bourg de Grand-Fougeray - Pierre-Etienne LANGLOIS

Atouts

Habitat

- > Un tissu urbain dense en centre-bourg historique
- > Un prix du foncier abordable
- > Une bonne desserte routière à mi-chemin entre Rennes et Nantes
- > De nombreux terrains à bâtir mis en vente proche du bourg (lotissement « Les Fougères », lotissement communal « Plein Sud »)
- > Une OPAH en cours pour accompagner les propriétaires dans la réhabilitation des logements

Commerce

- > Une offre commerciale et de services dense et regroupée autour de la place de l'Eglise et des rues adjacentes (26 commerces et services en activité)
- > Une offre facilement accessible en raison de nombreux stationnements
- > Des niveaux d'acquisitions (fonds de commerces, locaux) plutôt compétitifs
- > Une activité commerciale qui s'étend vers la place de l'Europe (Pharmacie, Kinés)
- > Une offre autour des circuits courts
- > Deux restaurants sur la place de l'Eglise
- > Une labélisation « Village Etape » qui contribue à la dynamique commerciale du centre-ville

Equipements et service publics

- > Une offre en équipements publics complète pour la taille de la commune
- > Un projet de mutualisation de restaurant scolaire en cours
- > Un pôle santé récent au nord du bourg et une offre place de l'Europe (pharmacie, kinés)

Identité et cadre de vie

- > Une cohérence architecturale avec un bâti vernaculaire de qualité et de nombreux bâtiments remarquables
- > Une grande place de l'Eglise, cœur de l'identité du centre-bourg
- > Un cadre paysager bien présent (proximité de la campagne, parcs privés et publics, vallons des ruisseaux de la Saude et de l'étang du château)
- > Une riche histoire locale fédératrice
- > Des fêtes médiévales, portées par un tissu associatif, qui font rayonner la commune

Mobilités

- > De nombreux stationnements (plus de 300) à moins de 2 minutes à pied de la place de l'Eglise
- > 6 routes départementales qui convergent vers le centre-bourg et la RN 137 à 2km à l'est

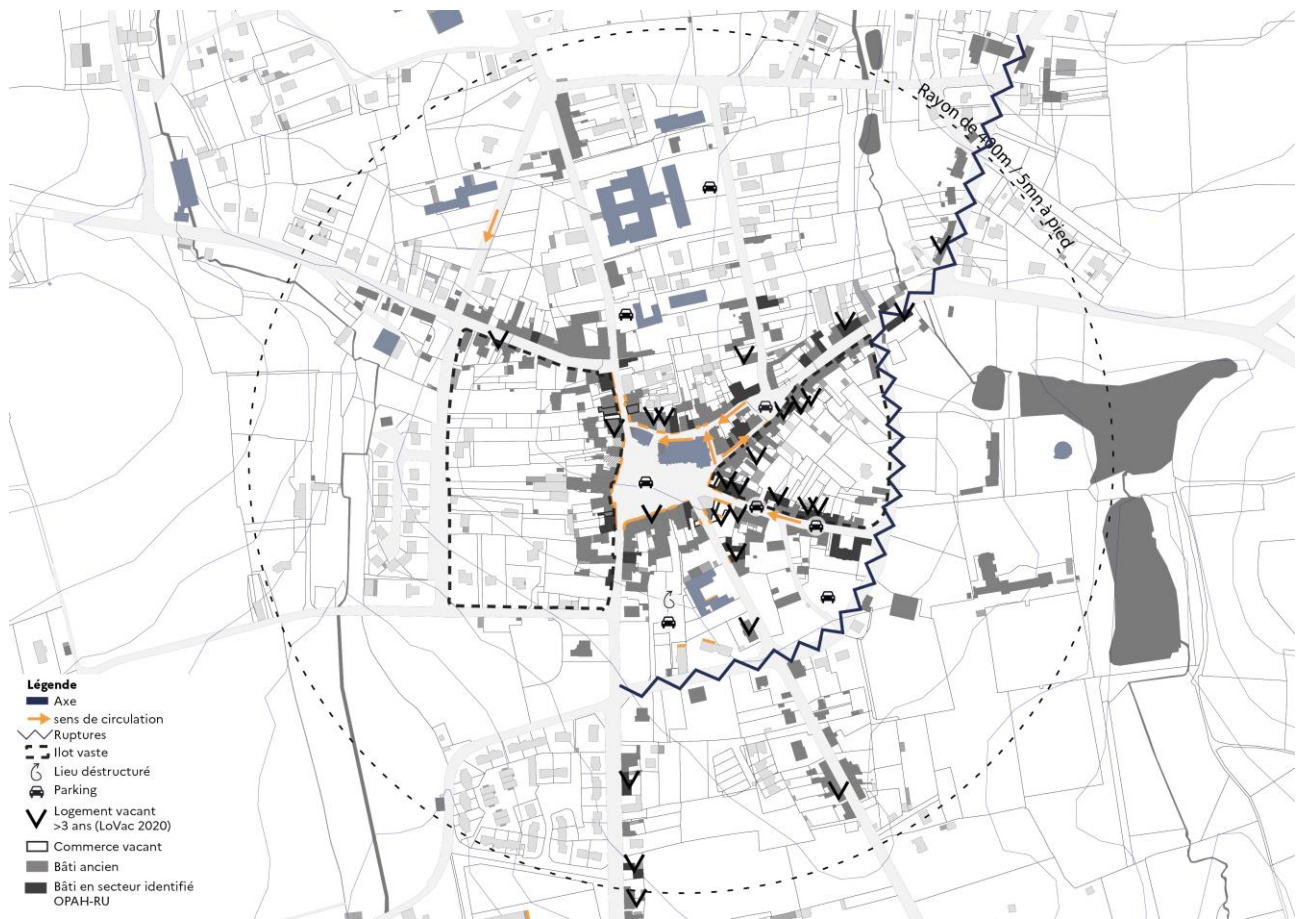


Figure 12 - Faiblesses de Grand-Fougeray - Pierre-Etienne LANGLOIS

Faiblesses

Habitat

- > Un rythme de production de logements qui n'atteint pas les objectifs du SCoT (en moyenne 7/27 logements nouveaux /an)
 - > De nombreux logements anciens et dégradés (voire insalubres) dans le cœur du bourg, particulièrement rue du Château et rue du Pont Saint-Père en raison d'un parcellaire en lanière difficile à habiter
 - > Un déficit en petits logements pour des ménages unipersonnels ou des couples sans enfants (T2/T3)
 - > Un développement de nouveaux logements essentiellement individuels sur modèle pavillonnaire
 - > Un modèle de croissance fortement consommateur de foncier
- Des logements inoccupés autour de la place de l'Église, au-dessus de commerces en activité

Commerce

- > 9 cellules commerciales vacantes autour de la place de l'Église, 4 commerces en vente, 8 cellules commerciales devenues logements
- > Un fort contexte concurrentiel associé à une forte motorisation des ménages qui peuvent fuir vers la ZAE de Château-Gaillard
- > Un marché itinérant qui manque de densité
- > Pas de partenariat actif entre les commerçants
- > Des cellules commerciales inadaptées aux besoins

Équipements et service publics

- > Un territoire sous doté en professionnels de santé (médecins généralistes)
- > Pas de lieu central de convivialité largement ouvert
- > Pas d'offre en équipement culturel
- Un manque en hébergement touristique de pleine nature (pas de camping)

Identité et cadre de vie

- > Un bâti ancien aux façades dégradées qui ternit l'image du bourg
- > Des bâtiments de prestige sous valorisés (auditoire de justice)
- > Un cadre paysager souvent inaccessible et discontinu
- > Un lien non établi entre le cœur de bourg et le parc de la Tour Duguesclin (espace naturel sensible)
- > Des espaces publics monopolisés par l'automobile et qui ne laissent pas la place à la convivialité

Mobilités

- > Des ménages très motorisés
- > Des espaces publics dévoués à la voiture
- > Pas de liaisons douces entre les quartiers, les polarités commerciales et d'équipements et les aménités périphériques
- > Un transit important de poids lourds

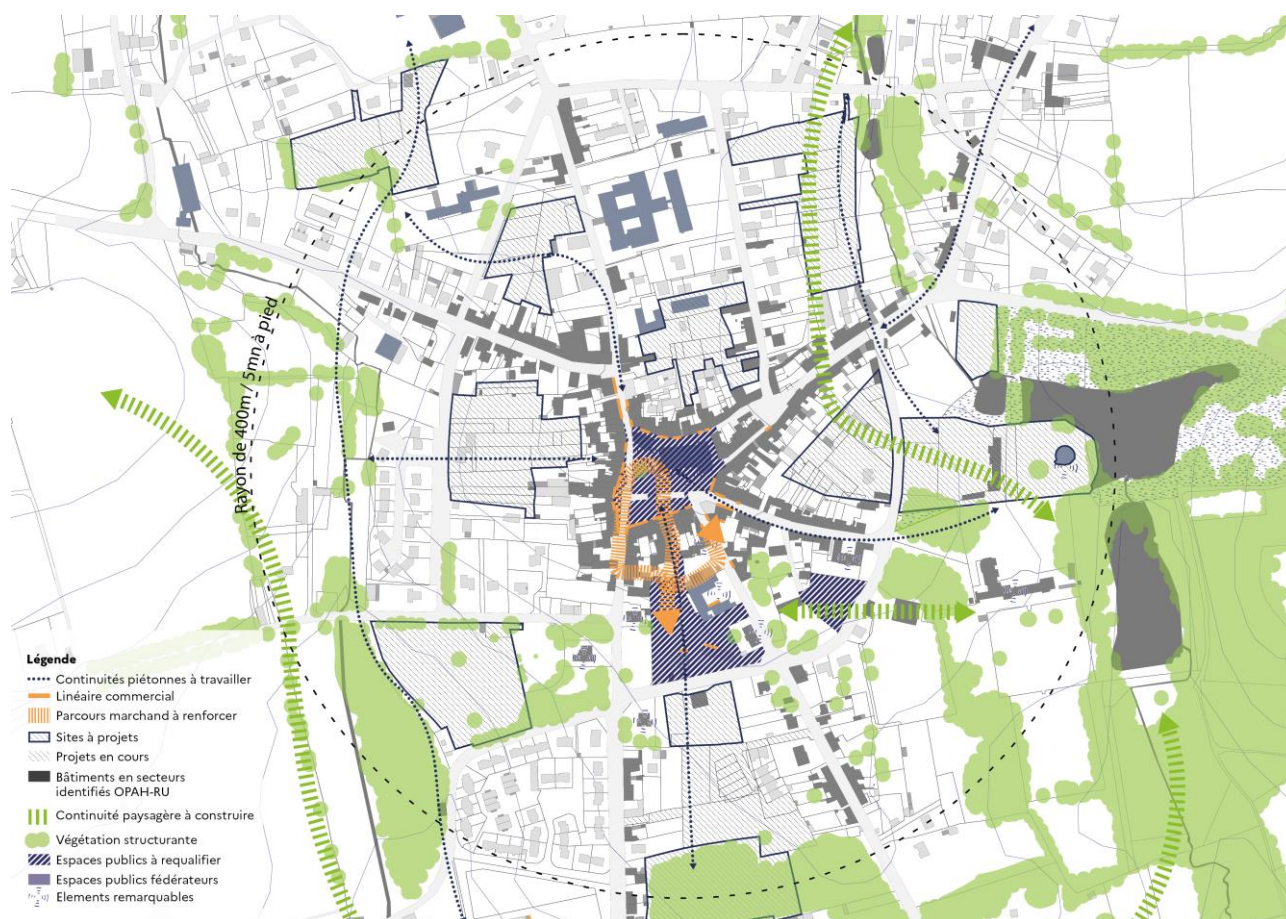


Figure 13 – Enjeux pour le centre-bourg de Grand-Fougeray - Pierre-Etienne LANGLOIS

Enjeux

Habitat

- > Répondre à l'objectif ZAN en réinventant la manière de faire du logement et de l'habiter à Grand-Fougeray
- > Développer l'offre en petits logements (T2/T3)
- > Répondre au besoin de logements adaptés en centre-ville pour les seniors afin que des logements plus grands puissent être remis sur le marché
- > Encourager la rénovation du parc de logements dégradés en centre-bourg historique (OPAH-RU)
- > Restructurer les îlots urbains identifiés comme potentiels de densification ou renouvellement urbain
- > Développer des modes d'habiter innovants pour répondre aux aspirations d'une nouvelle population

Commerce

- > Relancer les marchés ambulants hebdomadaires
- > Encourager l'implantation de commerces « locomotives » en centre-ville (concièrerie, blanchisserie...)
- > Développer la polarité commerciale de la place de l'Europe dans la continuité de la place de l'Eglise
- > S'assurer que les emplacements stratégiques ne soient pas occupés par des activités tertiaires peu génératrice d'attractivité pour le commerce du centre-ville
- > Réactiver l'association des commerçants

Equipements et service publics

- > Offrir des espaces de convivialité et de sociabilité porteurs de foisonnement à l'image d'un tiers-lieu
- > Conforter et développer les services publics de proximité

Identité et cadre de vie

- > Evidentialiser le lien entre le cœur du bourg et les aménités périphériques, particulièrement le parc
- > Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, vernaculaire et remarquable à des fins touristiques et quotidiennes
- > Diminuer le monopole de l'automobile dans le dessein et le dessin de l'espace public afin d'en apaiser les usages et de retrouver de la convivialité

Mobilités

- > Relier le cœur de bourg aux aménités périphériques (vallon de la Saude, parc de la tour) par des cheminements piétons et vélos
- > Développer un maillage de cheminements doux entre les quartiers, les pôles
- > Revoir le plan de circulation et la manne des stationnements afin de mieux partager l'espace d'encourager la pratique des mobilités douces et actives
- > relier le centre et la ZA du pays de Grand-Fougeray pour faciliter l'accès à l'emploi et au logement

3.2.2 – Grand-Fougeray 2035

Les élus de Grand-Fougeray ont souhaité traduire leurs ambitions de transition pour le centre-bourg par l'utilisation du récit d'anticipation formalisé ici sous la forme d'une Bande Dessinée. Cet outil permet tout à la fois à ses auteurs de penser le territoire dans une démarche prospective et de raconter une histoire accessible et imagée par laquelle embarquer partenaires et citoyens de tous âges dans le projet.

De projet est coloré comme tel :

Accueillir de nouveaux habitants en limitant la consommation foncière

- > Interroger la construction en matériaux géo et bio sourcés
- > encourager l'habitat innovant, réversible et les projets collectifs
- > résorber la vacance des logements, encourager la réhabilitation des logements mieux adaptés aux usages et réduire la précarité énergétique
- > Accompagner les projets des fulkériens dans leurs parcours résidentiels
- > intégrer dans les projets publics ou privés des ressources énergétiques renouvelables et locales
- > limiter l'étalement urbain en densifiant davantage le centre bourg tout en maintenant un cadre de vie harmonieux

Recréer et renforcer le lien social, fondement de l'identité rurale

- > mener des projets de manière participative en concertation avec les habitants, le tissu associatif et encourager l'émergence de projets collectifs portés par les habitants
- > associer les enfants au dispositif Petites Villes de Demain et favoriser ainsi l'émergence d'une génération consciente des enjeux des transitions écologiques
- > favoriser le développement des lieux conviviaux et porteurs de lien social

Les mobilités repensées au prisme de la proximité

- > assurer les continuités marchantes et marchandes dans le centre bourg
- > développer les mobilités douces et actives en repensant les déplacements de proximité au quotidien et réduire la place de la voiture

Revitaliser le commerce de centre bourg

- > étendre la polarité commerciale et de service de la place de l'église vers la place de l'Europe
- > faciliter l'installation de nouveaux porteurs de projets en permettant la mutation de logements en RDC en cellules commerciales
- > inciter les commerçants et associations à coopérer pour organiser des évènements saisonniers
- > repenser l'espace dédié au marché ambulant et inciter de nouveaux commerçants à s'y installer

Valoriser le potentiel touristique de Grand-Fougeray

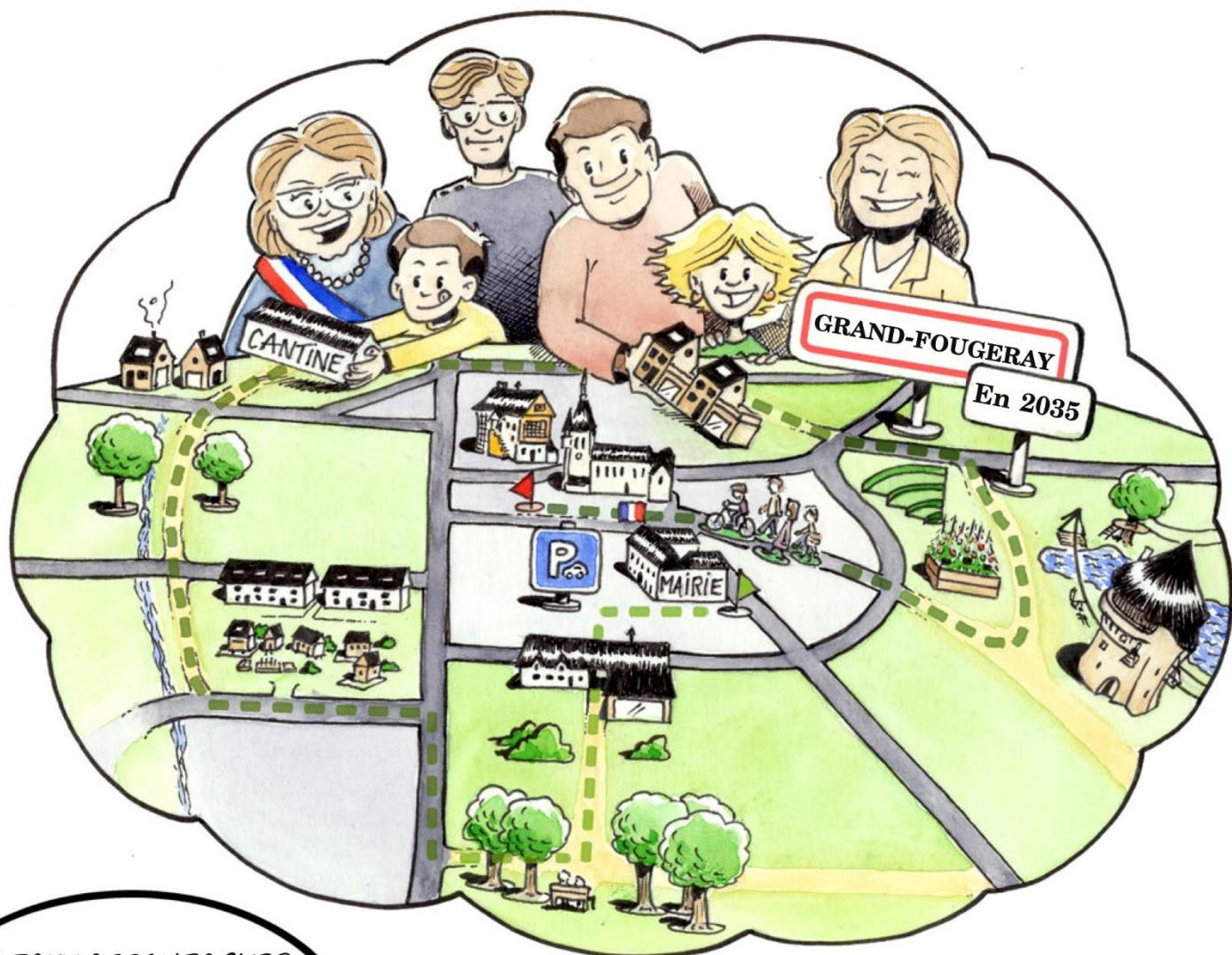
- > développer une offre touristique globale pour augmenter la fréquentation de la tour du Guesclin et du parc de la tour, classé ENS
- > entreprendre une rénovation du patrimoine emblématique (tour et église)

Réduire l'artificialisation des espaces et sanctuariser les aménités périphériques

- > végétaliser le centre-bourg et inciter les habitants à valoriser leur cadre de vie par des chantiers participatifs
- > renforcer le lien entre le cœur de bourg et les espaces naturels de périphérie, et les aménager pour une meilleure appropriation par les habitants (bois Barme, Parc de la tour Duguesclin, berges de la Saude)

Assurer la pérennité du commerce, de l'offre de santé, et des services publics de proximité dans une relation de confiance et d'équilibre avec les territoires voisins. Ces derniers doivent bénéficier de l'attractivité de Grand-Fougeray sans que celle-ci ne déséquilibre l'activité de leurs centres-bourgs.

BALADE URBAINE À GRAND-FOUGERAY EN 2035



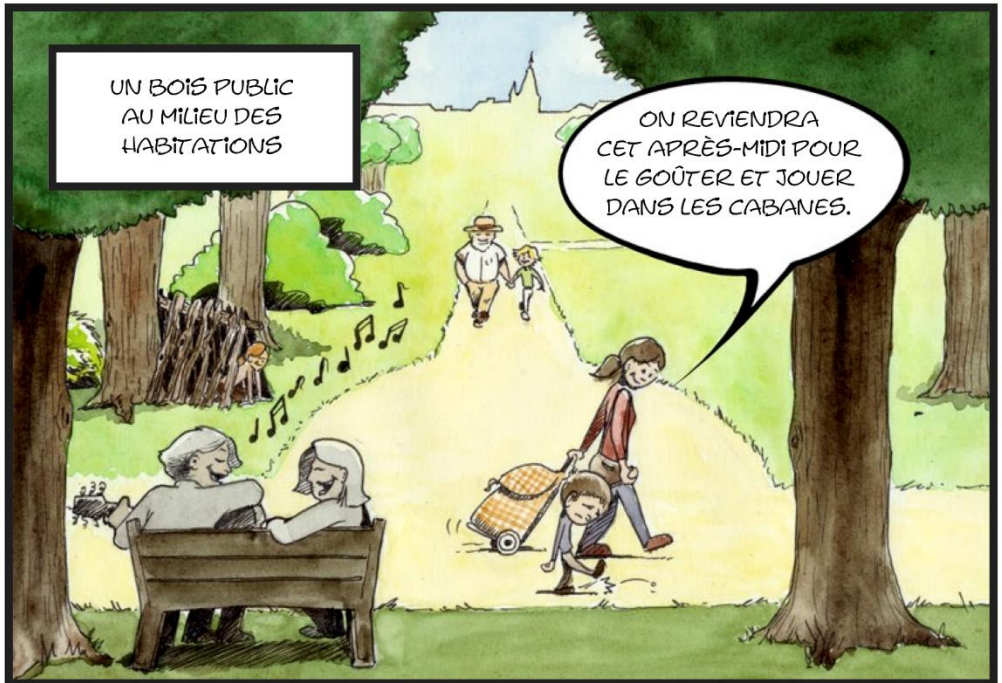
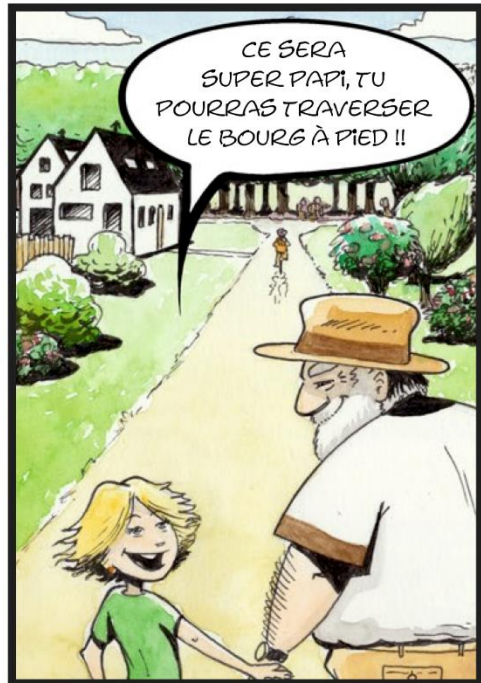
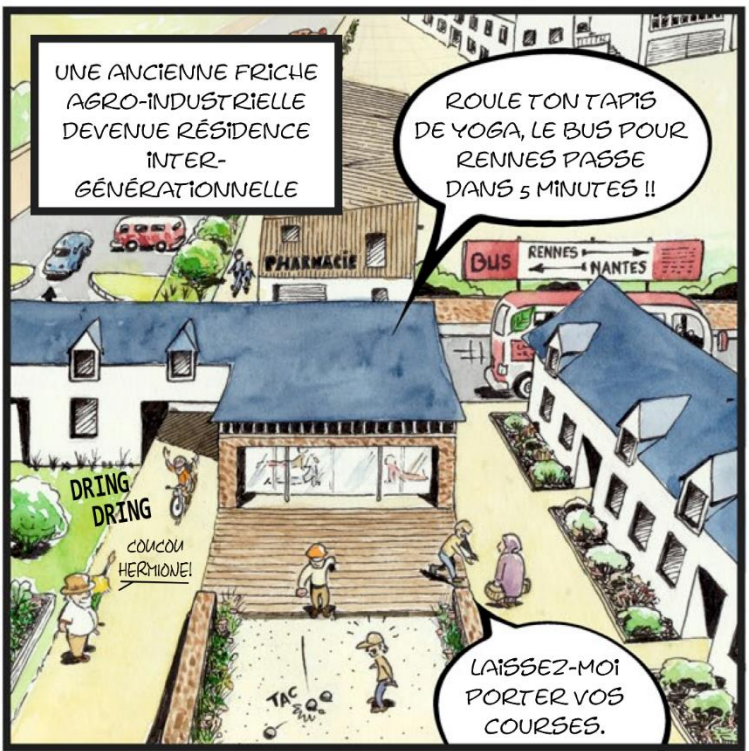
IL FAUT ACCOMPAGNER
LES FULKERIENS DANS LES
TRANSITIONS. SE DÉPLACER
AUTREMENT, MANGER LOCAL,
DES TERRAINS PLUS
PETITS.

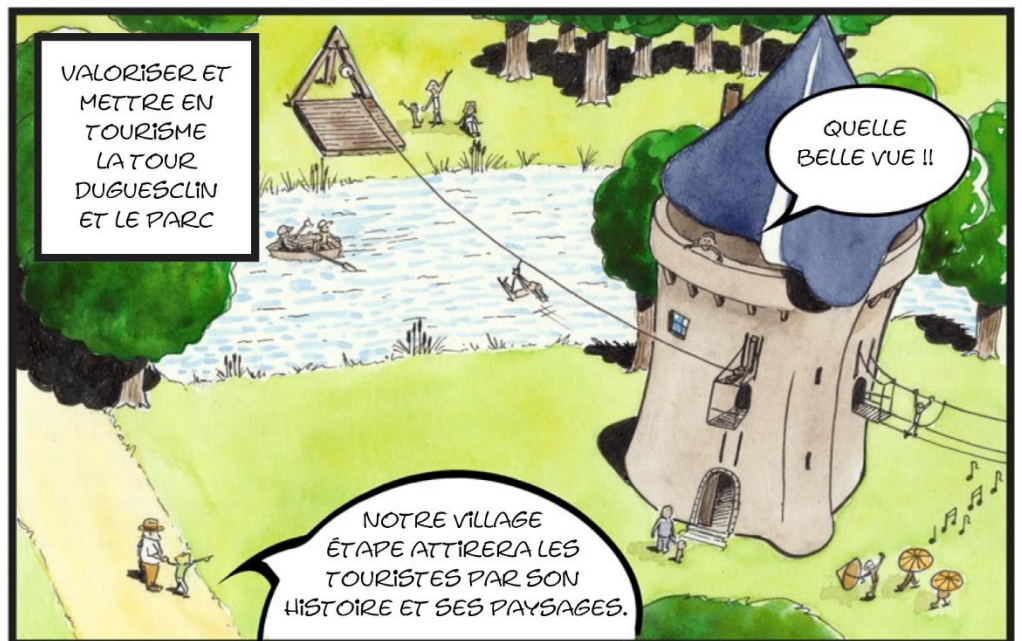
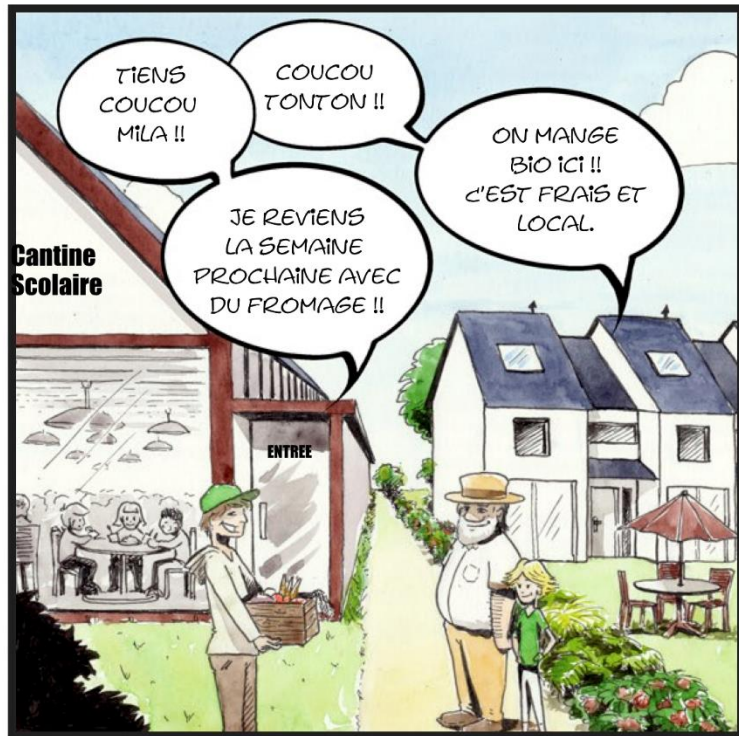
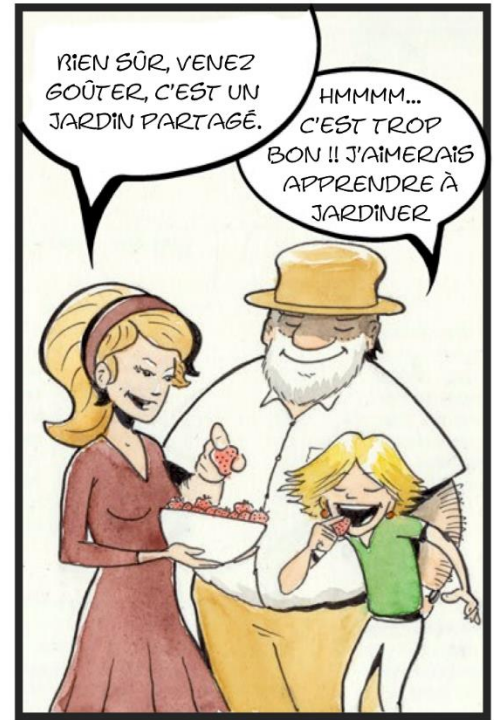
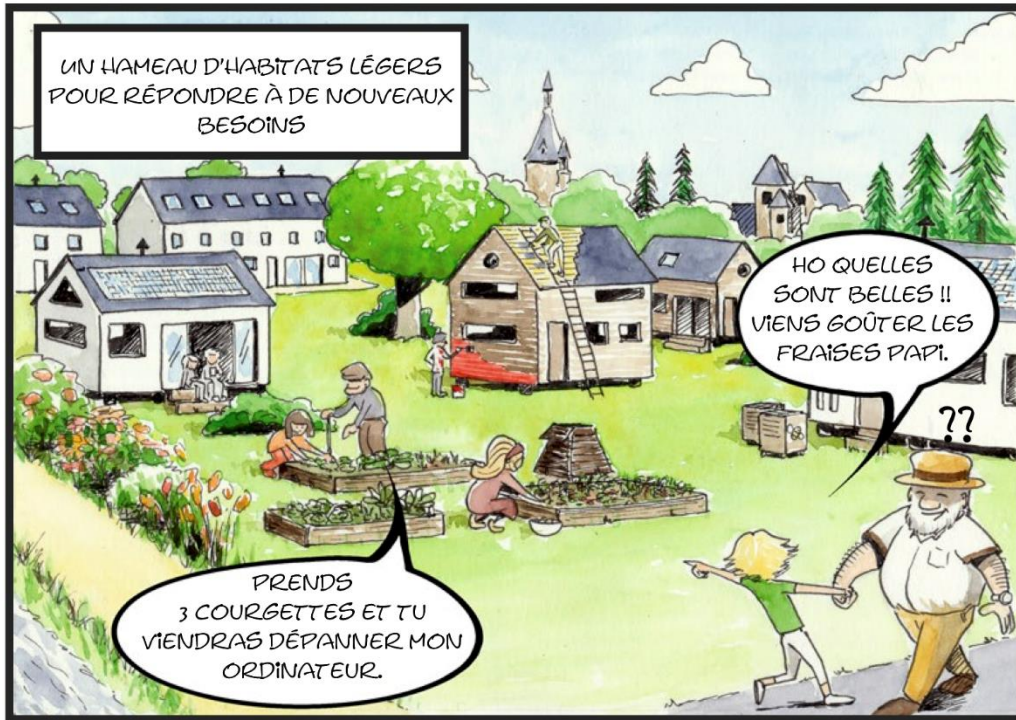
JE VERRAIS BIEN
UNE PLACE DE L'EUROPE
PLUS VIVANTE, PLUS
RELIÉE À LA PLACE
DE L'ÉGLISE.

ET SI ON FAISAIT
PLUS DE PLACES
DE PARKING ??



Figure 14 - Illustration du récit de territoire de Grand-Fougeray, Bande Dessinée, 4 pages - Rédaction des textes : Aurélie BEAUCHÊNE, Mickaël GICQUEL, Charlène GUINEL - illustrations : Thomas BREHERET







ON POURRAIT CRÉER DES JARDINS PARTAGÉS ICI. TU AS VU COMME CE PASSAGE PIÉTON EST MOINS DANGEREUX ?



RUE DU CHÂTERAU UN ESPACE PARTAGÉ ET VÉGÉTALISÉ

LES HABITANTS ONT LA MAIN VERTE ICI. JOLIES JARDINIÈRES !!



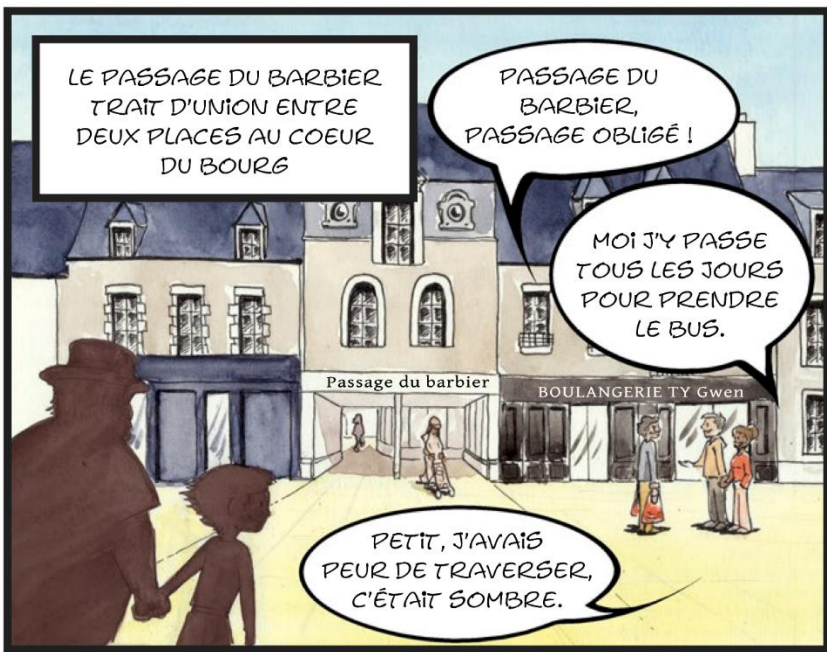
UNE PLACE DE L'ÉGLISE DYNAMIQUE ET CONVIVIALE POUR FAVORISER LE LIEN SOCIAL

TIENS C'EST JOUR DE MARCHÉ AUJOURD'HUI !! UNE GALETTE SAUCISSE MILA ??

concert GOSPEL samedi 12 mai

PRODUITS LOCAUX

hmmmm...

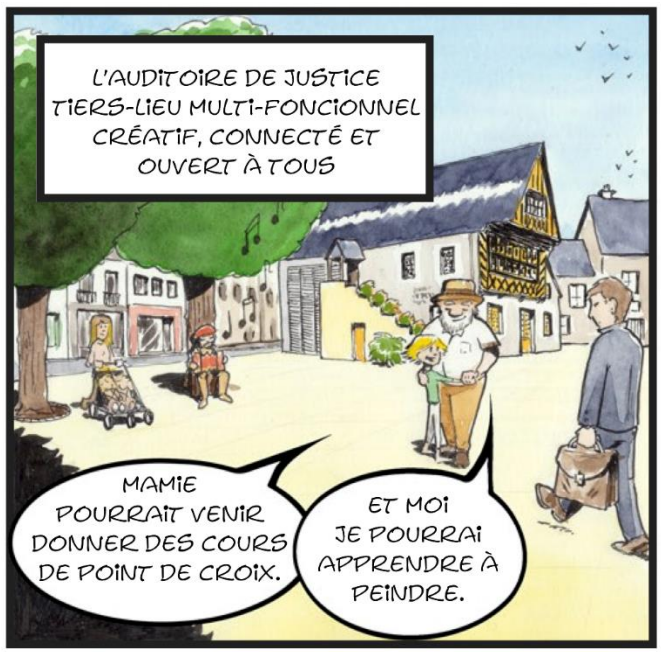


LE PASSAGE DU BARBIER TRAIT D'UNION ENTRE DEUX PLACES AU COEUR DU BOURG

PASSAGE DU BARBIER, PASSAGE OBLIGÉ !

MOI J'Y PASSE TOUS LES JOURS POUR PRENDRE LE BUS.

PETIT, J'AVAIS PEUR DE TRAVERSER, C'ÉTAIT SOMBRE.



L'AUDITOIRE DE JUSTICE TIERS-LIEU MULTI-FONCTIONNEL CRÉATIF, CONNECTÉ ET OUVERT À TOUS

MAMIE POURRAIT VENIR DONNER DES COURS DE POINT DE CROIX.

ET MOI JE POURRAI APPRENDRE À PEINDRE.

Article 4 – Stratégie de revitalisation coordonnée

La phase d'initialisation du programme Petites villes de demain pour le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté a permis de construire et structurer une stratégie de revitalisation des centralités à partir de diagnostics et de formalisations de visions d'avenir présentées à l'article précédent. La stratégie se décline ainsi sous 3 axes extraits du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du territoire :

- > Renforcer la viabilité du territoire
- > Faire de l'identité rurale un atout
- > Mieux répondre aux attentes des habitants.

Ces 3 grands axes structurent de manière transversales 5 grands objectifs stratégiques auxquels répondent plusieurs enjeux :

- > **Développer une offre de logement riche et diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins**
 - *Résorber la vacance de l'habitat, encourager la réhabilitation et l'adaptation du parc existant*
 - *Développer l'offre en habitat inclusif et intergénérationnel*
 - *Assurer la densification des centres-villes afin de limiter l'étalement urbain*
 - *Diversifier les formes d'habiter*
 - *Réduire l'empreinte écologique des bâtiments*
- > **Reconquérir l'espace public pour favoriser les échanges et la convivialité**
 - Diminuer le monopole de l'automobile dans l'usage et l'aménagement de l'espace public
 - Penser la place des enfants et des jeunes dans les centres-villes
 - Développer les mobilités douces, actives et partagées
 - Végétaliser les centres-villes et renforcer la place de la nature pour des espaces urbains apaisés et collaboratifs
 - Développer les espaces participatifs afin d'encourager le lien social
- > **Réveiller le potentiel touristique et culturel des centres-villes**
 - Entretien et valoriser les bâtiments à caractère patrimonial
 - Travailler la construction d'une image des territoires
 - Renforcer le lien entre les cœurs de villes et les espaces naturels périphériques
 - Favoriser l'accès à la culture
 - Renforcer l'attractivité touristique des territoires
- > **Renforcer et élargir les centralités commerciales**
 - Assurer les continuités « marchantes et marchandes » des centres-villes
 - Consolider l'offre des marchés et encourager la consommation en circuit court
 - Veiller à la complémentarité entre le commerce de centre-ville et de moyennes ou grandes surfaces
 - Veiller à ce que l'offre en cellules commerciales corresponde aux besoins d'aujourd'hui et de demain
- > **Permettre l'accès aux soins, aux équipements et aux services publics de proximité**
 - Créer des synergies entre les équipements et développer les mutualisations
 - Réduire l'empreinte énergétique et écologique des équipements publics en favorisant les matériaux de construction géo/bio-sourcés et locaux
 - Réduire l'empreinte énergétique et écologique des équipements publics en assurant leur alimentation en énergie par des énergies renouvelables

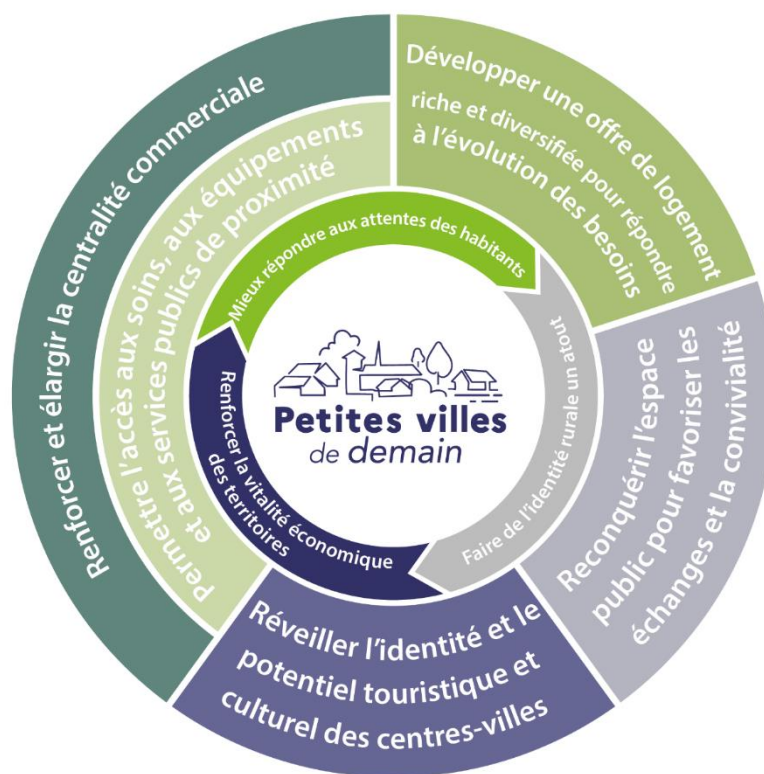


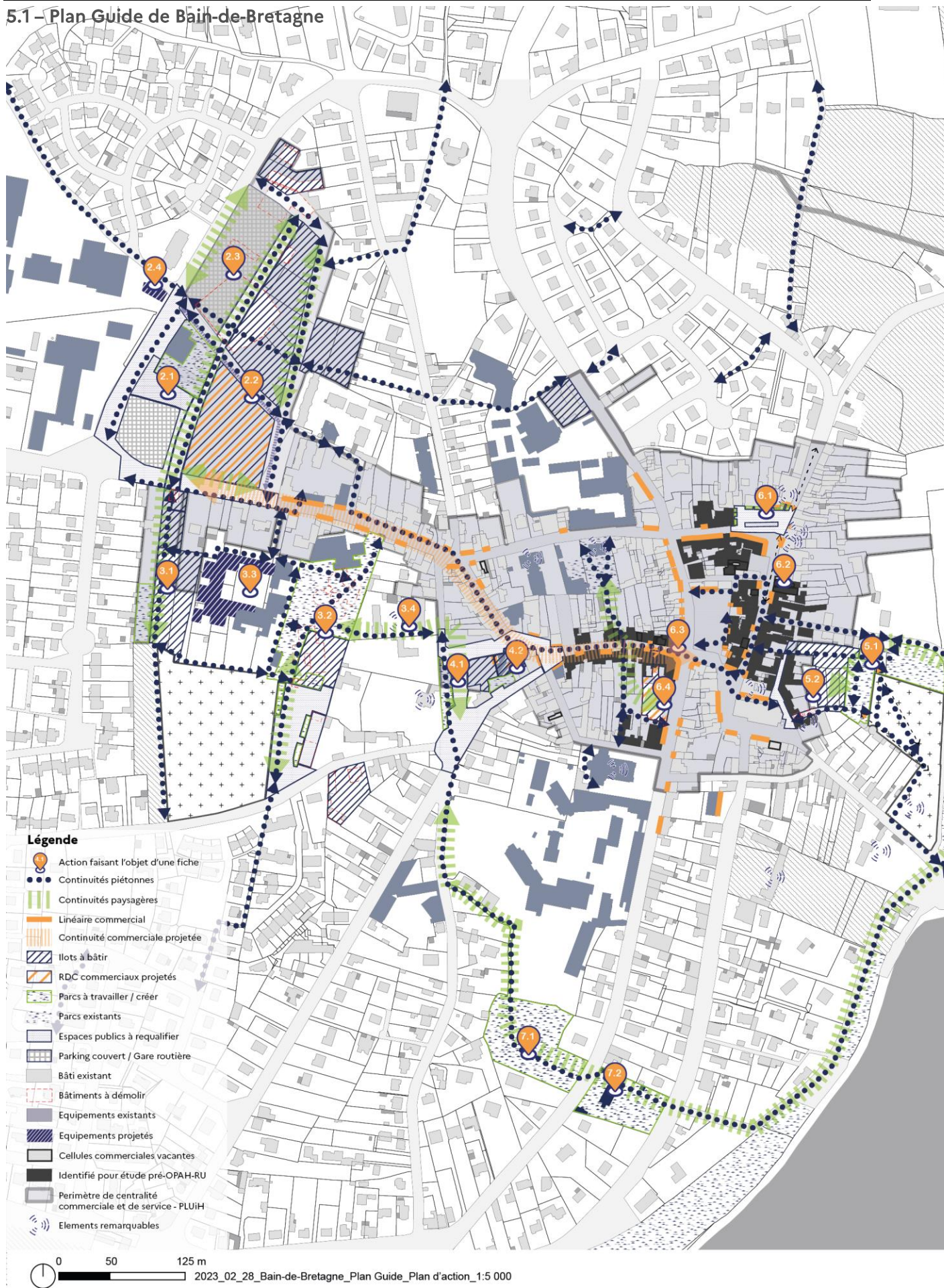
Figure 15 - Orientations stratégique de redynamisation - Pierre-Etienne LANGLOIS

Article 5 – Les stratégies communales coordonnées

Après avoir exprimé les ambitions de revitalisation communales à l'article 3 de la présente convention et avoir présenté le cadre de la stratégie partagée et coordonnée à l'article 4 (Présentation des objectifs stratégiques du programme PVD), le présent article

expose les Plans Guides Opérationnels de revitalisation coordonnés des centres-villes de Baine-Bretagne et Grand-Fougeray au regard des objectifs stratégiques et enjeux partagés.

5.1 – Plan Guide de Bain-de-Bretagne



Développer une offre de logement riche et diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins

- BPLC_3 - Résorber la vacance de l'habitat - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - RU
- 🏠 BDB_3.1 - Henri Guérin Ouest - Une opération de logement en densification urbaine
- 🏠 BDB_3.2 - Henri Guérin Est - Renaturation et construction de logements en centre-ville
- 🏠 BDB_4.2 - Habiter La Poste - Opération de logements en réhabilitation et construction
- 🏠 BDB_5.2 - Rue de l'Abbé Mancel - Opération de logements

Reconquérir l'espace public pour favoriser les échanges et la convivialité

- 🚶 BDB_1.2 - Développer les mobilités douces - Un Plan Communal de Déplacement
- 💡 BDB_2.1 - Parc René Marcillé - Restructurer un espace public vitrine en entrée de ville
- 🚶 BDB_2.3 - Rue du Chêne Vert - Une nouvelle gare routière
- 🏠 BDB_4.1 - Place de La Poste - Trait d'union pour la continuité du centre-ville
- 🏠 BDB_5.1 - Parc-belvédère de l'Abbé Mancel - Un parc public contemplatif sur les coteaux de Bain

Réveiller l'identité et le potentiel touristique et culturel des centres-villes

- 🚶 BPLC_2 - Développer les mobilités douces - Un schémas directeur des actives
- 💡 BDB_3.4 - L'ancienne-ancienne école - Etudier l'opportunité d'un espace socio-culturel
- 🏠 BDB_7.1 - Parc Jules Jouin - Assurer les continuités vertes en centre-ville
- 🏠 BDB_7.2 - Le Clos Loisel - Restructuration d'un équipement culturel

Renforcer et élargir les centralités commerciales

- 🏠 BDB_1.1 - Une continuité marchande - Un centre-ville animé avec des ambiances spécifiques
- 🏠 BDB_2.2 - Supermarché de centre-ville - Mutation d'une grande surface en opération mixte
- 🏠 BDB_6.1 - Place Henri IV - Restructuration d'un espace public de convivialité
- 🏠 BDB_6.2 - La boulangerie jaune - Réhabiliter et conduire une opération mixte de référence
- 🏠 BDB_6.3 - Le café Barbotin - Un commerce locomotive pour un centre-ville marchand
- 🏠 BDB_6.4 - Garage 1920 - Une opération mixte en renouvellement d'une friche artisanale

Permettre l'accès aux soins et aux services publics de proximité

- 🏠 BDB_1.3 - Un réseau de chaleur bois - valoriser la biomasse locale
- 🏠 BDB_2.4 - Maison de service à la jeunesse - Un quartier dédié à la jeunesse
- 🏠 BDB_3.3 - Ecole Henri Guérin - Evolution d'un établissement scolaire communal

5.2 – Plan Guide de Grand-Fougeray



Développer une offre de logement riche et diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins

- BPLC_3 - Résorber la vacance de l'habitat - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - RU
- ⋯ GF_1.5 - Objectif Zéro Artificialisation Nette - Etudier la densification des cœurs d'îlots Est, Ouest et Nord
- 🌱 GF_2.3 - Friche de la Gendarmerie - Une nouvelle offre de logements locatifs
- 👴 GF_3.1 - Friche Moisson - Une offre de logements seniors et jeunes actifs et maison commune
- 🌱 GF_4.1 - Prairie de la Saude - Un hammeau réversible et écologique
- 👥 GF_5.1 - Collectif rue Saint-Roch - Rénovation thermique de logements sociaux communaux
- 🌳 GF_5.4 - Le verger - Logements collectifs et valorisation paysagère
- 🌱 GF_6.1 - Berges du ruisseau du château - Des logements en densification urbaine et écologique
- 🛠️ GF_7.5 - Rue du château - Conduire une opération de réhabilitation mixte de référence

Reconquérir l'espace public pour favoriser les échanges et la convivialité

- ⋯ GF_1.2 - Développer les mobilités douces - Un Plan Communal de Déplacement
- ⋯ GF_3.2 - Voie centre-sud - Une voie douce comme structure de l'urbanisation Sud du bourg
- 🌳 GF_7.4 - Rue du château - Des espaces publics pour rapprocher les aménités du centre-bourg
- 🚗 GF_7.6 - Place des douves - Repenser l'accueil des camping-car
- 👥 GF_8.4 - Place de l'Eglise - Une restructuration et requalification empirique de l'espace public

Réveiller l'identité et le potentiel touristique et culturel des centres-villes

- ⋯ BPLC_2 - Développer les mobilités douces - Un schémas directeur des actives
- 🌱 GF_1.1 - La ville-jardin apaisée et vivante - Végétalisation collaborative du centre-bourg
- 🌳 GF_3.3 - Le bois Barme - Gestion d'un espace de ressourcement vert
- ⋯ GF_4.2 - S'approprier les berges de la saude - Promenade verte
- 🏰 GF_7.1 - La tour Duguesclin, Monument Historique - Développer l'offre et l'animation touristique
- 🏰 GF_7.2 - La tour Duguesclin, Monument Historique - Conservation et restauration d'un patrimoine fédérateur
- 🌳 GF_7.3 - Parc de la tour Duguesclin - Aménagements paysagers et requalification d'une entrée de bourg
- 🏰 GF_8.1 - Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul - Préservation et mise en valeur d'un patrimoine fédérateur
- 👥 GF_8.2 - L'ancien auditoire de justice - Un projet de tiers-lieu pour conforter le lien social et la centralité

Renforcer et élargir les centralités commerciales

- 🏪 GF_1.3 - Revitalisation commerciale du centre-bourg - Une animation commerciale et événementielle
- 🏪 GF_1.4 - Revitalisation commerciale du centre-bourg - Un parcours marchand qualifié
- 👥 GF_2.1 - Place de l'Europe - Structuration et qualification d'une place commerçante
- 👥 GF_2.2 - De la rue du Docteur Nouailles à la rue Féart - Un chemin de tranverse commerçant
- 👥 GF_8.3 - Le passage du Barbier - Liaison commerçante entre deux places majeures

Permettre l'accès aux soins et aux services publics de proximité

- 👥 GF_2.4 - Ancienne Poste - Mutualisation de locaux pour la Maison France Service
- 👥 GF_5.2 - Restaurant scolaire - Création et mutualisation d'un équipement
- 👥 GF_5.3 - Un réseau de chaleur bois - Valoriser la biomasse locale

Article 6 – Application opérationnelle

6.1 – Définition des secteurs d'ORT

La présente convention fixe, conformément à l'article L303-2 du Code de la construction et de l'habitation, les secteurs d'application des effets juridiques et fiscaux de l'Opération de Revitalisation du territoire. Ces effets juridiques et fiscaux sont précisés au troisième alinéa du présent article. Le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire doit impérativement faire l'objet d'une sectorisation d'ORT.

A l'échelle de Bretagne porte de Loire Communauté, deux secteurs d'intervention ont été défini comme suit :

- > Centre-ville de Bain-de-Bretagne (Centre-ville de la ville principale de Bretagne porte de Loire Communauté et commune labélisée Petites villes de demain)
- > Centre-Bourg de Grand-Fougeray (deuxième commune labélisée Petites villes de demain)

Le périmètre des secteurs a été défini au regard :

- > Des diagnostics communaux ;
- > De la morphologie urbaine des centres-villes ;
- > De la localisation des projets concourants à la revitalisation des centres-villes ;
- > Des nécessités d'application des effets juridiques et fiscaux de l'ORT ;
- > Des actions relatives au développement des mobilités douces et actives dont un point d'ancrage doit être situé dans le secteur ORT.

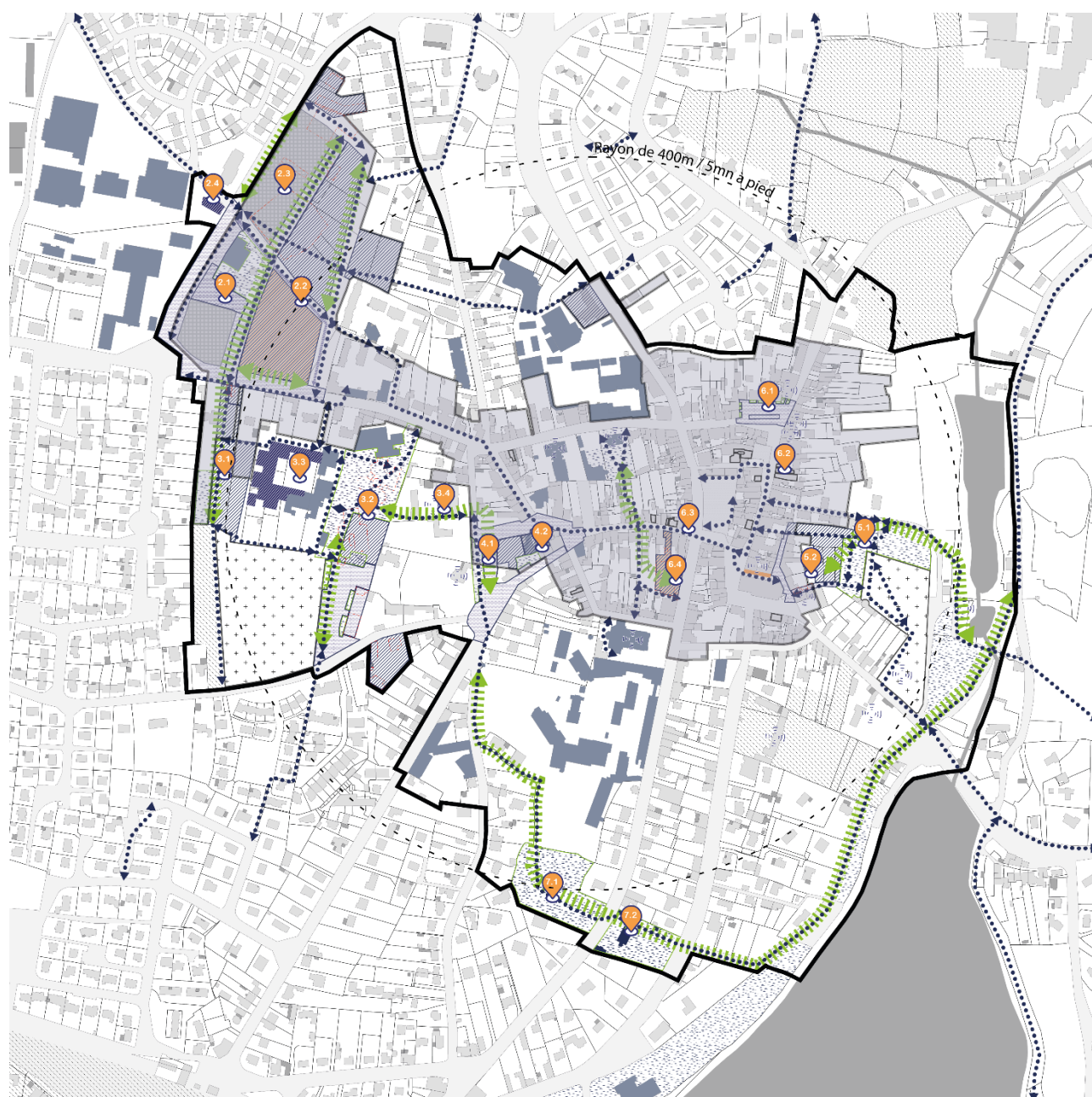


Figure 18 - Cartographie du secteur d'intervention ORT de Bain-de-Bretagne - Pierre-Etienne LANGLOIS

Le secteur d'intervention ORT de Bain-de-Bretagne englobe le Périmètre de Centralité commerciale et de services et s'étend plus au sud jusqu'aux berges de l'étang de Bain. Le périmètre d'ORT a été défini de sorte que toutes les actions concourant à la revitalisation du centre-ville soient couvertes par les effets de l'ORT. Il inclut donc :

- > Au Nord-Ouest, le secteur dit « René Marcellé » qui doit connaître une importante restructuration par la mutation du supermarché et la requalification de l'entrée de ville et de la gare routière.
- > A L'Ouest, le secteur dit « Henri Guérin » qui doit accueillir des opérations de densification urbaines par la projection de nouveaux logements et un nouvel équipement public en la construction de la nouvelle école Henri Guérin.
- > Au Nord, le secteur ORT englobe l'emprise du collège Saint-Joseph au Nord duquel devrait prendre place une liaison douce Est-Ouest reliant la gare routière. Une friche artisanale a également été identifiée comme un potentiel de renouvellement urbain.
- > Le Nord-Est du secteur d'ORT inclus le centre-historique Bain-de-Bretagne ainsi que les coteaux de Bain. Ceux-ci ont été identifiés comme aménités à valoriser.
- > Le Sud du secteur inclus les parcs (Trocadéro, Jules Jouin) qui doivent participer des continuités vertes.



Le secteur d'intervention ORT de Grand-Fougeray est défini comme suit :

- > Au Nord-Ouest, le secteur d'intervention devant accueillir logements et équipements publics (Restaurant scolaire et chaufferie bois);
- > Au Nord le périmètre ORT suit la rue de la personne afin d'inclure l'ensemble du pôle santé.
- > Au Nord-Est, le périmètre est défini par les limites naturelle du ruisseau de l'étang du château. Il inclut l'opération de logement projetés sur les arrières de la rue du Four de Sion.
- > A l'Est, la partie communale du parc de la tour Duguesclin ainsi que la Tour Duguesclin elle-même sont incluses dans le secteur d'ORT.
- > Le secteur englobe ensuite la Rue Camille Jourdan.
- > Une excroissance du périmètre permet d'inclure le site de la Friche Moisson et la partie communale du Bois Barme.
- > A l'Ouest, le secteur est défini par le tracé du ruisseau de La Saude et le site dit « Prairie de la Saude ».
- > Le secteur inclus évidemment le centre-historique et permet d'inclure l'ensemble des biens immobiliers identifiés comme dégradés ou très dégradés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée en 2020 et actualisée par un repérage des services en 2022.

6.2 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de revitalisation du territoire ; Il se décline en actions des collectivités et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif compile l'ensemble des fiches actions, précisées selon leur degré de maturation :

- > à mûrir : l'action, qui peut émaner d'une opportunité, semble présenter un intérêt pour la revitalisation des centralités mais ses impacts n'ont pas pleinement été mesurés ; elle devra faire l'objet d'un travail spécifique ;
- > à étudier : la réalisation du projet à court ou moyen terme est politiquement souhaitée ; des études doivent être menées afin de préciser les modalités de mise en œuvre de l'action ;
- > à engager : les modalités de mise en œuvre de l'action sont suffisamment précisées pour qu'elle puisse être engagée à court terme ;
- > à poursuivre : l'action est d'ores et déjà en cours d'exécution ; son idonéité à l'endroit du projet de revitalisation justifie sa poursuite.

Les actions du programme Petites villes de demain présentées en annexe ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE de Bretagne porte de Loire Communauté.

Le plan d'action est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

La progression et les évolutions du plan d'action sont

examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant à la présente convention.

Ici présentées sous la forme d'un plan d'action thématique intercommunal, ces fiches action sont d'abord issues des Plans Guides Opérationnels des communes, établis dans le cadre d'études pré-opérationnelles de dynamisation de leur centre-ville, qui ont identifié des secteurs à projets. Les actions sont donc classées par territoire (BPLC pour les actions d'échelle intercommunale, BDB pour les actions situées sur le territoire de Bain-de-Bretagne, GF pour les actions situées sur le territoire de Grand-Fougeray), puis par un premier numéro indiquant le secteur d'action et un second identifiant l'action.

L'inscription formelle des actions dans la convention ORT est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées parmi lesquels l'ANAH, le CEREMA, l'ADEME, la Banque des Territoires.

Le sous-préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Les actions inscrites au plan d'action Petites villes de demain devront être circonscrites ou amorcées, dans les secteurs d'intervention de l'ORT définis au précédent alinéa du présent article.

| N° | Nom de l'action | Pilotes |
|--|--|---------------------------------------|
| BPLC_1 | Chef de Projet "Petites Villes de Demain" - Suivi et animation de l'ORT | Bretagne porte de Loire Communauté |
| Développer une offre de logement riche et diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins | | |
| BPLC_3 | Résorber la vacance de l'habitat - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - RU | Bretagne porte de Loire Communauté |
| BDB_3.1 | Henri Guérin Ouest - Une opération de logement en densification urbaine | Bain-de-Bretagne |
| BDB_3.2 | Henri Guérin Est - Renaturation et construction de logements en centre-ville | Bain-de-Bretagne |
| BDB_4.2 | Habiter La Poste - Opération de logements en réhabilitation et construction | Bain-de-Bretagne |
| BDB_5.2 | Rue de l'Abbé Mancel - Opération de logements | Bain-de-Bretagne |
| GF_1.5 | Objectif Zéro Artificialisation Nette - Etudier la densification des cœurs d'îlots Est, Ouest et Nord | Grand-Fougeray |
| GF_2.3 | Friche de la Gendarmerie - Une nouvelle offre de logements locatifs | Grand-Fougeray |
| GF_3.1 | Friche Moisson - Une offre de logements seniors et jeunes actifs et maison commune | Grand-Fougeray |
| GF_4.1 | Prairie de la saude - Un hammeau réversible et écologique | Grand-Fougeray |
| GF_5.1 | Collectif rue Saint-Roch - Rénovation thermique de logements sociaux communaux | CCAS de Grand-Fougeray |
| GF_5.4 | Le verger - Logements collectifs et valorisation paysagère | Grand-Fougeray |
| GF_6.1 | Berges du ruisseau du château - Des logements en densification urbaine et écologique | Grand-Fougeray |
| GF_7.5 | Rue du château - Conduire une opération de réhabilitation mixte de référence | Grand-Fougeray |
| Reconquérir l'espace public pour favoriser les échanges et la convivialité | | |
| BDB_1.2 | Développer les mobilités douces - Un Plan Communal de Déplacement | Bain-de-Bretagne |
| BDB_2.1 | Parc René Marcellé - Restructurer un espace public vitrine en entrée de ville | Bain-de-Bretagne |
| BDB_2.3 | Rue du Chêne Vert - Une nouvelle gare routière | Bain-de-Bretagne |
| BDB_4.1 | Place de La Poste - Trait d'union pour la continuité du centre-ville | Bain-de-Bretagne |
| BDB_5.1 | Parc-belvédère de l'Abbé Mancel - Un parc public contemplatif sur les coteaux de Bain | Bain-de-Bretagne |
| GF_1.2 | Développer les mobilités douces - Un Plan Communal de Déplacement | Grand-Fougeray |
| GF_3.2 | Voie centre-sud - Une voie douce comme structure de l'urbanisation Sud du bourg | Grand-Fougeray |
| GF_7.4 | Rue du château - Des espaces publics pour rapprocher les aménités du centre-bourg | Grand-Fougeray |
| GF_7.6 | Place des douves - Repenser l'accueil des camping-car | Grand-Fougeray |
| GF_8.4 | Place de l'Eglise - Une restructuration et requalification empirique de l'espace public | Grand-Fougeray |
| Réveiller l'identité et le potentiel touristique et culturel des centres-villes | | |
| BPLC_2 | Développer les mobilités douces - Un schémas directeur des actives | Bretagne porte de Loire Communauté |
| BDB_3.4 | L'ancienne-ancienne école - Etudier l'opportunité d'un espace socio-culturel | Bain-de-Bretagne |
| BDB_7.1 | Parc Jules Jouin - Assurer les continuités vertes en centre-ville | Bain-de-Bretagne |
| BDB_7.2 | Le Clos Loisel - Restructuration d'un équipement culturel | Bain-de-Bretagne |
| GF_1.1 | La ville-jardin apaisée et vivante - Végétalisation collaborative du centre-bourg | Grand-Fougeray |
| GF_3.3 | Le bois Barme - Gestion d'un espace de ressourcement vert | Grand-Fougeray |
| GF_4.2 | S'approprier les berges de la saude - Promenade verte | Grand-Fougeray |
| GF_7.1 | La tour Duguesclin, Monument Historique - Développer l'offre et l'animation touristique | Grand-Fougeray |
| GF_7.2 | La tour Duguesclin, Monument Historique - Conservation et restauration d'un patrimoine fédérateur | Grand-Fougeray |
| GF_7.3 | Parc de la tour Duguesclin - Aménagements paysagers et requalification d'une entrée de bourg | Grand-Fougeray |
| GF_8.1 | Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul - Préservation et mise en valeur d'un patrimoine fédérateur | Grand-Fougeray |
| GF_8.2 | L'ancien auditoire de justice - Un projet de tiers-lieu pour conforter le lien social et la centralité | Grand-Fougeray |
| Renforcer et élargir les centralités commerciales | | |
| BDB_1.1 | Une continuité marchande - Un centre-ville animé avec des ambiances spécifiques | Bain-de-Bretagne |
| BDB_2.2 | Supermarché de centre-ville - Mutation d'une grande surface en opération mixte | Bain-de-Bretagne |
| BDB_6.1 | Place Henri IV - Restructuration d'un espace public de convivialité | Bain-de-Bretagne |
| BDB_6.2 | La boulangerie jaune - Réhabiliter et conduire une opération mixte de référence | Bain-de-Bretagne |
| BDB_6.3 | Le café Barbotin - Un commerce locomotive pour un centre-ville marchand | Bain-de-Bretagne |
| BDB_6.4 | Garage 1920 - Une opération mixte en renouvellement d'une friche artisanale | Bain-de-Bretagne |
| GF_1.3 | Revitalisation commerciale du centre-bourg - Une animation commerciale et événementielle | Grand-Fougeray |
| GF_1.4 | Revitalisation commerciale du centre-bourg - Un parcours marchand qualifié | Grand-Fougeray |
| GF_2.1 | Place de l'Europe - Structuration et qualification d'une place commerçante | Grand-Fougeray |
| GF_2.2 | De la rue du Docteur Nouailles à la rue Féart - Un chemin de tranverse commerçant | Grand-Fougeray |
| GF_8.3 | Le passage du Barbier - Liaison commerçante entre deux places majeures | Grand-Fougeray |
| Permettre l'accès aux soins et aux services publics de proximité | | |
| BDB_1.3 | Un réseau de chaleur bois - valoriser la biomasse locale | Bain-de-Bretagne |
| BDB_2.4 | Maison de service à la jeunesse - Un quartier dédié à la jeunesse | Bretagne porte de Loire Communauté |
| BDB_3.3 | Ecole Henri Guérin - Evolution d'un établissement scolaire communal | Bain-de-Bretagne |
| GF_2.4 | Ancienne Poste - Mutualisation de locaux pour la Maison France Service | Bretagne porte de Loire Communauté |
| GF_5.2 | Restaurant scolaire - Création et mutualisation d'un équipement | Grand-Fougeray |
| GF_5.3 | Un réseau de chaleur bois - Valoriser la biomasse locale | Grand-Fougeray |

6.3 – Mobilisation des effets juridiques et fiscaux de l'ORT

La convention d'Opération de Revitalisation du territoire permet aux communes signataires de bénéficier d'un bouquet d'effets juridiques et fiscaux. Ces nouveaux droits doivent permettre d'accompagner les politiques de revitalisation en facilitant ou encourageant la réalisation des actions (levée de freins règlementaires, avantages fiscaux) et en mettant en place des outils coercitifs si besoin. Elles recouvrent trois grandes thématiques : l'habitat, le commerce et l'urbanisme.

Habitat

De Normandie dans l'ancien

Dispositif fiscal permettant aux particuliers, qui achètent un bien avec travaux et s'engagent à le louer à un loyer conventionné, de bénéficier d'une réduction d'impôts sur une durée maximale de 12 ans.

Abattement d'impôt sur les plus-values immobilières

Abattement d'impôt sur les plus-values immobilières pour le vendeur lorsque l'acheteur s'engage à démolir le bâti existant et à achever un programme de logements collectifs dans un délai de 4 ans.

Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)*

Donne accès aux subventions de l'ANAH à des opérateurs publics, parapublics ou privés qui investissent dans des biens nécessitant une réhabilitation lourde et impliquant leur cession en accession sociale.

Dispositif d'Intervention Foncière ou Immobilière (DIIF)*

Similaire au VIR mais l'opérateur peut, après travaux, jouer lui-même le rôle de bailleur à un loyer maîtrisé avant de vendre à un destinataire final.

Encadrement des baux commerciaux

Dans un immeuble mixte comprenant au moins un commerce et un logement, l'ORT peut interdire les baux portant sur les deux locaux

Commerce

Exemption d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)

Les nouveaux commerces de plus de 1000m² ou extensions de commerces existants portant la surface commerciale à plus de 1000m² et situés au sein du périmètre d'intervention sont exemptés d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

Urbanisme

Permis d'aménager multisites*

Permet de délivrer des permis d'aménager sur plusieurs unités foncières non contiguës. Le dispositif doit permettre de faciliter l'équilibrage de projets en zone contrainte. Les sites doivent être inscrits dans le périmètre d'intervention de l'ORT.

Droit d'innover

Droit de déroger à certaines règles ou normes à condition de démontrer que les solutions choisies permettent de satisfaire aux objectifs visés par ces règles.

Le périmètre d'application de ces effets juridiques et fiscaux est également variable. Certains effets couvrent **l'ensemble de la commune signataire**, d'autres s'appliquent à **l'intérieur du périmètre d'ORT** précisé à l'article 6.1, d'autres encore **doivent être mentionnées dans le cadre d'opérations ciblées *** (indiqués par un astérisque).

sauf si le logement est occupé par le commerçant ou artisan concerné.

Interdiction ciblée de travaux

L'ORT interdit, dans les immeubles comportant cellule commerciale et logement, les travaux condamnant l'accès indépendant à des locaux ayant une destination distincte.

Renforcement du droit de préemption

Le droit de préemption urbain renforcé (DPUr) permet d'élargir le champ des biens préemptables. L'ORT renforce la justification de sa mise en œuvre en cas de contentieux. L'ORT permet par ailleurs de déléguer le droit de préemption à un opérateur dédié à la revitalisation commerciale.

Biens sans maître et en état d'abandon manifeste

L'effet permet à la collectivité de procéder à la récupération d'un bien au bout de 10 ans au lieu de 30 lorsqu'aucun successeur ne s'est présenté ou dans le cas de biens sans propriétaire connu dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans.

Biens en état d'abandon manifeste

La collectivité peut imposer des travaux aux propriétaires de biens en état d'abandon manifeste.

Suspension de projets commerciaux en périphérie

Le préfet peut suspendre par arrêté pour une durée maximale de trois ans l'enregistrement et l'examen d'une demande d'AEC pour les projets commerciaux situés en dehors des secteurs d'ORT définis à l'article 6.1 qui contredirait les objectifs de l'ORT.

Déroghations au PLUI

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut déroger, par décision motivée, à des règles issues du PLUI relatives au gabarit, à la densité, aux obligations d'aires de stationnement...

Procédure intégrée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Les collectivités peuvent bénéficier d'une procédure unique d'évolution des documents de planification dont l'évolution est nécessaire pour réaliser les projets de l'ORT

6.4 – Modalités d’accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l’ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l’Ademe...), services déconcentrés de l’Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d’urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu’il conviendra de

préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L’activation de cet accompagnement s’effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 7 – Engagements des partenaires

Les partenaires s’engagent à assurer la réalisation des actions inscrites dans cette convention.

7.1 – Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s’efforcent d’instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d’intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l’éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d’avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l’instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l’objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

7.2 – Le territoire signataire

En signant cette convention, les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray assument leur rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et leur volonté de s’engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les communes signataires s’engagent à mettre en œuvre leur stratégie de revitalisation en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d’initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire communal. Le partage des orientations stratégiques et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l’Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant

et également après la signature de la convention cadre, d’enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l’émergence d’éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s’engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu’à son évaluation. A ce titre, la communauté de communes signataire s’engage à maintenir le poste de chef de projet pleinement affecté au programme « Petites Villes de Demain », durant toute la durée de la convention. Le chef de projet est responsable de l’animation du programme et de son évaluation ; il est mis à disposition des collectivités bénéficiaires.

Le territoire signataire s’engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d’ouvrage.

7.3 – L'État, les établissements et opérateurs publics

L'État s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements, à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement de postes de chefs de projet Petites villes de demain», en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

> L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient

également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;

> La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;

> L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population), tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;

> Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;

> L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir sur sollicitation des collectivités : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

7.4 – Engagements de la Région Bretagne

En Bretagne, la revitalisation des villes petites et moyennes est un objectif partagé par l'État et les collectivités depuis plusieurs années. Cet enjeu de conforter, dynamiser et animer les centralités a été rappelé dans la Breizh Cop et le Schémas régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Dans le cadre du CPER 2021-2027, l'État et la Région ont, ainsi, renouvelé leur ambition conjointe de soutenir des projets globaux de revitalisation de

centres-villes et bourgs. La Région, par ses compétences et responsabilités en matière d'aménagement du territoire, de transport, de développement économique, de formation professionnelle, de tourisme et d'environnement dispose de leviers pour y contribuer.

En cohérence avec la Convention régionale de mise en œuvre de « Petites Villes de Demain », signée le 4 juin 2021, la Région s'est engagée à articuler ses interventions avec celles de ses partenaires au

bénéfice des communes concernées.

Ainsi, elle s'engage à participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets. Pour cela, elle pourra mobiliser son ingénierie, notamment présente dans ses espaces territoriaux, afin de participer à l'accompagnement des communes et EPCI engagés dans la démarche.

La Région pourra également soutenir les actions et

projets du programme compatible avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve de l'instruction des dossiers de demande de subvention déposés par les porteurs de projet et des décisions de la commission permanente.

Pour autant, le présent conventionnement ne comporte aucun engagement de la Région à soutenir financièrement les actions inscrites à cette convention.

7.5 – Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine

Le Département d'Ille-et-Vilaine en qualité de chef de file des politiques de solidarité mais également de son rôle sur les politiques de mobilité et les espaces naturels sensibles, ainsi que le numérique, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un représentant politique et un représentant technique pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets. Il veillera notamment à faciliter l'accès aux ressources d'ingénierie du Département –via les agences départementales en particulier- et de ses principaux partenaires techniques dans le domaine du tourisme (ADT, LAD), de l'habitat (ADIL, NEOTOA) et de l'aménagement (Terre & Toit, SPL, LAD).

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets de la convention ORT qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

Le Département pourra soutenir les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention. Les engagements de la collectivité départementale resteront par ailleurs soumis à l'approbation du budget primitif, aux décisions de la commission permanente et à l'instruction des demandes de subventions.

7.6 – Engagements de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- > Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- > Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des

acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;

- > Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

7.7 – Engagements de la Chambre de Commerce et d’Industrie d’Ille-et-Vilaine

La Chambre de Commerce et d’Industrie d’Ille-et-Vilaine s’engage à accompagner la collectivité d’un point de vue technique pour les opérations en lien direct avec les entreprises.

Elle apportera également sa contribution dans le cadre de l’accompagnement des entreprises à la transformation écologique, aux mutations numériques et à l’évolution du monde économique en général au travers d’actions de sensibilisation, d’accompagnement et de formation.

La CCI d’Ille-et-Vilaine pourra le cas échéant apporter son regard d’expert en matière d’étude dans le domaine commercial, dans la dynamique de centre-ville et l’aménagement de zone d’activités.

La CCI d’Ille-et-Vilaine est également en capacité d’apporter son soutien aux entreprises en matière d’économie d’énergie, d’eau, de traitement des déchets ainsi que sur la mobilisation et le montage de dossiers de financement et aides publiques.

7.8 – Engagements d’Enedis

Enedis, en tant que gestionnaire du réseau de distribution d’électricité gère le réseau basse et moyenne tension sur 95% du territoire français. Enedis exploite, développe et modernise le réseau chaque jour dans l’intérêt de tous et au service de l’accélération de la transition écologique. Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, Enedis accompagne les collectivités dans leurs projets de transition énergétique

Ce partenariat s’articule autour de quatre grandes thématiques :

>La connaissance des consommations des territoires concernés

Dans le cadre des dispositions légales et dans le respect de la RGPD, les données annuelles de consommations du territoire communal seront transmises à la collectivité. L’accès à ses données lui permettront de suivre l’évolution de sa consommation, et de cibler des programmes d’actions pertinents en faveur de sa performance énergétique. La collectivité et Enedis conviennent en particulier de travailler sur la connaissance et le suivi des consommations du patrimoine communal (bilan des 3 dernières années ; suivi des consommations).

>La maîtrise de l’énergie dans le cadre des programmes de réhabilitation et d’aménagement urbain

Le suivi des consommations et productions dans le temps, grâce aux données fournies par Enedis, permettra à la collectivité d’évaluer l’effet des programmes engagés (avant et après travaux). Ces

données seront à définir ensembles pour une période qui garantit le respect des Données à Caractère Personnel (DCP) et Informations Commercialement Sensibles (ICS). A cet effet, Enedis et la collectivité ciblent ensemble les quartiers faisant l’objet du programme « Petites Villes de Demain » et les données pertinentes pour mener à bien les actions envisagées. Enedis accompagnera la collectivité dans l’exploitation de son « Espace Collectivités Enedis » ; outil numérique « Espace Mesures et Services » au travers duquel la collectivité accèdera à ses éléments.

>L’accompagnement des projets d’autoconsommation d’électricité

Pour l’autoconsommation individuelle, un cadre contractuel simplifié adapté à chaque situation (vente d’un surplus ou autoconsommation sans injection de surplus), l’installation d’un compteur communicant (réduction des coûts de raccordement notamment) ou encore des offres de raccordement adaptées. Pour l’autoconsommation collective, Enedis a développé une solution s’appuyant sur les compteurs communicants, qui permet la mise en œuvre d’opération d’autoconsommation collective.

>Le développement de la mobilité au travers du déploiement d’infrastructures de recharge

Afin d’accompagner ce déploiement, Enedis accompagnera la collectivité locale dans l’optimisation de l’implantation des IRVE (choix des lieux afin de minimiser le coût des travaux de raccordement). Le simulateur de raccordement, Ter@, sera mis à disposition de la collectivité.

7.9 – Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s’agit de renforcer la cohésion territoriale et l’appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant,

faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

L'élaboration des projets de revitalisation ayant fortement associé la population dans une démarche de concertation, la conduite des projets opérationnels devra poursuivre cette dynamique. Les projets impliquant une concertation renforcée sont

identifiés dans le corps des fiches action. Cette association de la population pourra prendre la forme d'ateliers de concertation, de balades urbaines, d'entretiens auprès de panels de personnes ressources, la diffusion de questionnaires ou tous dispositifs permettant l'appropriation et le partage des projets avec habitants et usagers des centres-villes.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

7.10 – Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre et jointe en annexe à ladite convention.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle

(consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

Article 8 - Gouvernance du programme Petites villes de demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Le comité de projet

Le comité de projet est présidé par le président de l'intercommunalité et co-présidé par les maires de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray –ou leurs représentants-, assistés par les directeurs et directrices des services des mairies de Bain-de-Bretagne, Grand-Fougeray et Bretagne porte de Loire Communauté ;

L'Etat est représenté par le sous-préfet d'arrondissement ou son représentant, le directeur de la direction départementale des territoires et de la mer ou son représentant y participant nécessairement ;

Les Partenaires financiers et les Partenaires techniques (la Banque des territoires, l'Ademe...) y sont également invités et représentés ;

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine est représenté par son président ou un membre désigné par ce dernier, et par un agent des services ;

Le Département d'Ille-et-Vilaine est représenté par un élu désigné par le Président du Conseil départemental et par un agent représentant l'agence départementale concernée ;

La Région est représentée par un élu désigné par le Président du Conseil régional.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- > Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;

- > Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- > Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- > Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de projet et en particulier :

- > Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- > Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- > Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- > Propose les évolutions des orientations stratégiques ;
- > Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Le comité de technique

Le comité technique est installé afin de suivre le suivi technique et opérationnel.

Il est constitué du chef de projet, des directeurs Généraux des Services de Bain-de-Bretagne, Grand-Fougeray et de Bretagne porte de Loire Communauté, d'un agent en charge du suivi du PLUIH au sein de l'intercommunalité, des partenaires techniques impliqués dans la démarche (services départementaux, régionaux...) et de la délégation territoriale de la DDTM.

Le comité technique se réunit au moins deux fois par an et en amont du comité de projet et rend compte de son travail à celui-ci.

Article 9 - Suivi et évaluation du programme

Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq (5) ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux de Bain-de-Bretagne et de Grand-Fougeray et au conseil communautaire de Bretagne Porte de Loire Communauté chaque année.

L'évaluation doit permettre de rendre compte de la progression du projet, de ses impacts sur les fonctionnements urbains des Petites villes de demain et d'étudier les externalités du projet sur les autres communes de l'intercommunalité. Les résultats de l'évaluation pourront justifier des ajustements du plan d'action. L'attention portée sur les communes non lauréates du dispositif Petites ville de demain doit aussi permettre de diffuser et partager les bonnes pratiques de revitalisation. Cette mise en réseau des projets permettra d'inspirer et catalyser les projets

communaux en faveur d'un objectif commun de revitalisation du territoire.

Le projet d'évaluation du dispositif sera porté par un groupe de travail rassemblant les élus référents au dispositif de Bain-de-Bretagne et de Grand-Fougeray, des élus communautaires ainsi que des agents des trois collectivités, le délégué territorial de la DDTM et la sous-préfecture. Les services des partenaires signataires pourront également être associés à la démarche.

Les communes et l'intercommunalité signataires s'engagent à élaborer une méthodologie d'évaluation du programme et des actions présentées en annexe I dans les 6 mois suivant la signature de la convention. Cette méthodologie sera versée à la convention en annexe par avenant et impliquera le renseignement du champ « Indicateurs de suivi et d'impact » des fiches action.

Article 10 – Communication et utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

Chaque opération réalisée devra faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- > identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne) ;
- > ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans à compter de sa signature. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de Bretagne porte de Loire Communauté. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle fera l'objet d'une mise en ligne sur les sites des communes et de l'intercommunalité et pourra également être publiée par l'ANCT.

Article 12 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs ou de l'ajout ou suppression d'actions.

Article 13 – Résiliation de la convention d'ORT

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de projet, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 14 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Rennes à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Rennes.

SOMMAIRE DES ANNEXES

Annexe 1 – PLAN D’ACTION & FICHES ACTION

Annexe 2 – PERIMETRES ORT

Annexe 3 – CALENDRIER INDICATIF

Annexe 4 – MAQUETTE FINANCIERE