

CONVENTION ORT

OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

COMMUNES LAURÉATES DU PROGRAMME « PETITES VILLES DE DEMAIN » :



VALLONSPV035

COMMUNE DE GUICHEN PONT-RÉAN

COMMUNE DE GUIPRY-MESSAC

COMMUNE DE VAL D'ANAST

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTÉ



VU la délibération n°22-236 du Conseil Municipal de la commune de Guichen en date du 27 septembre 2022

VU la délibération n°097-09-2022 du Conseil Municipal de la commune de Guipry-Messac en date du 26 septembre 2022

VU la délibération n°22-75 du Conseil Municipal de la commune de Val d'Anast en date du 3 octobre 2022

VU la délibération n°2022-07-117 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Vallons de Haute Bretagne Communauté en date du 29 septembre 2022

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

LES SIGNATAIRES



Le sous-préfet de
l'arrondissement de Redon

Pascal BAGDIAN



Le Président de Vallons de
Haute Bretagne Communauté

Thierry BEAUJOUAN



Le Maire de la commune de
Guichen

Dominique DELAMARRE



Le 1^{er} adjoint de la commune
de Guipry-Messac

Jean-Marc GENDROT



Le Maire de la commune de Val
d'Anast

Pierre-Yves REBOUX

PARTENAIRES SIGNATAIRES



Le Président de la
Région Bretagne

Loïc Chesnais-Girard



Le Président du
Conseil Départemental
d'Ille-et-Vilaine

Jean-Luc CHENUT



La Directrice Territoriale
d'Ille-et-Vilaine de la
Banque des Territoires

Elodie FREFIELD

CONTEXTE

Lancé le 1er octobre 2020, le programme « Petites villes de demain » vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, 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, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Ce programme constitue un outil de la relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence de nouvelles problématiques sociales et économiques et de participer à l'atteinte des objectifs de la transition écologique, démographique, numérique et de développement.

Le programme, qui s'inscrit dans l'Agenda rural, doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.

Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature et de favoriser l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme et de contribuer au mouvement de changement et de transformation, renforcé par le plan de relance.

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. Pour répondre à ces ambitions, Petites villes de demain est un cadre d'action conçu pour accueillir toutes formes de contributions, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme (les ministères, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), CEREMA, l'Agence de la transition écologique (ADEME)). Le programme, piloté par l'ANCT, est déployé sur l'ensemble du territoire national et est décliné et adapté localement.

Les communes de Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast ont dûment et conjointement exprimé leur candidature au programme le 6 novembre 2020, par un courrier co-signé par l'ensemble des collectivités bénéficiaires. Elles ont exprimé leurs motivations avec une ambition commune de renforcer leur rôle de centralité pour un aménagement équilibré du territoire. Elles se sont engagées à créer une dynamique partagée entre les communes lauréates du programme Petites villes de demain, à respecter les enjeux de transition écologique, économique et solidaire et à associer l'ensemble des communes du territoire.

L'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne Communauté et les communes de Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast ont signé leur convention d'adhésion au programme le 26 mai 2021, suite à leur labellisation par la préfecture de département de l'Ille-et-Vilaine le 25 mars 2021.

Dans le cadre de la convention d'adhésion, les collectivités labellisées PVD (Petites villes de demain) se sont engagées à élaborer et mettre en œuvre, dans un délai de 18 mois à compter de sa signature, un projet de territoire formalisé par une convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire).

SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 2. ENTREE EN VIGUEUR, DUREE DE LA CONVENTION ET PUBLICITE	6
ARTICLE 3. STRATEGIE TERRITORIALE	7
3.1. PORTRAIT DE TERRITOIRE	10
3.2. PROJET DE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	16
3.3. PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE	17
ARTICLE 4. FICHES D'IDENTITE DES COMMUNES	18
4.1. FICHE D'IDENTITE DE GUICHEN	19
4.2. FICHE D'IDENTITE DE GUIPRY-MESSAC	25
4.3. FICHE D'IDENTITE DE VAL D'ANAST	33
ARTICLE 5. AXES ET ENJEUX DE REVITALISATION	39
ARTICLE 6. PROJET DE TERRITOIRE DES COMMUNES	44
6.1. GUICHEN, LE CŒUR VIVANT !	45
6.2. GUIPRY-MESSAC, UNE TERRITOIRE D'AVENIR !	49
6.3. VAL D'ANAST, UN PÔLE DYNAMIQUE !	53
ARTICLE 7. MISE EN ŒUVRE DE L'ORT	56
7.1. SECTEURS D'INTERVENTION	56
7.2. PLAN D'ACTIONS	64
7.3. MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT	66
7.4. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT EN INGENIERIE	68
ARTICLE 8. ENGAGEMENT DES PARTENAIRES	69
8.1. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES FINANCEMENTS	69
8.2. LE TERRITOIRE SIGNATAIRE	69
8.3. L'ETAT, LES ETABLISSEMENTS PUBLICS ET OPERATEURS PUBLICS	69
8.4. ENGAGEMENTS DE LA REGION BRETAGNE	70
8.5. ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE	70
8.6. ENGAGEMENTS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES	71
8.7. MOBILISATION DES CITOYENS ET DES ACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES	71
8.8. MAQUETTE FINANCIERE	72
ARTICLE 9. PILOTAGE, ANIMATION, EVALUATION ET COMMUNICATION DE L'OPERATION	73
9.1. PILOTAGE & ANIMATION	73
9.2. EVALUATION	74
9.3. COMMUNICATION	75
ARTICLE 10. MODIFICATION DE LA CONVENTION	76
ARTICLE 11. TRAITEMENT DES LITIGES	76
ARTICLE 12. ANNEXES	76

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018 et définie à l'article L303-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit d'un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet global de territoire qui doit être coordonné et formalisé dans une approche intercommunale.

L'ORT vise une requalification d'ensemble des centres-bourgs pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. Ainsi, elle a pour objectifs d'adapter et de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain du territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

PRINCIPES DE L'ORT

- ✓ Un projet de revitalisation global
- ✓ Approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat
- ✓ Projet d'intervention transversal et coordonné
- ✓ Perspective d'innovation, de mixité sociale et de développement durable

OBJECTIFS DE L'ORT

1. Amélioration de l'habitat

- lutte contre l'habitat dégradé ou indigne
- lutte contre la vacance
- production de logements attractifs et adaptés

2. Maintien de l'offre de commerces, services et équipements

- lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux
- modernisation des locaux commerciaux et artisanaux

3. Aménagement durable

- limitation de l'étalement urbain
- amélioration de l'attractivité du tissu urbain
- développement des mobilités alternatives
- valorisation du patrimoine et des paysages

Afin de bénéficier des effets de l'Opération de revitalisation du Territoire, les parties ont souhaités s'engager dans une convention ORT permettant d'individualiser les projets de revitalisation des communes signataires, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale, intégrés dans le projet de territoire de la Communauté de Communes de Vallons de haute Bretagne Communauté.

UNE METHODOLOGIE STRUCTUREE POUR ELABORER LA CONVENTION

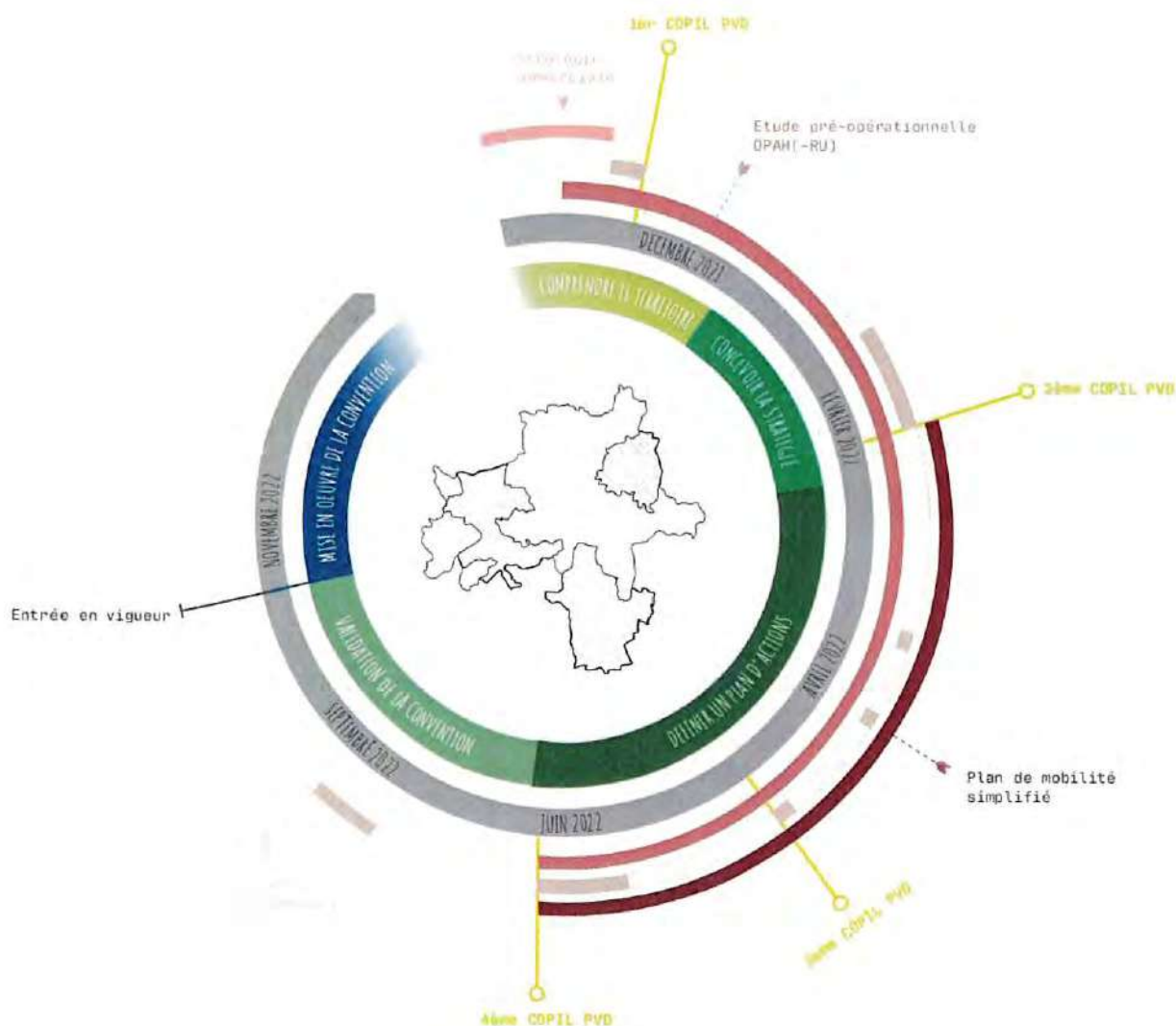
Pour élaborer la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire, un calendrier et une gouvernance ont été définis et mis en place avec des temps d'échange et de co-construction.

Le calendrier intègre cinq phases réparties sur un an :

- Phase 1. Compréhension du territoire et d'analyse de ses dynamiques > portrait du territoire intercommunal et fiches d'identité des communes à partir de données quantitatives et de perception.
- Phase 2. Concevoir la stratégie de la convention ORT > axes et enjeux définis suite à des ateliers de co-construction.
- Phase 3. Définir un plan d'actions > fiches actions avec volet évaluation et secteurs d'intervention, grâce à des aller-retours avec des supports évolutifs et des temps d'échange et de réflexion.
- Phase 4. Validation de la convention > temps des délibérations des parties prenantes.
- Phase 5. Mise en œuvre de la convention > suivi de la convention et de ses engagements.

Pour assurer ce calendrier, une gouvernance a été mise en place. Chaque commune PVD a ainsi défini ses instances de validation, tout comme l'intercommunalité, qui se sont tenues en amont des points de validation en commun au travers des comités de pilotage PVD. Des comités techniques abordant les sujets communs aux communes PVD et à l'EPCI, au nombre de sept, ont également permis d'enrichir les réflexions et de créer du lien entre les projets.

En parallèle, plusieurs études sont venues enrichir la convention ORT sur des thématiques stratégiques : le commerce avec une nouvelle stratégie commerciale, l'habitat avec une étude pré-opérationnelle OPAH(-RU) et la mobilité à travers un Plan de Mobilité Simplifié.



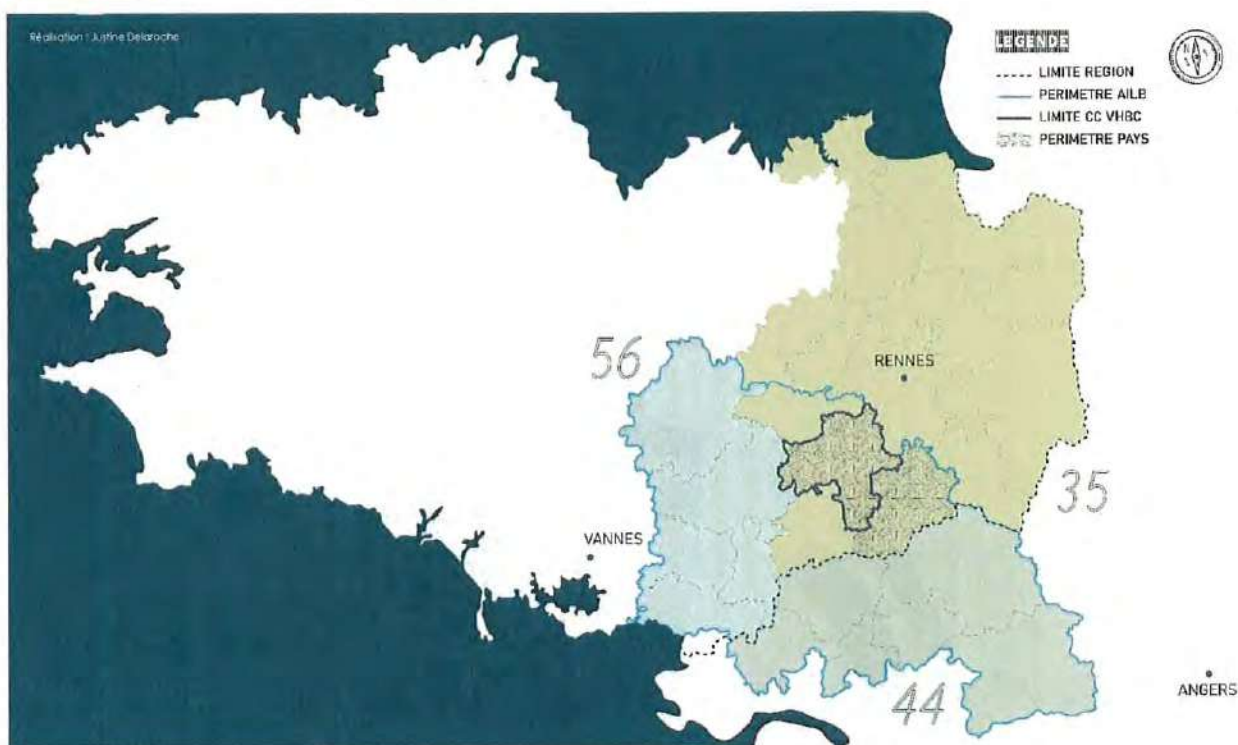
ARTICLE 2. ENTREE EN VIGUEUR, DUREE DE LA CONVENTION ET PUBLICITE

L'entrée en vigueur de la convention est effective à la date de la signature de la présente convention.

L'Opération de Revitalisation du Territoire est signée pour une durée de **cinq ans**. Elle pourra faire l'objet d'une reconduction en fonction de l'avancement des projets et après accord des parties.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de Vallons de Haute Bretagne Communauté. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

ARTICLE 3. STRATEGIE TERRITORIALE



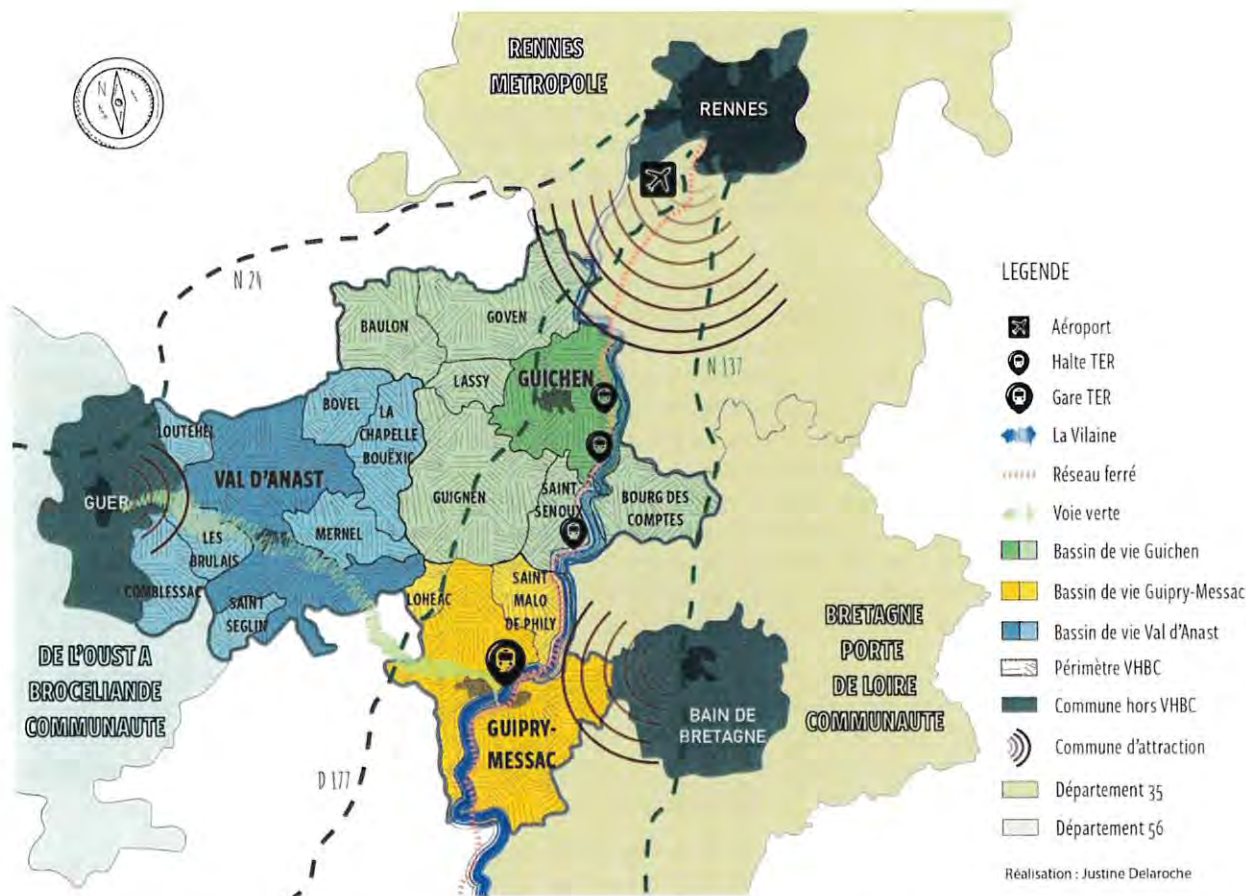
La Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté, créée le 1^{er} janvier 2014, se situe dans le département d'Ille-et-Vilaine (35), en limite sud-ouest de Rennes Métropole et fait partie avec la Communauté de communes Bretagne Porte de Loire du SCoT des Vallons de Vilaine. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat. Le SCoT identifie la particularité du territoire intercommunal avec une structuration en trois bassins de vie.

Ses 43 861 habitants et ses 504 km² de superficie font de Vallons de Haute Bretagne Communauté la première Communauté de communes d'Ille-et-Vilaine (populations légales municipales 2018).

L'attractivité du territoire est notamment liée à sa proximité avec l'agglomération rennaise et à une situation géographique privilégiée grâce à des moyens de communication performants : les axes routiers Rennes-Redon (D177) et Rennes-Nantes (N137) ; les 3 haltes TER et la gare de Messac-Guipry qui desservent la gare de Rennes et permettent de rejoindre Paris en TGV en moins de 2h ; la proximité de l'aéroport Rennes Bretagne.

L'intercommunalité est composée de dix-huit communes dont trois communes qui représentent les trois centralités des trois bassins de vie : Guipry-Messac, Guichen et Val d'Anast. Ces communes sont connectées via des axes touristiques structurants (voie verte et fleuve de la Vilaine) et bénéficient de l'attractivité de pôles extérieurs proches (Rennes, Bain-de-Bretagne et Guer).

En parallèle, l'intercommunalité a intégré l'Alliance Inter-métropolitaine Loire Bretagne (AILB), composée de treize EPCI, dont trois en Ille-et-Vilaine, cinq en Loire-Atlantique (44), quatre en Morbihan (56) et une à cheval sur les trois départements (Redon Agglomération). L'AILB a pour objectif de développer une expérimentation de coopération territoriale innovante et génératrice de résultats pour des territoires ruraux qui se ressemblent. Elle se compose uniquement de communauté de moins de 70 000 habitants et de ville-centre de moins de 15 000 habitants. Regroupant 227 communes et 482 000 habitants, l'alliance a identifié des grands chantiers : les mobilités décarbonées, le numérique, la création d'activités, la transition écologique, l'agriculture et l'alimentation, l'alternance, le développement des services publics.



A travers ses compétences obligatoires tel que l'aménagement du territoire et le développement économique, Vallons de Haute Bretagne Communauté a mis en place des stratégies structurantes pour le développement de son territoire.

Dans une logique d'un aménagement harmonieux et équilibré du territoire, les politiques intercommunales prennent en compte la spécificité du territoire et son découpage en trois bassins de vie.

En matière d'habitat, Vallons de Haute Bretagne Communauté a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 22 mai 2019. Au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic du PLH et dans une recherche de cohérence avec les travaux institués par le SCoT des Vallons de Vilaine, la Communauté de Communes a retenu 4 orientations principales pour la mise en œuvre de son PLH : Maîtriser le foncier pour accueillir la production nouvelle (SCoT), Investir sur la rénovation du parc existant (public/privé/communal), Assurer la mixité sociale et la réponse aux besoins spécifiques de logements et Mener et animer la politique habitat du territoire. Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, plusieurs actions phares sont mises en œuvre comme une étude pré-opérationnelle OPAH(-RU) et une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la programmation du logement social sur le territoire.

La mobilité constitue un élément structurant et primordial dans les politiques d'aménagement du territoire. Vallons de Haute Bretagne Communauté est devenue Autorité Organisatrice de la Mobilité au 1 juillet 2021. Dans un souhait d'organiser cette compétence elle a fait le choix de lancer l'élaboration d'un Plan de Mobilité Simplifié. Ce dernier constitue le document directeur de l'exercice de la compétence mobilité pour la communauté de communes qui le valide. Les objectifs sont multiples : limiter l'usage de la voiture individuelle, améliorer l'accès aux services du territoire et s'assurer de l'équité de traitement de l'ensemble du territoire. Pour cela un plan d'actions sera défini avec les habitants, les partenaires et les élus du territoires pour la fin d'année 2022.

Vallons de Haute Bretagne communauté a également souhaité mettre en place une politique de transition énergétique et écologique. Notamment en se dotant d'un Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET). Il est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie. La commission environnement de Vallons de Haute Bretagne Communauté a émis le souhait à deux reprises le 1 décembre 2020 et le 17 février 2021 d'avoir une politique transversale et efficiente pour la mise en place d'une stratégie communautaire de transition énergétique et écologique. Pour cela, il a été proposé d'élaborer

et de voter un PCAET à l'échelle de Vallons de Haute Bretagne Communauté dans le cadre de sa compétence et de l'inscrire au projet de territoire.

Pour lutter contre le réchauffement climatique, Vallons de Haute Bretagne Communauté contribue à la transition énergétique en menant une étude de planification du développement des énergies renouvelables sur son territoire. La réalisation de cette étude a pour but d'élaborer pour la rentrée 2022 un plan d'actions afin d'impulser des projets de production d'énergies renouvelables sur le territoire de façon pertinente au regard des opportunités identifiées et équilibrée.

En matière de transition écologique et pour enrayer l'érosion de la biodiversité à l'échelle intercommunale, Vallons de Haute Bretagne Communauté s'est engagée depuis avril 2021 dans un projet en faveur des continuités écologiques. Ces continuités sont nécessaires pour permettre la libre circulation des espèces sur un territoire fragmenté par les activités humaines, et contribuent ainsi à la réalisation du cycle de vie de ces espèces dans des conditions favorables et à terme au maintien de la biodiversité sur l'ensemble du territoire. Un diagnostic du territoire a été réalisé du printemps à l'automne 2021 afin d'identifier les continuités écologiques sur le territoire. Cette phase est désormais poursuivie par la phase d'élaboration d'un plan d'actions dans le but de préserver les continuités écologiques et d'améliorer leurs fonctionnalités. Cette démarche s'inscrit dans la continuité des actions déjà menées par Vallons de Haute Bretagne Communauté telles que l'animation du programme Breizh Bocage visant à restaurer le maillage bocager du territoire, la lutte contre le Frelon asiatique, espèce invasive et nuisible à la biodiversité, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations en partenariat avec les Syndicats de bassins versants, ainsi que l'aide à l'installation d'exploitants agricoles sur son territoire conditionnée à des engagements en faveur de l'environnement.

Pour accélérer la relance et accompagner les transitions écologique, démographique, numérique et économique dans les territoires, le Gouvernement a souhaité proposer aux collectivités territoriales un nouveau type de contrat : le contrat de relance et de transition écologique. Vallons de Haute Bretagne Communauté a validé son contrat de relance et de transition écologique le 13 juillet 2021. Il s'agit pour l'intercommunalité de formaliser sa stratégie déclinée à travers le projet de territoire et hiérarchisé sous les 5 axes suivants :

- Un territoire qui vise à préserver ses ressources en agissant sur l'eau, la biodiversité, l'énergie
- Un territoire où la collectivité et ses habitants se saisissent des enjeux d'avenir pour un cadre de vie de qualité
- Un territoire qui réussit à s'adapter aux besoins à court et long termes en développant un aménagement agile
- Un territoire d'expérimentation et d'innovation qui vise à renforcer les coopérations et solidarités pour accompagner les transitions
- Un territoire de consommation et production responsables en faveur d'une économie relocalisée

Le programme « Petites villes de demain » est la déclinaison du volet revitalisation du contrat de relance et de transition écologique.

3.1. PORTRAIT DE TERRITOIRE

3.1.1 Socio-démographie

La croissance annuelle de la population sur la communauté de communes est régulière depuis 2008. Un pic de croissance a eu lieu entre 2008 et 2013 (2,3%). C'est le plus important du département et le deuxième de Bretagne. Depuis 2013, le taux d'évolution annuel de la population progresse mais s'est stabilisé avec un taux proche de la moyenne départementale (1% depuis 2008). Le territoire est très attractif comparé à la moyenne nationale (0,4% depuis 2008).

Vallons de Haute Bretagne Communauté a une taille moyenne des ménages qui est plus élevée que la moyenne départementale (2,45 personnes par ménage contre 2,18 en Ille-et-Vilaine) malgré une taille moyenne des ménages qui s'est réduite (2,52 personnes il y a dix ans) suivant une dynamique nationale.

Les jeunes enfants (0-14 ans), les « 30-44 ans » et les « 45-59 ans » occupent une part plus importante sur l'intercommunalité que sur l'ensemble du département de l'Ille-et-Vilaine. Le territoire attire une population d'actifs avec enfants.

La catégorie des adolescents et jeunes adultes (15-29 ans) est nettement moins nombreuse (14,3 % de la population contre 19,2 % en moyenne sur l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine). Cette population quitte le territoire pour poursuivre ses études ou décrocher un premier emploi.

La part des populations plus âgées (60 ans et plus) est également plus faible que la moyenne départementale (20,2 % contre 23,3 %).

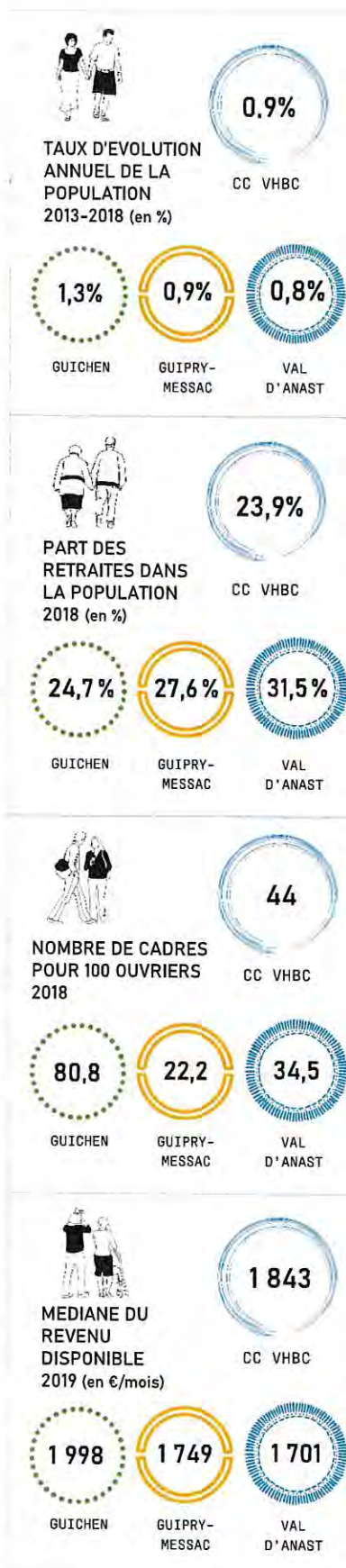
En parallèle, la part des 75 ans et plus vivant seule chez elle est similaire à celle du département (43,6 % contre 43,5 % en Ille-et-Vilaine).

La part des retraités dans la population est plus faible que la moyenne du département (25,7%) mais avec des disparités sur le territoire intercommunal avec une part plus importante des retraités dans le quart sud-ouest.

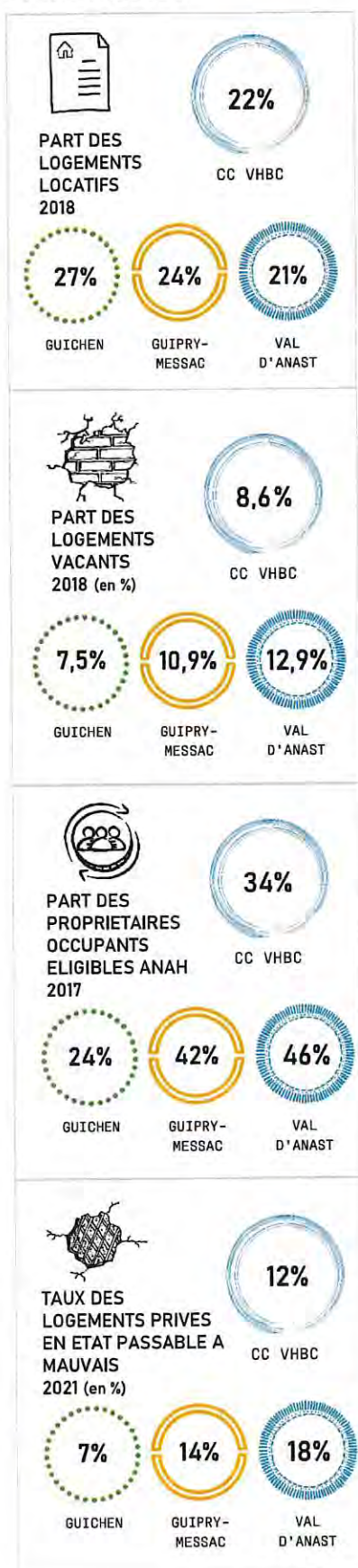
Concernant la répartition de la population selon les catégories socio-professionnelles (CSP), on observe une structure de la population intercommunale proche de la moyenne départementale mais avec des disparités entre les bassins de vie (Guichen attirant beaucoup plus de cadres et professions intellectuelles que sur les bassins de vie de Val d'Anast et de Guipry-Messac).

La population de Vallons de Haute Bretagne Communauté dispose d'un revenu proche de la moyenne départementale (- 350€ annuel, soit -1%) avec des disparités selon les bassins de vie. Les habitants du bassin de vie de Guichen disposent d'un niveau de vie annuel moyen de 23 980€ (+ 1,1% soit +1 870€/an), par rapport à la moyenne du territoire de la communauté de communes. Par contre, le pouvoir d'achat des ménages des bassins de vie de Guipry-Messac et de Val d'Anast est sensiblement moins élevé (lié à la répartition des CSP).

La part des foyers non imposés atteint 45% sur l'ensemble du territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté contre 43 % en moyenne en Ille-et-Vilaine. On observe des disparités selon les bassins de vie, à l'image des revenus imposables et de la répartition des CSP (38% des ménages non imposés pour Guichen contre 51% pour Guipry-Messac et 54% pour Val d'Anast).



3.1.2 Habitat



Sur un total de 20 751 logements, la part des maisons sur la Communauté de communes est beaucoup plus élevée que la moyenne départementale (90,1% contre 59,7% en Ille-et-Vilaine).

On retrouve également une part des propriétaires occupants plus importante (77% sur l'intercommunalité contre 59,8% à l'échelle du département).

La part d'appartements et la part des locataires sont ainsi très faibles, liées à une offre limitée en la matière sur le territoire (seulement 8% d'appartements au sein du parc privé à l'échelle de l'intercommunalité).

Comparé à la moyenne du département, Vallons de Haute Bretagne Communauté a un taux plus important de logements très anciens (14,5% contre 11% pour les logements construits avant 1919).

A contrario, sur la période 1919-2005, la Communauté de communes a vu sa production de logements être nettement inférieure par rapport à la moyenne du département (55,9% contre 71,7%).

De 2006 à 2015, le rythme de construction s'est accéléré et a dépassé la moyenne de l'Ille-et-Vilaine (19,7% contre 17,3%). Ce phénomène se poursuit vu l'évolution du nombre de logements commencés entre 2018 et 2019 (+68,9% contre +5,1% en Ille-et-Vilaine). Ces chiffres démontrent l'attractivité du territoire.

En parallèle on observe une part des logements vacants supérieure à la moyenne d'Ille-et-Vilaine (8,6% contre 6,7%). Au niveau des centralités des trois bassins de vie du territoire intercommunal, on observe une hausse constante depuis 2008 pour Guichen avec un doublement du nombre de logements vacants sur la commune (de 141 à 291 logements). La part des logements vacants sur Guipry-Messac était plus importante que sur les autres centralités dès 2008 avec 9,7% de logements vacants. Ce chiffre a continué d'augmenter mais Val d'Anast l'a rattrapé dès 2013 et elles comptabilisent aujourd'hui respectivement 10,9% pour Guipry-Messac et 12,9% pour Val d'Anast.

Concernant la rénovation de l'habitat, plusieurs dispositifs permettent notamment aux propriétaires occupants d'améliorer les performances énergétiques de leur logement et leur qualité de vie.

A l'échelle du Pays, une Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat a été mise en place en 2018 et totalise d'ores et déjà sur l'année 440 prises de contacts pour Vallons de Haute Bretagne Communauté. En fonction des profils et des questions, la plateforme Rénov'Habitat oriente les ménages et peut les accompagner dans leurs projets.

L'Agence Nationale de l'Habitat identifie, en fonction des revenus fiscaux, les ménages propriétaires occupants éligibles à des aides pour rénover ou adapter leur logement. Sur les 18 500 ménages de l'intercommunalité, 34% sont éligibles à ces aides (contre 30% à l'échelle du département).

Parmi ces ménages, l'ANAH fait la distinction entre les ménages modestes et très modestes. L'intercommunalité totalise 20% de ménages très modestes contre 17% en Ille-et-Vilaine. Sur les centralités des bassins de vie on retrouve 12% de ménages très modestes sur Guichen et à contrario 26% sur Guipry-Messac et 29% sur Val d'Anast (deux taux supérieurs aux moyennes régionales et nationales avec 21%).

Sur Vallons de Haute Bretagne Communauté, 12% du parc de logements privés est en état passable à mauvais dont 3% en état médiocre à mauvais selon la source fiscale. Sur les centralités des bassins de vie, on retrouve la même situation que précédemment avec un quart sud-ouest plus touché par cette problématique avec un public plus fragile et 3% des logements privés en état médiocre à mauvais pour Guipry-Messac et 7,4% pour Val d'Anast, contre 1,5% pour Guichen.

3.1.3 Commerce

Vallons de Haute Bretagne Communauté compte 318 commerces de détail en 2021, qui emploient 800 salariés. On note une hausse du nombre de commerces entre 2016 et 2021 (+9% soit +28 commerces en 5 ans), essentiellement sur les bassins de vie de Guichen et de Guipry-Messac, principalement sur les établissements de type Cafés-hôtels-restaurants, hygiène-santé et services.

L'appareil commercial de l'intercommunalité s'organise autour des trois polarités correspondant aux villes centres des 3 bassins de vie de la communauté de communes mais à des degrés divers. On retrouve en effet deux polarités commerciales « intermédiaires » avec Guichen (92 commerces, soit près de 30 % de l'appareil commercial de la communauté de communes) et Guipry-Messac (67 commerces, soit 21%) et des polarités de proximité avec Val d'Anast (34 commerces), *Bourg des Comptes, Guignen et Goven* (environ 20 commerces).

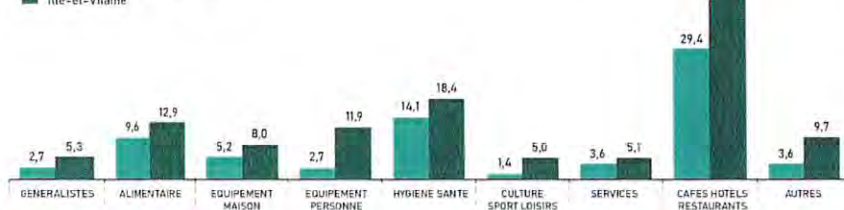
Le chiffre d'affaires des commerces de Vallons de Haute Bretagne Communauté est estimé à 124,4 M€. 94% de ce chiffre d'affaires proviennent des habitants de l'EPCI démontrant une faible attractivité commerciale. Guichen assure 52% du chiffre d'affaires et Guipry-Messac 25%.

Les produits alimentaires représentent 69,6% du chiffre d'affaires contre 50,2% en moyenne en Ille-et-Vilaine. Les supermarchés représentent un poids particulièrement élevé dans le chiffre d'affaires global au regard de la moyenne départementale (20,9% contre 9,5%). Le petit commerce a une place significative sur le territoire (30,9% pour une moyenne départementale de 25,9%).

La densité commerciale (hors réparation et concessions automobiles) est de 72,5 commerces pour 10 000 habitants contre 119,7 en moyenne Ille-et-Vilaine. On observe donc une densité très en-deçà des moyennes départementales quelle que soit l'activité et avec des écarts importants pour les activités Cafés Hôtels Restaurants (CHR) et les commerces d'équipement de la personne.

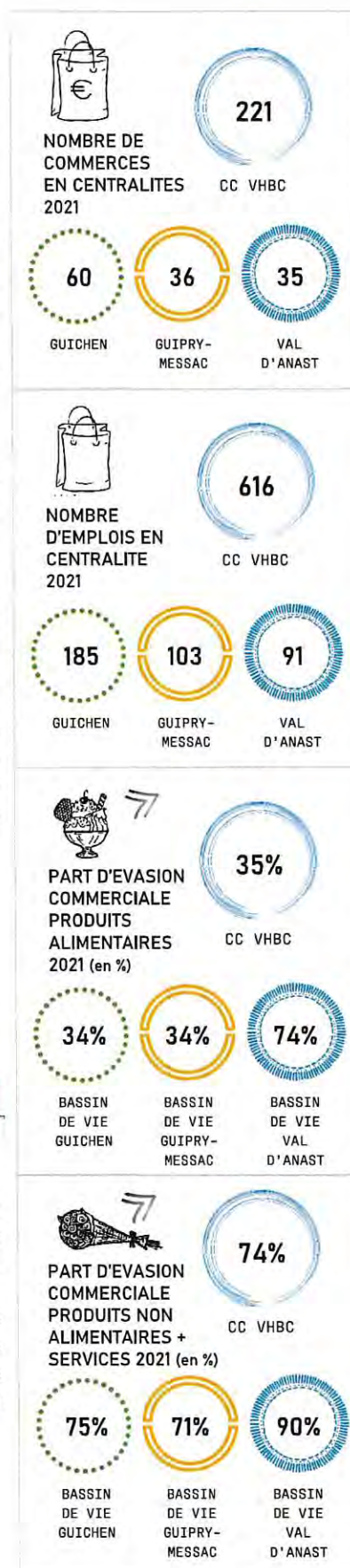
DENSITE COMMERCIALE POUR 10 000 HABITANTS

■ Vallons de Haute Bretagne Communauté
■ Ille-et-Vilaine



Vallons de Haute Bretagne Communauté est soumise à une évasion commerciale forte avec 144,8 millions d'euros qui quittent le territoire chaque année (55% des dépenses ont lieu à l'extérieur du territoire). Entre 2013 et 2018, ce phénomène d'évasion commerciale s'est accentué.

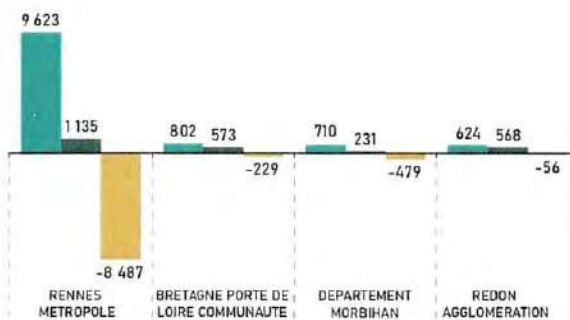
Le territoire peine à retenir les dépenses de ses ménages et attire peu avec une zone de chalandise restreinte. Ce phénomène s'explique notamment par une offre commerciale qui répond de façon partielle aux attentes des habitants, une attractivité de la métropole rennaise croissante et un renforcement de l'appareil commercial des territoires avoisinants.



3.1.4 Mobilités

31 % des déplacements réalisés par les habitants de Vallons de Haute Bretagne Communauté pour aller travailler s'effectuent au sein de la Communauté de communes. 1 déplacement sur 2 s'effectue vers Rennes Métropole, qui est la première polarité d'attraction économique s'exerçant sur la communauté de communes. Les communes limitrophes de Bretagne Porte de Loire Communauté, du Morbihan et de Redon Agglomération constituent des polarités économiques d'importance avec en moyenne entre 600 et 800 flux sortants quotidiens.

Au total, seulement 3 habitants sur 10 de Vallons de Haute Bretagne Communauté travaillent sur la communauté de communes.



Lecture du graphique : A titre d'exemple, 9 623 personnes habitent sur l'intercommunalité et vont travailler à Rennes Métropole et 1 135 personnes travaillent sur l'intercommunalité et viennent de Rennes Métropole. Ce qui fait un solde négatif à hauteur de - 8 487 personnes.

Déplacements domicile-travail sortant

Le bassin d'emploi du quadrant sud-ouest de Rennes rayonne fortement sur les communes du nord et de la vallée de la Vilaine.

Déplacements domicile-travail entrant

Les bassins d'emplois de Guichen et Guipry-Messac attirent depuis les communes limitrophes de VHBC et depuis Rennes.

Déplacements domicile-travail internes à l'EPCI

Guichen attire depuis tout VHBC, tandis que le bassin d'emplois de Val d'Anast rayonne sur les communes limitrophes. Guipry-Messac rayonne peu sur les communes de VHBC et davantage avec les communes limitrophes.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan de Mobilité Simplifié, un questionnaire à destination des habitants a été réalisé début 2022. La synthèse des résultats est présentée ci-contre.

Questionnaire habitants

Pratiques et attentes

287 RÉPONDANTS

70% de femmes de 42 ans en moyenne (entre 19 et 81)
en couple avec enfant (6% de personnes seules contre 28% dans la réalité)
qui possèdent deux voitures et un vélo



Toutes les communes ont répondu au questionnaire. Les données ont été représentées par secteur (NNE des communes) afin que la commune représentée soit la commune de destination de l'emploi. Les données ont été représentées par secteur (NNE des communes) afin que la commune représentée soit la commune de destination de l'emploi.



20% le prennent le train au moins une fois par semaine (70% ne le prennent jamais ou très rarement).
Ils se rendent à la gare en voiture à 80% sinon à pied ou vélo (5% en car mais pour prendre le train à Rennes).



La voiture est largement dominante pour tous les motifs.
Les transports en commun sont utilisés que pour le travail.



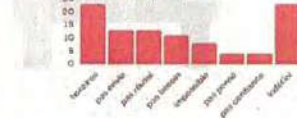
Les difficultés exprimées portent à égalité sur l'absence d'aménagements cyclables et la fréquence ainsi que l'amplitude des transports en commun (y compris Naveteo).

Le prix de l'essence et les bouchons sont également cités mais plus de deux fois moins.

DONT



1,2% des répondants ont répondu qu'ils ne se déplacent jamais.



Seulement 1% pratique l'auto-stop, mais 28% prennent des auto-stoppeurs. 34% estiment que le covoiturage spontané pourrait être une bonne idée.



Attentes exprimées

Aménagement d'itinéraires cyclables (et piéton) y compris vers les hameaux et les gares, associé au renforcement l'aide l'acquisition de VAE.

L'augmentation de la fréquence et l'amplitude des transports en commun (y compris Naveteo) et la mise en place de ligne express aux heures de pointe vers Bruz (Gare centre et Ker Lann + Rennes).

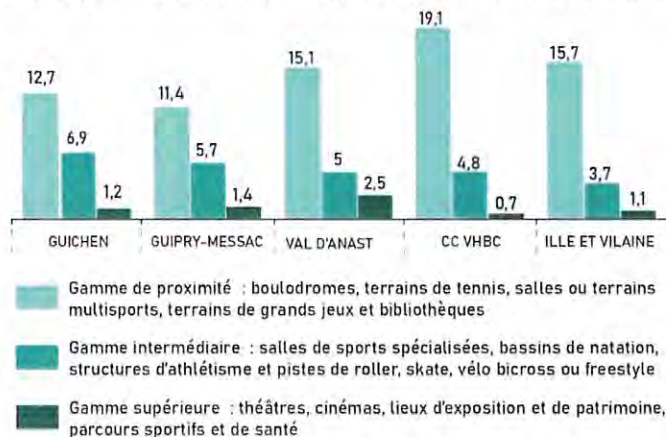
Le soutien aux personnes les plus vulnérables par le développement de l'entraide (plateforme de mise en relation, covoiturage spontanée, Naveteo, etc.).

3.1.5 Equipement

Le territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté regroupe un nombre d'équipements sportifs et culturels, en gammes de proximité et intermédiaire, plus important que la moyenne départementale (19,1 équipements pour 10 000 habitants en 2018 contre 15,7 en Ile-et-Vilaine). Les communes centralités de bassins de vie de l'EPCI (Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast) regroupent chacune davantage d'équipements sportifs et culturels de la gamme supérieure que la moyenne du département, et plus particulièrement Val d'Anast.

En parallèle, on dénombre plus de licenciés pour 100 habitants sur l'intercommunalité que la moyenne départementale (27 contre 24 en Ile-et-Vilaine en 2018).

NOMBRE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS POUR 10 000 HABITANTS



3.1.6 Tourisme - Patrimoine

Le territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté se distingue nettement du bassin de Rennes au nord, du pays de Redon plus au sud. L'alternance de reliefs et de vallons traversés par la Vilaine et ses affluents donne une diversité de paysages, qui contribue à l'identité et à l'attractivité des communes. On y retrouve également un petit patrimoine rural important composé de lavoirs, fours, croix, moulins, mottes féodales, chapelles, bâtis historiques, villages et manoirs.

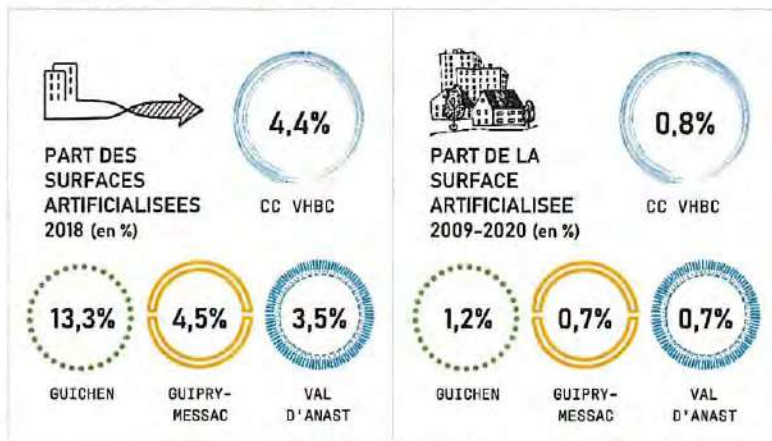
En 2018, la Communauté de communes a affirmé clairement son identité et ses richesses en inaugurant sa marque touristique Vallons en Bretagne. Le territoire de l'intercommunalité fait partie de la Destination touristique Rennes et les Portes de Bretagne et se trouve également à proximité de la destination Brocéliande et du Pays de Redon, lui permettant ainsi de bénéficier des flux induits par ces deux pôles touristiques.

Il s'agit d'un tourisme à la fois local (sur le territoire et les départements limitrophes) et itinérant (visiteurs étrangers). Rennes en est le premier point d'entrée, d'autant plus avec la Ligne Grande Vitesse qui permet aux touristes parisiens de rejoindre Rennes en 1h25. A cela s'ajoutent deux axes importants : la Vilaine qui s'étend du nord au sud, qui attire un tourisme fluvial, et la Voie Verte d'est en ouest dont les principaux usagers sont les randonneurs.

On trouve néanmoins une part des hébergements marchands (hors résidences secondaires) nettement plus faible que pour la moyenne départementale (1 424 lits soit 20,3% contre 35,8% en Ile-et-Vilaine), démontrant un réel potentiel sur le territoire, sachant qu'en parallèle, la part des résidences secondaires sur l'intercommunalité est moins importante que la moyenne d'Ile-et-Vilaine (5,3% contre 7,1% en 2018).



3.1.7 Aménagement durable



Vallons de Haute Bretagne Communauté se distingue à l'échelle du département comme un territoire avec peu de surfaces artificialisées (4,4% contre 7,2% en Ille-et-Vilaine) malgré une densité plus faible que la moyenne départementale et en parallèle une part des surfaces agricoles proche de la moyenne de l'Ille-et-Vilaine (83,3% contre 83,7%).

Entre 2009 et 2020, la part de la surface artificialisée est la même qu'à l'échelle du département avec 0,8%.

Face à l'ensemble de ces éléments, le territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté s'est donné comme cadre la mise en œuvre d'un projet de territoire, structuré avec ses trois bassins de vie, en faveur de tous ses habitants, anciens comme nouveaux.

Ses défis ? Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire tout en luttant contre le réchauffement climatique et en cherchant à tendre vers l'autonomie du territoire au sens large en matière énergétique et alimentaire. Pour y parvenir, la Communauté de Communes souhaite travailler des modes de coopération nouveaux, en lien avec les collectivités voisines et en impliquant les habitants et usagers du territoire.

3.2. LE PROJET DE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Suite au renouvellement des élus municipaux et communautaires pour le mandat 2020-2026, notre démarche de projet de territoire a pour premier objectif de consolider notre culture communautaire et d'établir des relations de confiance réciproque entre les nouveaux élus et les élus renouvelés.

Le projet de territoire offre également l'occasion de donner entre l'intercommunalité et les communes membres, un cadre politique général fixant les objectifs communs pour organiser notre territoire.

Le projet de territoire permet d'identifier les sujets qui rassemblent les élus. Il donne du sens à notre action et nous permet d'orienter nos priorités d'intervention. La volonté de faire travailler ensemble les élus communaux et les élus intercommunaux a été au cœur de cette démarche. L'implication active des élus communaux dans la construction d'un projet de territoire a constitué un élément fort de l'articulation du bloc local dans la mise en œuvre des politiques intercommunales.

Vallons de Haute Bretagne Communauté se construit dans cette philosophie d'équilibre territorial dans le dialogue EPCI-communes, mais aussi entre les bassins de vie pour apporter des services de proximité à tous les habitants, pour investir de façon équilibrée sur ces bassins de vie. Notre projet de territoire donne du sens à ces ambitions, à ces engagements.

Par Joël Sieller, Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté

Vallons de Haute Bretagne Communauté a construit son projet de territoire en se donnant pour cap de renforcer la coopération intercommunale, en développant une cohérence territoriale. Le projet de territoire a pour objectif d'organiser un programme d'actions locales en fonction des besoins des habitants, des ressources du territoire et des enjeux auxquels il est confronté. Mis à jour en juillet 2021, le projet de territoire 2021-2026 de Vallons de Haute Bretagne Communauté est décliné en trois axes :

- Développer l'économie et soutenir la création d'emplois,
- Contribuer à la qualité de vie des habitants
- Affirmer l'identité et l'attractivité du territoire

Ce projet de territoire a pour objectif de donner un cap et de renforcer la cohésion intercommunale. Il détermine les orientations que se fixe l'intercommunalité en matière de développement économique et de cohésion sociale, d'aménagement et de revitalisation des centres-bourgs, de mobilité et de logement, de politique de la ville, de politique de l'environnement...

Pour mener à bien cette révision, plusieurs ateliers de co-construction ont été mis en place tout au long de la démarche afin d'aboutir à un projet de territoire partagé par l'ensemble des élus du territoire.

Avec cette révision du projet de territoire de l'intercommunalité, Vallons de Haute Bretagne Communauté a souhaité intégrer les nouveaux enjeux du territoire. Au sein de l'axe 3, on retrouve ainsi l'enjeu de développer un aménagement du territoire harmonieux, qui nécessite une planification équilibrée et cohérente.

Pour y répondre, la politique de l'habitat de Vallons de Haute Bretagne Communauté devra prendre en compte l'attractivité démographique de son territoire et la rénovation du parc de logements existant pour développer son offre. La Communauté de communes devra également définir ses objectifs d'implantation de logements sociaux afin de satisfaire aux objectifs inscrits dans le Programme local de l'habitat.

Vallons de Haute Bretagne Communauté souhaite contribuer à conforter la présence de centre-bourgs dynamiques et animés, dans les campagnes et dans les zones périurbaines. La perte d'attractivité de nombreuses petites communes mettrait en cause la qualité de vie, la cohésion sociale et le développement économique local de notre territoire.

Axe 3. Affirmer l'identité et l'attractivité du territoire

>> Développer un aménagement du territoire harmonieux

1. Assurer la planification de l'ensemble des documents d'urbanisme en développant les actions de revitalisation des centres-bourgs

- > Soutenir les projets de revitalisation de nos communes
- > Accompagner les communes lauréates du programme « Petites villes de demain »
- > Favoriser le dynamisme des centres-bourgs

Les communes de Guipry-Messac, Guichen et Val d'Anast ont été retenues dans le cadre du programme « Petites villes de demain ». Un chef de projet a été recruté pour accompagner ces trois communes sur les cinq prochaines années. Aussi, Vallons de Haute Bretagne Communauté portera une attention toute particulière aux plus petites communes pour leur permettre de se développer.

Le territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté s'articule autour des trois bassins de vie de Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast. C'est pourquoi les trois communes qui bénéficient du programme Petites villes de demain jouent un rôle incontournable dans la structuration et le développement du territoire intercommunal.

Les Petites villes de demain deviennent ainsi un axe structurant de la revitalisation des centres-bourgs au sein du projet de territoire.

3.3. PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation du Territoire est celui de la Communauté de Communes de Vallons de Haute Bretagne. Les secteurs d'intervention inclus dans ce périmètre sont définis par centralité.

ARTICLE 4. FICHES D'IDENTITE DES COMMUNES

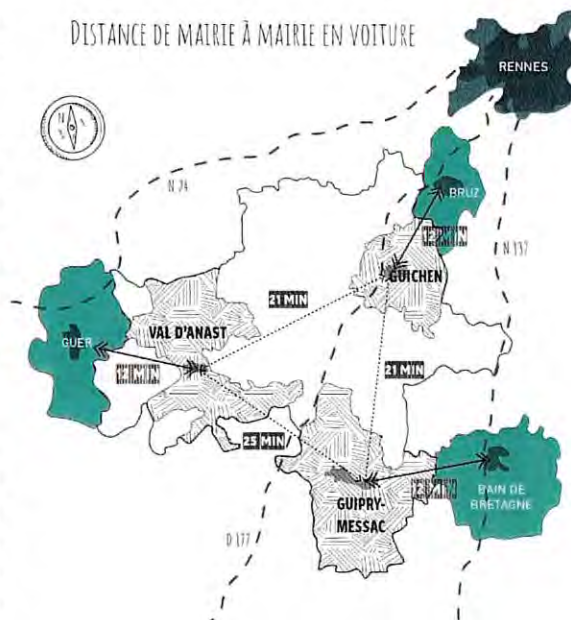
LES FICHES D'IDENTITE COMME DIAGNOSTIC DES COMMUNES

8 thématiques pour 28 chiffres clés, c'est la façon dont Vallons de Haute Bretagne Communauté et ses trois communes lauréates du programme « Petites villes de demain » ont choisi de réaliser leur diagnostic. C'est une manière de se représenter ces communes, à partir d'une même base, synthétique et pédagogique. Le choix des thématiques permet d'aborder une multitude d'aspects pour qualifier au mieux chacune des trois communes « Petites villes de demain » tout en laissant la possibilité de les comparer entre elles.

Mais face à certaines particularités propres à l'intercommunalité, il était nécessaire de réfléchir à donner à voir des données qualitatives et non pas que quantitatives.

En effet, Vallons de Haute Bretagne Communauté a la particularité d'être composée de trois bassins de vie portés par les trois communes de Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast. Du fait des distances qui les séparent et face à la proximité de communes pôle d'attraction à proximité (respectivement Bruz, Bain-de-Bretagne et Guer), une nouvelle logique pour envisager la cohérence et la complémentarité dans les actions à l'échelle intercommunale devait être déterminée.

La logique du **territoire de vie**, sous une forme sensible, est celle qui en est ressortie. Elle donne à voir des espaces qui fonctionnent en dehors des limites administratives et qui nécessitent de repenser la façon d'envisager les actions sur le territoire intercommunal. Ainsi, les projets se déterminent en fonction des besoins des habitants et de leur environnement vécu.



GRILLE DE NOTATION :

Situation critique : 0 à 1

> La thématique est affectée négativement

Situation problématique : 2 à 3

> La thématique n'est pas satisfaisante ou est insuffisamment prise en compte

Situation perfectible : 4 à 5

> La thématique est moyennement satisfaite ou faiblement prise en compte

Situation satisfaisante : 6 à 7

> La thématique est satisfaisante ou correctement prise en compte

Situation excellente : 8 à 9

> La thématique est très satisfaisante et fortement prise en compte

En parallèle, aborder la question du **développement durable** n'est pas toujours simple. Comment l'analyser sur son territoire ? Afin d'y parvenir, un travail avec le SCoT des Vallons de Vilaine a été réalisé afin d'aboutir à un outil expérimental permettant de donner à voir à travers un diagramme radar la perception des élus de leur commune vis-à-vis de la notion de développement durable. La notion est ici traitée en dix thématiques et pour chacune, les élus lui ont attribué une note, de 0 à 9 pour qualifier l'état des lieux de la thématique et de 0 à 10 pour définir l'objectif du mandat en la matière. La moyenne de ces résultats par commune donne à voir une perception co-construite qui pourra faire l'objet d'une évaluation au bout des 5 ans afin de savoir si les objectifs qui étaient projetés ont été atteints.

Guichen : 9 participants

Guipry-Messac : 7 participants

Val d'Anast : 9 participants

Pour déterminer les enjeux et actions auxquels les communes devront répondre, un **état des lieux des centralités** a été représenté afin d'identifier les **problématiques rencontrées** et les actions déjà à l'œuvre à prendre en compte pour l'avenir des communes.

4.1. FICHE D'IDENTITE DE GUICHEN

SOCIO-DEMOGRAPHIE		HABITAT	
2,2 % Taux d'évolution annuel du nombre de ménages 2013-2018	40-54 ANS Tranche d'âge la plus représentée	+100% Taux d'évolution du nombre de logements vacants 2008-2018	48 % Part des plus de 75 ans vivant seule chez elle
8 646 Nombre d'habitants	9,1 % Taux de chômage des 15-64 ans	20 % Part des appartements	13 % Logements sociaux
MOBILITE		CONSOMMATION D'ESPACE	
4 KM Distance entre centralités	4,1 % Déplacements domicile-travail en mobilité active	2,2 HA Potentiel de densification en renouvellement urbain	550 Nombre de logements prévus horizon 2026
300 Nombre de passage de poids lourds en centralité par jour	6,7 % Déplacements domicile-travail en transports en commun	79 % Surface agricole	8 % Forêts et milieux semi-naturels
COMMERCE		EQUIPEMENTS	
13 Nombre de commerces vacants	2 Nombre de marché hebdomadaire	56 Nombre de bâtiments communaux	41.2 € / HAB Coût budgétaire des bâtiments communaux
23 % Commerces fortement impactés par le Covid	2 Nombre de centralité	47.4 KGCO² / HAB Consommation des bâtiments communaux	5 % Poids budgétaire des bâtiments communaux
SERVICE		TOURISME-PATRIMOINE	
1 Pôle santé	34% Part des commerces de services	7 Nombre de sites touristiques	1 Nombre de monuments historiques

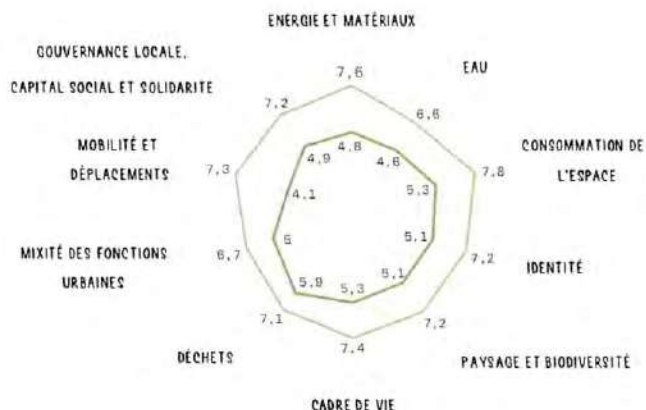
PERCEPTION DE LA COMMUNE AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE

— Moyenne état des lieux 2021 : 5
> Situation *perfectible*

— Moyenne objectif 2026 : 7,2
> Situation *satisfaisante*



soit + 2,2 points



REPRESENTATION SENSIBLE DU TERRITOIRE DE VIE DE GUICHEN

1 914

Flux entrants

2 887

Flux sortants

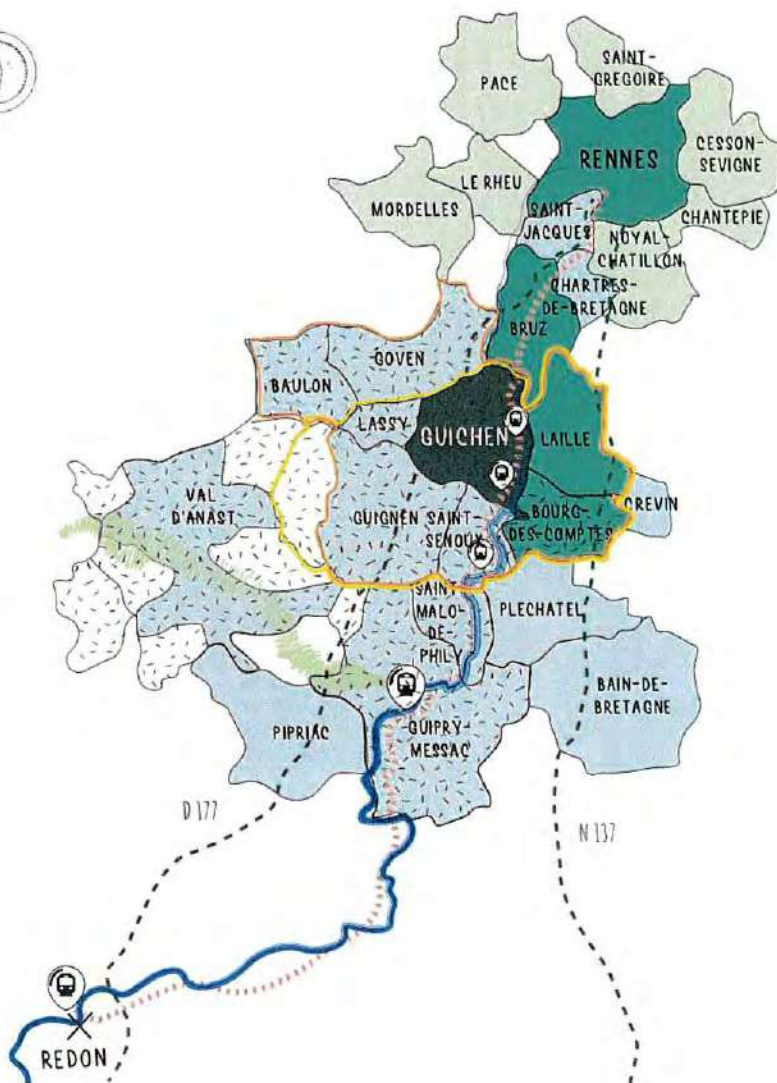
929

Flux internes

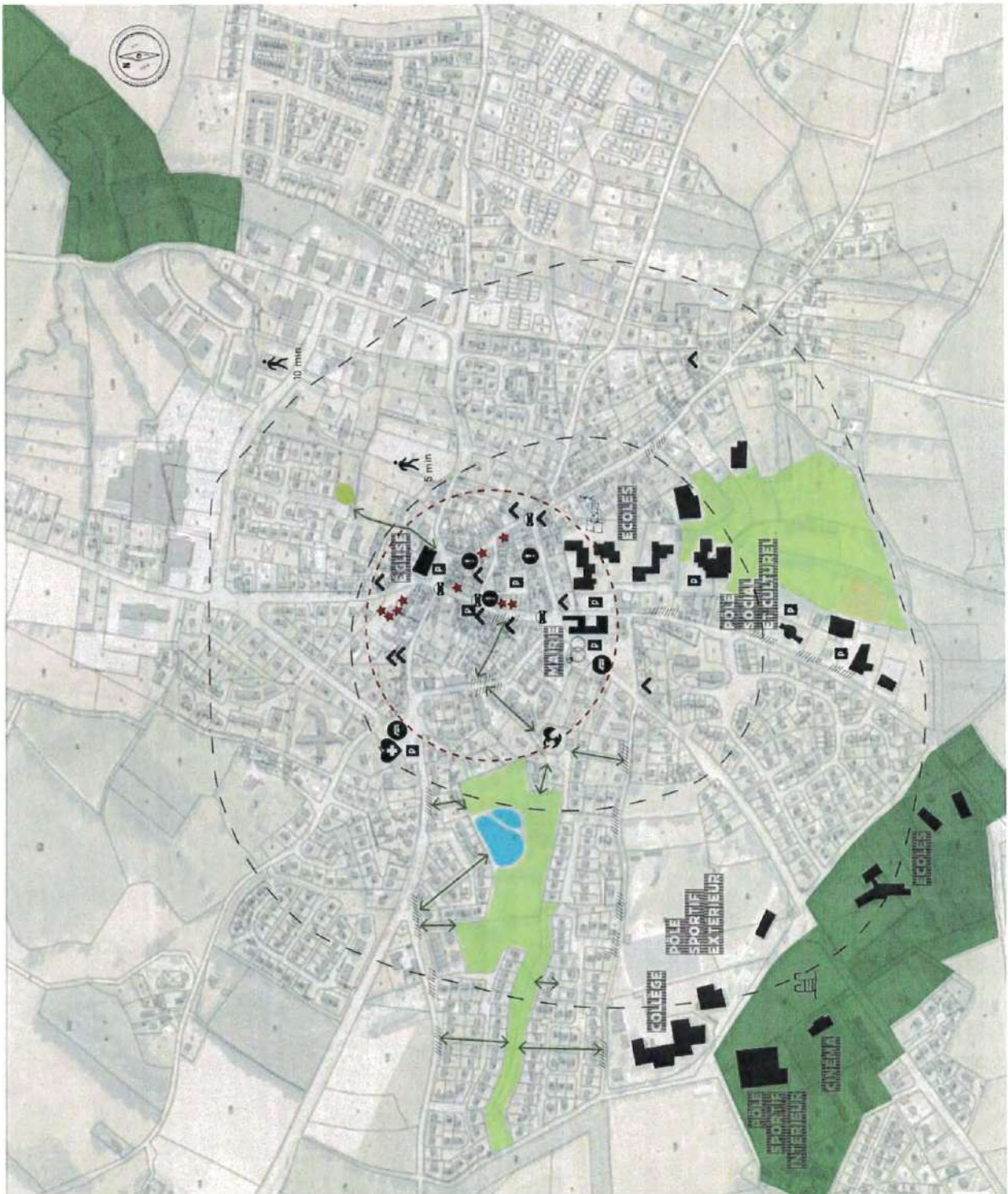
LEGENDE

- COMMUNE ETUDIÉE
- FLUX ENTRANTS DOMICILE-TRAVAIL
- FLUX SORTANTS DOMICILE-TRAVAIL
- FLUX ENTRANTS ET SORTANTS DOMICILE-TRAVAIL
- COMMUNES DE VHBC
- ZONE DE CHALANDISE
- BASSIN DE VIE
- HALTE TER
- GARE TER
- RESEAU FERRE
- RESEAU ROUTIER
- LA VILAINE
- VOIE VERTE

DISTANCE MÉDIANE = 20 KM
SOIT 23 MINUTES POUR LES
DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



ETAT DES LIEUX – PARTIE GUICHEN



LEGENDE

CONTEXTE

- Plan d'eau
- Parc
- Agriculture urbaine
- Sentes
- Pôle commercial
- Parking public

PROJETS HORS ORT

- Corridor à restaurer
- Le centre aquatique
- Gagner en autonomie
- Le spot des mariages
- L'île à mères
- L'espace santé

PROBLEMATIQUES

- Vacance commerciale
- Manque de visibilité
- Circulation
- Localisation arrêt transport en commun
- Logement vacant depuis plus de 3 ans
- Logement dégradé

HEUREUX ARCHITECTES

ÉCHELLE 1 : 11'000

0 200 M



L'espace santé

Ce projet prévoit la construction d'un espace santé privé voué à accueillir différents professionnels de santé dans un même lieu afin de faciliter l'accès aux usagers et de multiplier le service proposé à la population par le biais des nouveaux praticiens présents (spécialistes et/ou professions paramédicales complémentaires). Ce nouveau lieu permettra aussi de rapprocher le laboratoire d'analyses médicales et la pharmacie de la patientèle.



Gagner en autonomie

Avec le soutien de la commune et suite à la sollicitation de familles guichennaises, le bailleur social Néotoa en partenariat avec l'Adapei 35 porte le premier projet d'habitat inclusif pour accueillir des jeunes adultes porteurs de troubles du spectre de l'autisme (TSA), non autonomes. La maison prévoit 6 hébergements indépendants et des salles communes avec un accompagnement 24h/24h par des professionnels du handicap.



L'île 0 môme

L'accueil de loisirs de la commune est aujourd'hui vétuste et ne répond plus aux besoins des familles. La commune prévoit un projet de réhabilitation et d'extension en lien avec l'équipe d'animation qui a élaboré des propositions d'organisation des locaux pour correspondre aux mieux aux activités proposées aux enfants.



Le centre aquatique

La commune de Guichen va accueillir le futur centre aquatique communautaire. Porté par Vallons de Haute Bretagne Communauté, avec le soutien des communes de Baulon, Bourg-des-Comptes, Goven, Guichen, Guignen, Lassy, Saint-Senoux, le Département d'Ille-et-Vilaine et l'Agence Nationale du Sport, ce nouvel équipement répondra aux besoins des publics scolaires du territoire, aux sportifs et au grand public. Le projet comprend : un bassin sportif, un bassin de loisirs, une pataugeoire, des jeux d'eau et un espace de bien-être. Les travaux ont démarrés à l'été 2022.



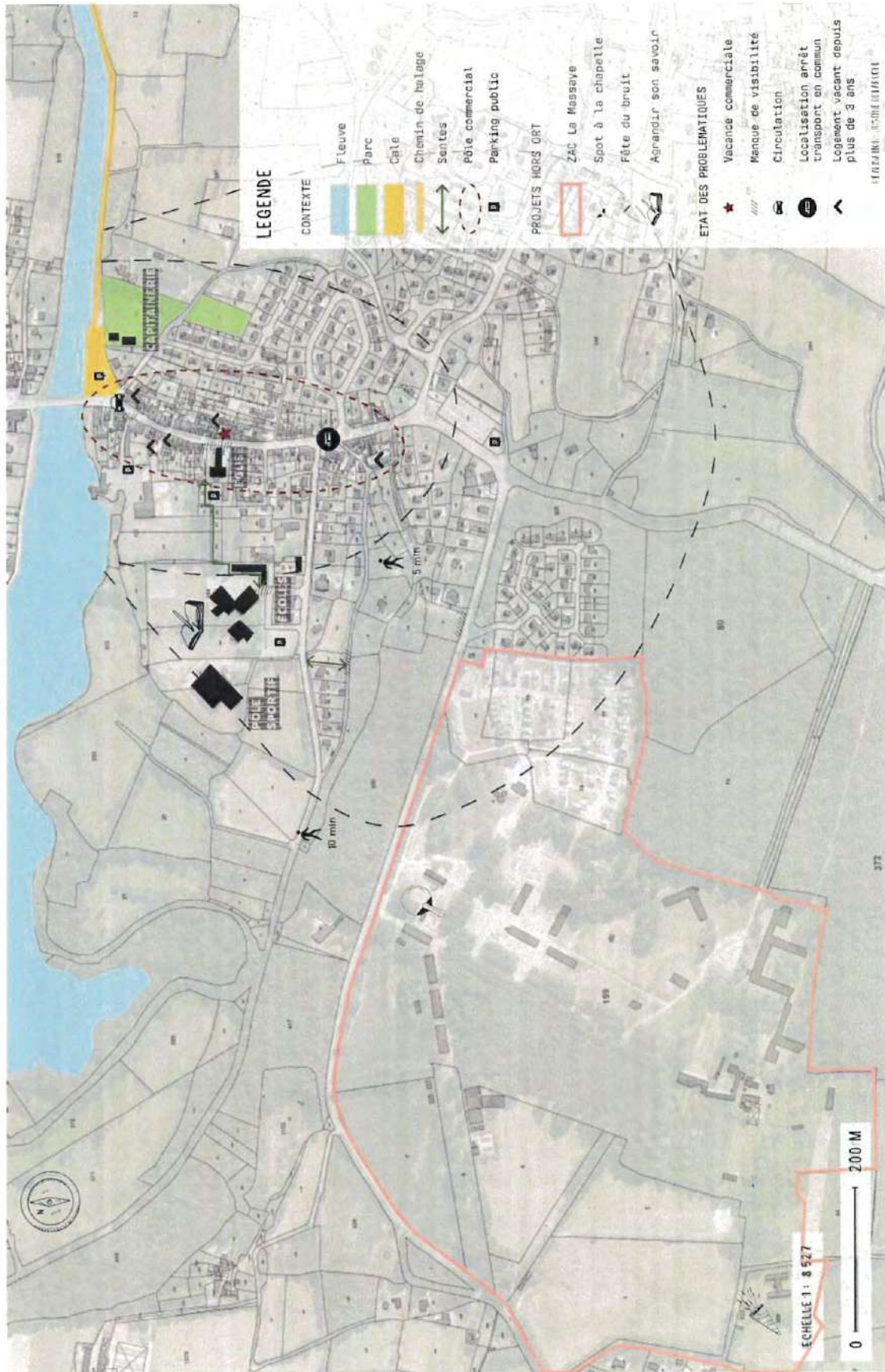
Le spot des mariages

La commune de Guichen poursuit le réaménagement et l'extension de sa mairie afin d'améliorer la qualité du service public et répondre aux besoins des habitants.

Pour le centre-bourg de Guichen, plusieurs problématiques ont été identifiées auxquelles la commune se doit de répondre, en parallèle de la prise en compte d'actions déjà à l'œuvre en centralité :

- La vacance commerciale du bourg se concentre au sein du rôle commercial et majoritairement sur une parcelle située en face de l'église ce qui en fait un lieu stratégique d'intervention en faveur d'une nouvelle opération de densification. On retrouve également sur l'antène principale du cœur de bourg deux cellules commerciales issues d'une opération de construction. Leur situation est liée au coût des travaux d'aménagement des locaux pour un usage uniquement locatif qui complexifie la recherche de porteurs de projet. La vacance des autres cellules commerciales est liée à d'autres problématiques comme la superficie et/ou la visibilité qui nécessite un accompagnement par la gestion de commerce.
- Le bourg compte deux grands parcs et de nombreuses sentes piétonnes. Malheureusement, ils sont peu visibles depuis la rue. Leur faire gagner en visibilité permettrait de développer les mobilités douces dans le bourg ainsi que le cadre de vie des habitants en recherche de ce type d'espace mais qui, aujourd'hui, n'en ont pas conscience.
- La circulation automobile est également une préoccupation majeure au sein du centre-bourg de Guichen avec une circulation importante sur des gabarits de routes contraints. La population ne se sent pas en sécurité lors de ses déplacements, qu'ils soient en voiture avec des croisements difficiles ou à pied avec des véhicules roulant en partie sur les trottoirs pour faciliter les croisements. L'étude en cours pour la revitalisation du centre-bourg pourrait proposer un nouveau plan de circulation pour apaiser et sécuriser les déplacements vers et dans le bourg.
- La commune a la chance d'avoir deux arrêts de transports en commun. Néanmoins, leur accessibilité n'est pas efficiente et ne permet pas d'encourager l'utilisation de ce mode de transport, ce qui nécessite de repenser leur localisation et leur aménagement.
- Sur le volet habitat, on retrouve un certain nombre de logements vacants et quelques logements dégradés en plein cœur de bourg nécessitant des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, qui permettraient d'accueillir de nouveaux habitants au sein de bâtiments existants en plein cœur de bourg et favorisant l'attractivité de la commune.

ETAT DES LIEUX – PARTIE PONT-REAN



↳ Spot à la chapelle

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Massaye, une réflexion participative sur le devenir de la chapelle (qui n'est plus consacrée) est prévue avec les habitants du territoire afin d'écouter leurs idées et de répondre à leurs attentes. Le lieu se veut accueillant, ouvert à tous les publics, pour des activités à définir : touristiques, culturelles, artistiques, jeunesse : tout est à construire pour faire de cette magnifique chapelle un espace d'envies, de partage et pourquoi pas un haut-lieu du tourisme à Pont-Réan.



Agrandir son savoir

Le futur quartier de la Massaye va accueillir plus de 400 logements avec de nombreuses familles. Pour répondre à leurs besoins, l'école publique Marcel Greff doit pouvoir s'agrandir. Le projet vise à étudier son agrandissement dans la limite des possibilités autorisées par le PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation) du terrain. Le travail engagé est réalisé en lien avec les services de l'Etat via la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) d'Ille-et-Vilaine.

↳ Fête du bruit

Au sein de la Massaye, une ancienne ferme cherche son devenir. Après concertation avec les habitants, le site pourrait être transformé, notamment en salle des fêtes. Cet équipement n'existe pas encore sur la commune et la localisation du bâtiment en ferait un lieu idéal pour accueillir des festivités pour tous les habitants du territoire !

Pour le centre-bourg de Pont-Réan, plusieurs problématiques ont été identifiées auxquelles la commune se doit de répondre, en parallèle de la prise en compte d'actions déjà à l'œuvre en centralité :

- La vacance commerciale du bourg est très faible avec un seul commerce vacant en face de l'église. Sa situation est due à un souhait du propriétaire de changer sa destination en faveur d'habitat. Néanmoins, sa localisation stratégique nécessite de pouvoir conserver un rez-de-chaussée commercial et pour cela, de réfléchir dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à mettre en place un périmètre de protection des commerces pour éviter sur le long terme la vacance de commerces en vue d'un changement de destination.
- Le bourg compte un grand espace de forêt mais dont les accès sont peu visibles et le trajet pour le traverser peu sécurisé. Des aménagements plus qualitatifs et pérennes favoriseraient les mobilités douces pour connecter le quartier de la Massaye situé au sud du secteur avec le pôle d'équipements composé d'un complexe sportif, d'écoles et d'une bibliothèque. Les parkings situés en arrière de la rue principale sont également peu visibles ce qui vient surcharger le parking de la cale situé au plus près du pôle touristique du bourg. Favoriser leur visibilité et donc leur occupation permettrait d'envisager la suppression du parking de la cale afin d'avoir un espace public accessible uniquement aux piétons.
- La circulation automobile est également une préoccupation majeure au sein du centre-bourg de Pont-Réan avec une circulation importante sur l'axe principal et un gabarit de voie contraignant. Réduire la présence de la voiture au plus près du pont classé monument historique en l'orientant vers les arrières du bourg permettrait de soulager l'axe principal et de sécuriser les déplacements tout en favorisant les mobilités douces.
- Le bourg est desservi par un arrêt de transport en commun aujourd'hui peu efficient du fait de sa localisation. Il serait opportun de repenser la desserte en transport en commun du bourg en lien avec le réseau de bus STAR de Rennes Métropole qui dessert l'autre partie de Pont-Réan située sur la commune de Bruz, de l'autre côté du pont.
- Sur le volet habitat, on retrouve un certain nombre de logements vacants en plein cœur de bourg nécessitant des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, qui permettraient d'accueillir de nouveaux habitants au sein de bâtiments existants en plein cœur de bourg. Il est à noter que le bourg est en secteur ABF (Architecte des Bâtiments de France) du fait de la présence du pont classé monument historique, complexifiant l'avancée des projets de travaux de propriétaires.

4.2. FICHE D'IDENTITE DE GUIPRY-MESSAC

SOCIO-DEMOGRAPHIE

1 %

Taux d'évolution annuel du nombre de ménages 2013-2018

35-49 ANS

Tranche d'âge la plus représentée

7 034

Nombre d'habitants

10,2 %

Taux de chômage des 15-64 ans

MOBILITE

3 KM

Distance entre centralités

3,4 %

Part des déplacements domicile-travail en mobilité active

585

Nombre de passage de poids lourds en centralité par jour

10,4 %

Part des déplacements domicile-travail en transports en commun

COMMERCE

19

Nombre de commerce vacant

1

Nombre de marché hebdomadaire

35 %

Part des commerces fortement impactés par la Covid-19

3

Nombre de centralité

SERVICE

1

Nombre de maison médicale de garde

15%

Part des commerces de services

HABITAT

+27%

Taux d'évolution du nombre de logements vacants 2008-2018

40 %

Part des plus de 75 ans vivant seule chez elle

8 %

Part des appartements

3 %

Part des logements sociaux

CONSOMMATION D'ESPACE

3,3 HA

Potentiel de densification en renouvellement urbain

400

Nombre de logements prévus horizon 2026

89 %

Surface agricole

7 %

Forêts et milieux semi-naturels

EQUIPEMENTS

70

Nombre de bâtiments communaux

33.1 €/HAB

Coût budgétaire des bâtiments communaux

33 KGCO²/HAB

Consommation des bâtiments communaux

4.7 %

Poids budgétaire des bâtiments communaux

TOURISME-PATRIMOINE

13

Nombre de sites touristiques

1

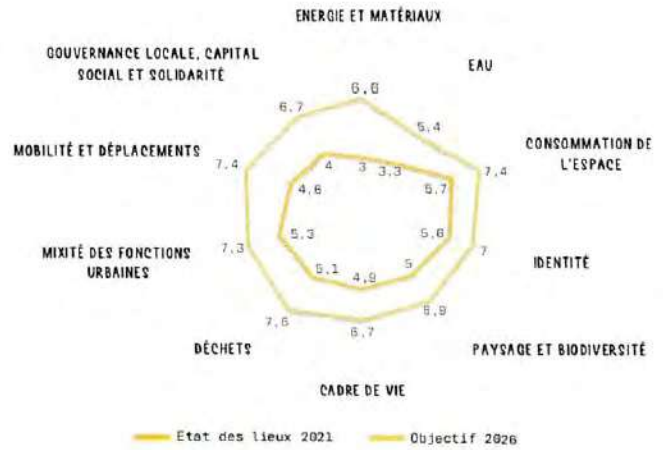
Nombre de maison du tourisme

PERCEPTION DE LA COMMUNE AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- Moyenne état des lieux 2021 : 4,6
> Situation perfectible
- Moyenne objectif 2026 : 6,9
> Situation satisfaisante



soit + 2,3 points



REPRESENTATION SENSIBLE DU TERRITOIRE DE VIE DE GUIPRY-MESSAC

835

Flux entrants

2 094

Flux sortants

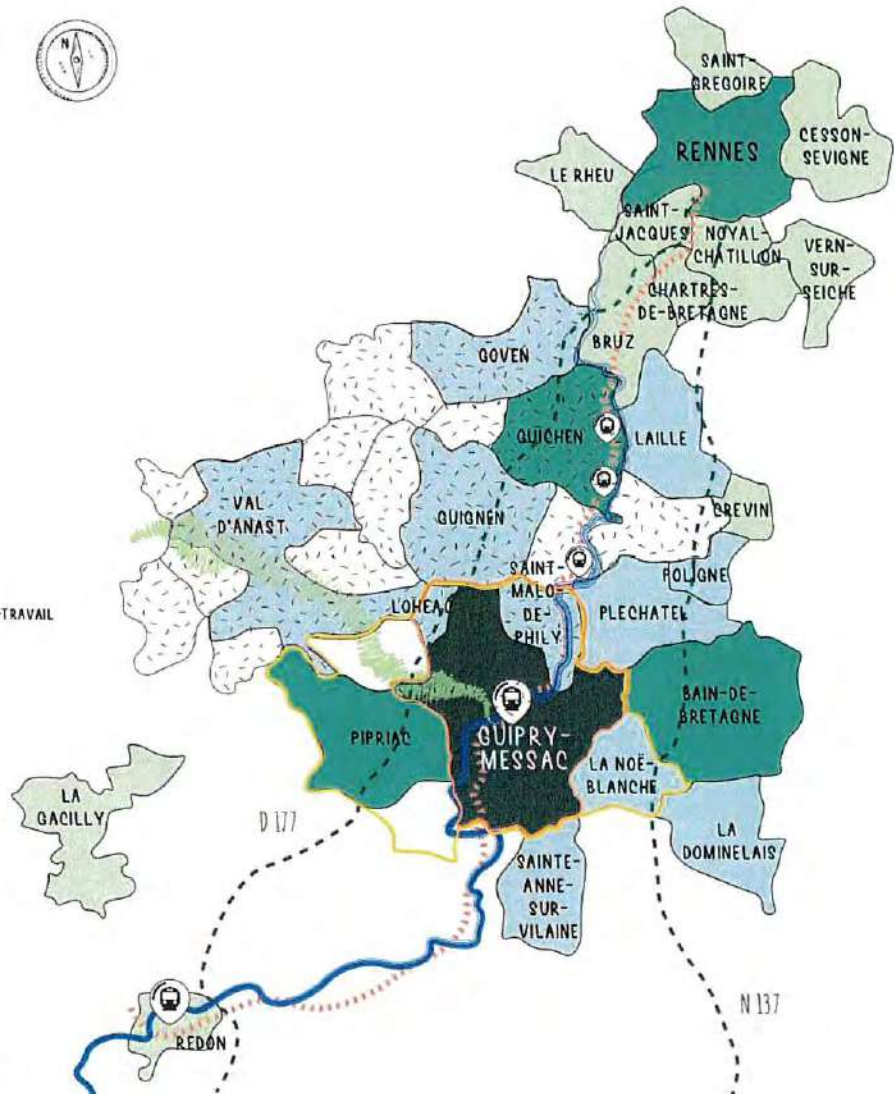
699

Flux internes

LEGENDE

- COMMUNE ETUDIÉE
- FLUX ENTRANTS DOMICILE-TRAVAIL
- FLUX SORTANTS DOMICILE-TRAVAIL
- FLUX ENTRANTS ET SORTANTS DOMICILE-TRAVAIL
- COMMUNES DE VHBC
- ZONE DE CHALANDAISE
- BASSIN DE VIE
- HALTE TER
- GARE TER
- RESEAU FERRE
- RESEAU ROUTIER
- LA VILAINE
- VOIE VERTE

DISTANCE MÉDIANE = 24 KM
SOIT 25 MINUTES POUR LES
DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



ETAT DES LIEUX – PARTIE GUIPRY



LEGENDE

- CONTEXTE**
- Parc
 - Sentes
 - Voie verte
 - Pôle commercial
 - Parking public
- PROJETS HORS ORT**
- La classe
 - Place à la culture !
- PROBLEMATIQUES**
- Vacance commerciale
 - Manque de visibilité
 - Circulation
 - Logement vacant depuis plus de 3 ans
 - Logement dégradé
- STATUT: A 3000000000



La classe

Ce projet prévoit l'extension de l'école primaire publique Georges Sand afin de répondre aux besoins des habitants avec de nombreuses familles arrivant sur la commune.



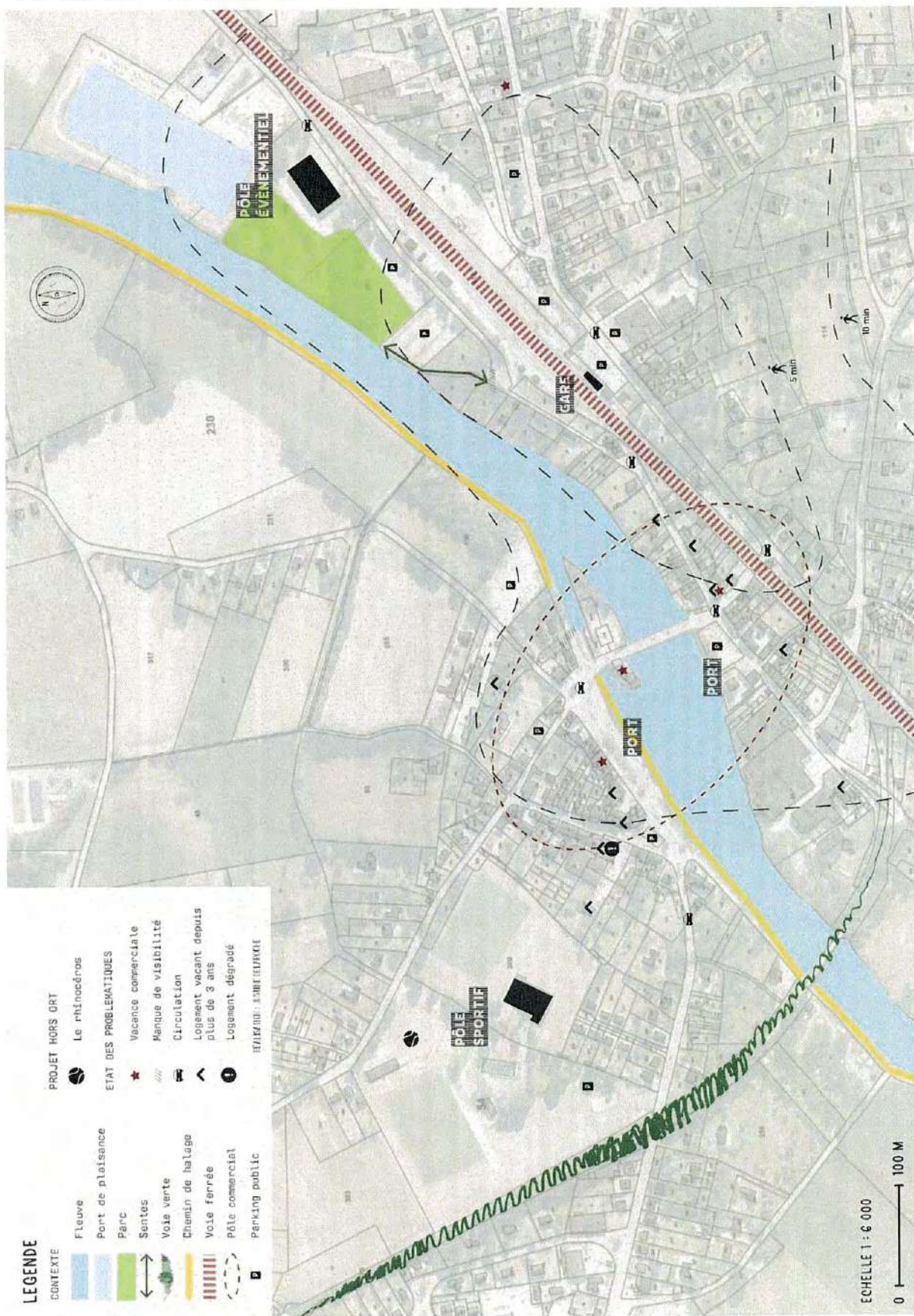
Place à la culture !

Avec l'arrivée de l'espace France Service et le développement de la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) de la commune, le bâtiment accueillant le pôle social et culturel de la commune est à l'étroit. La commune lance ainsi une étude pour pouvoir agrandir le bâtiment et conforter ces services structurant sur le territoire.

Pour le centre-bourg de Guipry, plusieurs problématiques ont été identifiées auxquelles la commune se doit de répondre, en parallèle de la prise en compte d'actions déjà à l'œuvre en centralité :

- La vacance commerciale du quartier de Guipry se concentre essentiellement au sein du pôle commercial aux abords de la place centrale du bourg. Les raisons sont diverses. Elles sont notamment liées à des problématiques de visibilité et de superficies non adaptées à une activité commerciale ainsi qu'une recherche de porteurs de projet difficile et des loyers non adaptés au local étant donné les travaux à réaliser. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) étant en révision, il semble opportun d'encourager des changements de destination en faveur de l'habitat, pour les cellules situées à l'arrière de la place. Des actions à destination des propriétaires vendeurs ou bailleurs pourraient être mises en place pour les sensibiliser sur le marché de l'immobilier. Développer la recherche de porteurs de projets à l'échelle intercommunale permettrait de lutter contre la vacance commerciale.
- On retrouve un grand parc au sein du quartier de Guipry. Aujourd'hui son accès par la place centrale est peu visible car étroit, caché derrière de la végétation et en pente, alors que le parc comprend de nombreux atouts comme la présence d'un skate parc. Favoriser sa visibilité par de la signalétique permettrait de conforter ses usages et de valoriser cet espace de fraîcheur en plein cœur de bourg.
- La configuration de la place centrale accueillant le marché est aujourd'hui peu propice aux échanges et à la convivialité. Elle est occupée par le marché du jeudi matin et le reste du temps, elle sert de parking. Un projet de halle multifonction pouvant accueillir le marché est en cours mais situé à l'arrière de la place, en recul et est peu visible. La circulation dans le bourg est intense avec un nombre très importants de poids lourds. Travailler le réaménagement de la place et de ses voies d'accès, en lien avec la valorisation du projet de halle permettrait de valoriser cet espace public, d'y conforter ses commerces et de favoriser la qualité de vie des habitants.
- Le bourg est traversé par quelques sentes piétonnes aujourd'hui méconnues. Travailler leur visibilité permettrait d'encourager l'usage des modes actifs.
- Sur le volet habitat, on retrouve un certain nombre de logements vacants et dégradés en plein cœur de bourg nécessitant des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, qui permettraient d'accueillir de nouveaux habitants au sein de bâtiments existants en plein cœur de bourg et favorisant l'attractivité de la commune.

ETAT DES LIEUX – PARTIE PORT-GARE



LEGENDE

- | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| CONTEXTE | Fleuve | PROJET HORS ORT | Le rhinocéros |
| | Port de plaisance | ● | |
| | Parc | ETAT DES PROBLEMATIQUES | |
| | Sentes | ★ | Vacance commerciale |
| | Voie verte | ⚡ | Mémoire de visibilité |
| | Chemin de halage | ⚡ | Circulation |
| | Voie ferrée | ⚡ | Logement vacant depuis plus de 3 ans |
| | Pôle commercial | ⚡ | Logement dégradé |
| | Parking public | ⚡ | |
- ETAT DES PROBLEMATIQUES

0 100 M
 ECHELLE 1 : 6 000

Le rhinocéros

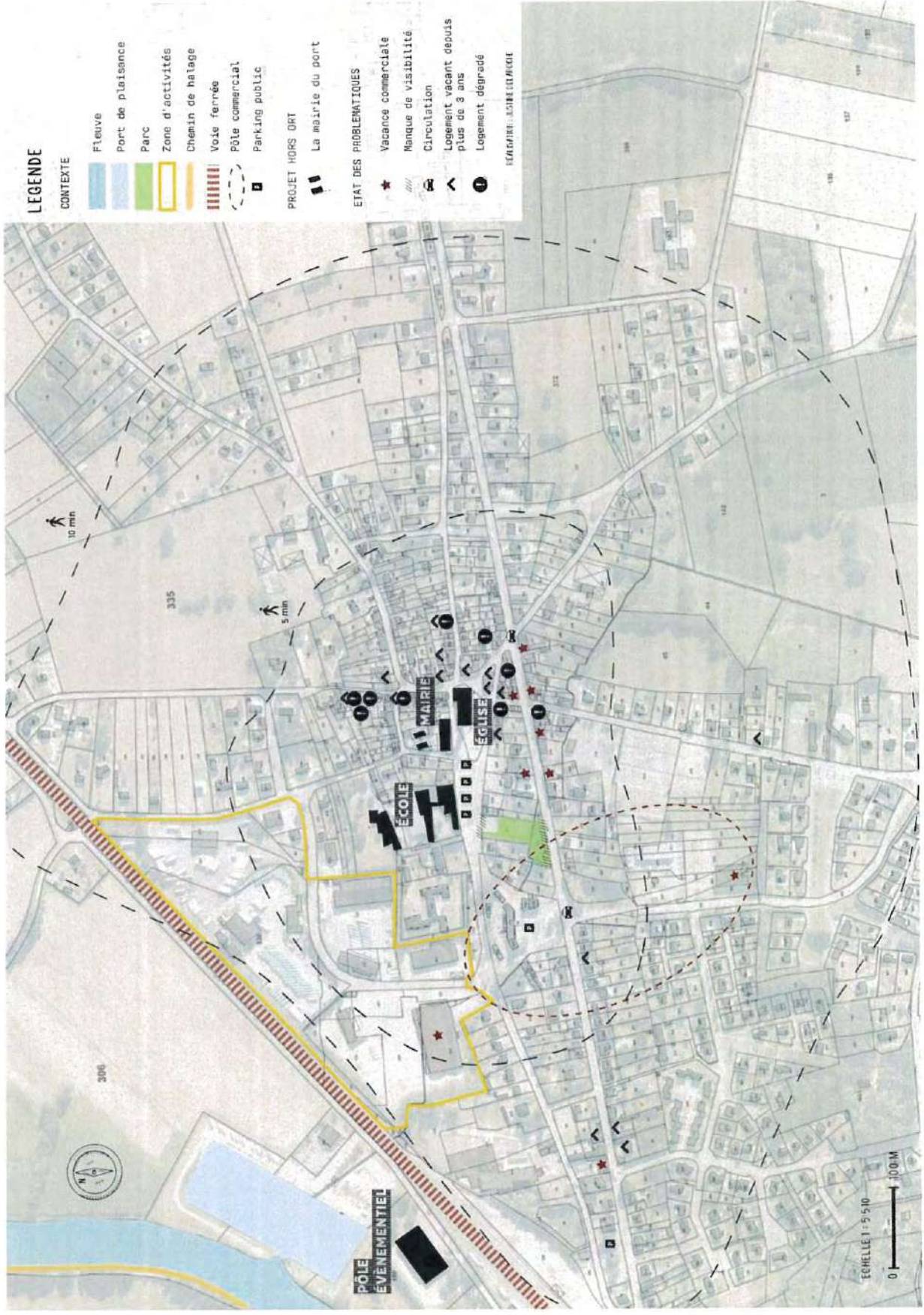
L'action du rhinocéros, dont le nom est tiré de l'oeuvre présente sur le mur accolé aux terrains de tennis de la commune, vise à favoriser l'usage de ces terrains. En effet, dans le cadre de sa politique en faveur de la pratique sportive et du dynamisme associatif, la commune de Guipry-Messac souhaite transformer deux terrains de tennis extérieurs existants en un complexe dédié à la pratique du tennis composé :

- d'un bâtiment couvert abritant les deux terrains existants,
- d'un terrain extérieur supplémentaire,
- d'un bâtiment de type club house dans la continuité du projet des terrains couverts.

Pour le port et la gare de Guipry-Messac, plusieurs problématiques ont été identifiées auxquelles la commune se doit de répondre, en parallèle de la prise en compte d'actions déjà à l'œuvre en centralité :

- La vacance commerciale est dispersée sur le secteur. On retrouve quatre commerces vacants pour des raisons diverses dont trois côté port. Le premier local se situe en zone inondable complexifiant la recherche de porteur de projet ; le deuxième local a un prix de location très élevé couplé à un contexte (Covid-19) peu favorable à cette offre de restauration (gastonomique) et le troisième est aujourd'hui vacant car le projet du propriétaire est contraint par la configuration du site (absence d'extérieur). Côté gare, un ancien restaurant a fermé ses portes dû à un manque de rentabilité causé par la crise de la Covid-19. Un accompagnement des propriétaires et porteurs de projets pourrait être envisagé par la commune pour manager de commerce.
- Les sentes piétonnes présentent le long du fleuve de la Vilaine sont aujourd'hui peu visibles. Leur faire gagner en visibilité par de la signalétique permettrait de développer les mobilités douces et d'améliorer le cadre de vie des habitants en recherche de ce type d'espace.
- Le pont permettant de faire la jonction entre les deux quartiers historiques de Guipry et de Messac a plusieurs contraintes. Les carrefours à ses entrées/sorties présentent des problématiques de circulation, notamment entre les modes de transport. Il est primordial de repenser ces carrefours afin de sécuriser les mobilités douces en entrée/sortie du pont pour conforter l'aménagement de la passerelle créée le long du pont pour les piétons et cyclistes.
- Sur le volet habitat, on retrouve un certain nombre de logements vacants et un dégradé au niveau du pont nécessitant des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, qui permettraient d'accueillir de nouveaux habitants au sein de bâtiments existants en plein cœur de bourg et favorisant l'attractivité de la commune.

ETAT DES LIEUX – PARTIE MESSAC



La mairie du port

La commune de Guipry-Messac lance un projet d'extension de sa mairie principale afin d'améliorer la qualité du service public et répondre au mieux aux besoins de ses habitants.

Pour le centre-bourg de Messac plusieurs problématiques ont été identifiées auxquelles la commune se doit de répondre, en parallèle de la prise en compte d'actions déjà à l'œuvre en centralité :

- La vacance commerciale du bourg se concentre essentiellement le long de l'avenue du port au sud du bourg historique de Messac. Cette avenue a un très fort trafic routier, notamment de poids lourds, les nuisances sonores et la configuration de la voie ne se prêtent pas à l'installation de commerces qui ferment ou se déplacent vers la polarité de la gare. On observe que certaines cellules se transforment en logements. Cette mutation naturelle pourrait être encouragée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'un point de vue opérationnel, il serait intéressant d'encourager les propriétaires à reprendre les façades des anciens commerces pour favoriser l'attractivité du bourg. En périphérie du bourg on retrouve deux friches commerciales, une qui s'est délocalisée vers une plus grosse polarité d'une autre commune et l'autre d'un chiffre d'affaires insuffisant. Ces sites ont une superficie importante, ce qui nécessite de penser leur devenir de manière stratégique et cohérente, en lien avec l'intercommunalité.
- On retrouve un grand parc au sein du quartier de Messac. Aujourd'hui ses accès sont peu visibles car étroit, caché derrière de la végétation et en pente, alors que le parc comprend de nombreux atouts et permet d'accéder en mobilités douces à une école. Favoriser sa visibilité et son utilisation par de l'installation de mobilier permettrait de conforter ses usages et de valoriser cet espace de fraîcheur en plein cœur de bourg.
- La circulation automobile est également une préoccupation majeure au sein du centre-bourg de Messac avec une circulation importante sur l'avenue du port. Les piétons ne bénéficient d'un environnement de qualité lors de leurs déplacements, d'où l'importance de l'aménagement d'une voie plus apaisée parallèle à cet axe mais il manque aujourd'hui des connexions entre ces deux voies qui sont à penser.
- Sur le volet habitat, on retrouve un certain nombre de logements vacants et dégradés en plein cœur de bourg nécessitant des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, qui permettraient d'accueillir de nouveaux habitants au sein de bâtiments existants en plein cœur de bourg et favorisant l'attractivité de la commune.

4.3. FICHE D'IDENTITE DE VAL D'ANAST

SOCIO-DEMOGRAPHIE

1,3 %

Taux d'évolution annuel du nombre de ménages 2013-2018

5-19 ANS

Tranche d'âge la plus représentée

3 965

Nombre d'habitants

10,3 %

Taux de chômage des 15-64 ans

HABITAT

+70%

Taux d'évolution du nombre de logements vacants 2008-2018

56 %

Part des plus de 75 ans vivant seule chez elle

5,8 %

Part des appartements

4,1 %

Part des logements sociaux

MOBILITE

5,5 KM

Distance entre centralités

4,4 %

Part des déplacements domicile-travail en mobilité active

443

Nombre de passage de poids lourds en centralité par jour

1,8 %

Part des déplacements domicile-travail en transports en commun

CONSOMMATION D'ESPACE

2,3 HA

Potentiel de densification en renouvellement urbain

175

Nombre de logements prévus horizon 2026

87 %

Surface agricole

9 %

Forêts et milieux semi-naturels

COMMERCE

13

Nombre de commerces vacants

1

Nombre de marché hebdomadaire

28 %

Part des commerces fortement impactés par la Covid-19

2

Nombre de centralité

EQUIPEMENTS

34

Nombre de bâtiments communaux

35.7 €/HAB

Coût budgétaire des bâtiments communaux

63.2 KGCO²/HAB

Consommation des bâtiments communaux

5.4 %

Poids budgétaire des bâtiments communaux

SERVICE

1

Nombre de maison de santé

20%

Part des commerces de services

TOURISME-PATRIMOINE

4

Nombre de sites touristiques

1

Nombre de monument historique

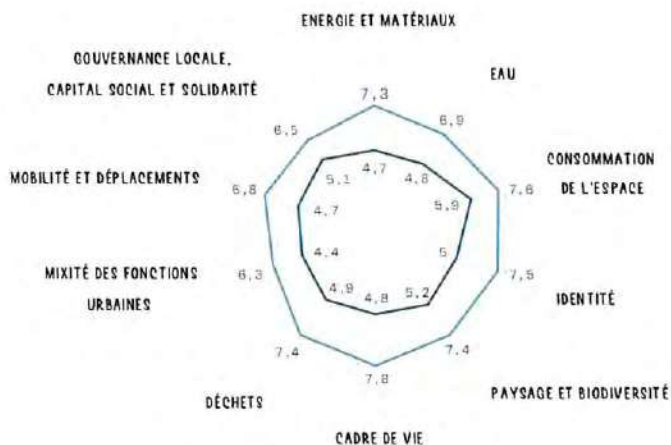
PERCEPTION DE LA COMMUNE AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE

— Moyenne état des lieux 2021 : 4,9
> Situation *perfectible*

— Moyenne objectif 2026 : 7,1
> Situation *satisfaisante*



soit + 2,2 points



REPRESENTATION SENSIBLE DU TERRITOIRE DE VIE DE VAL D'ANAST

703
Flux entrants

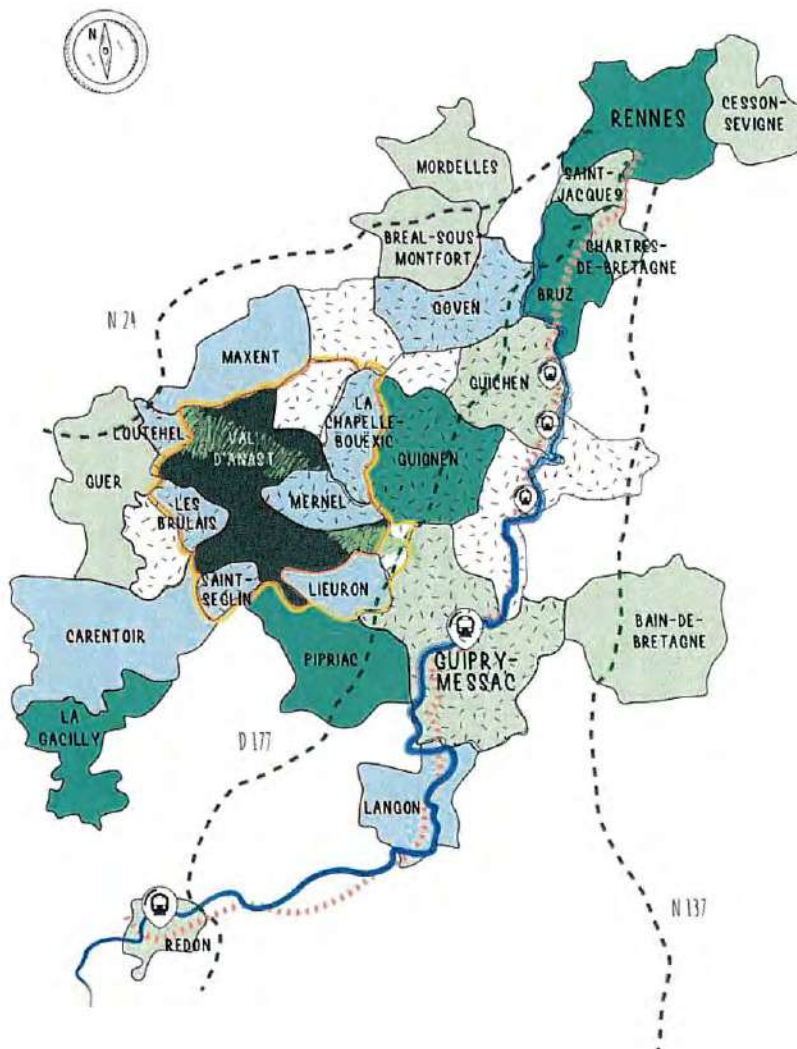
845
Flux sortants

423
Flux internes

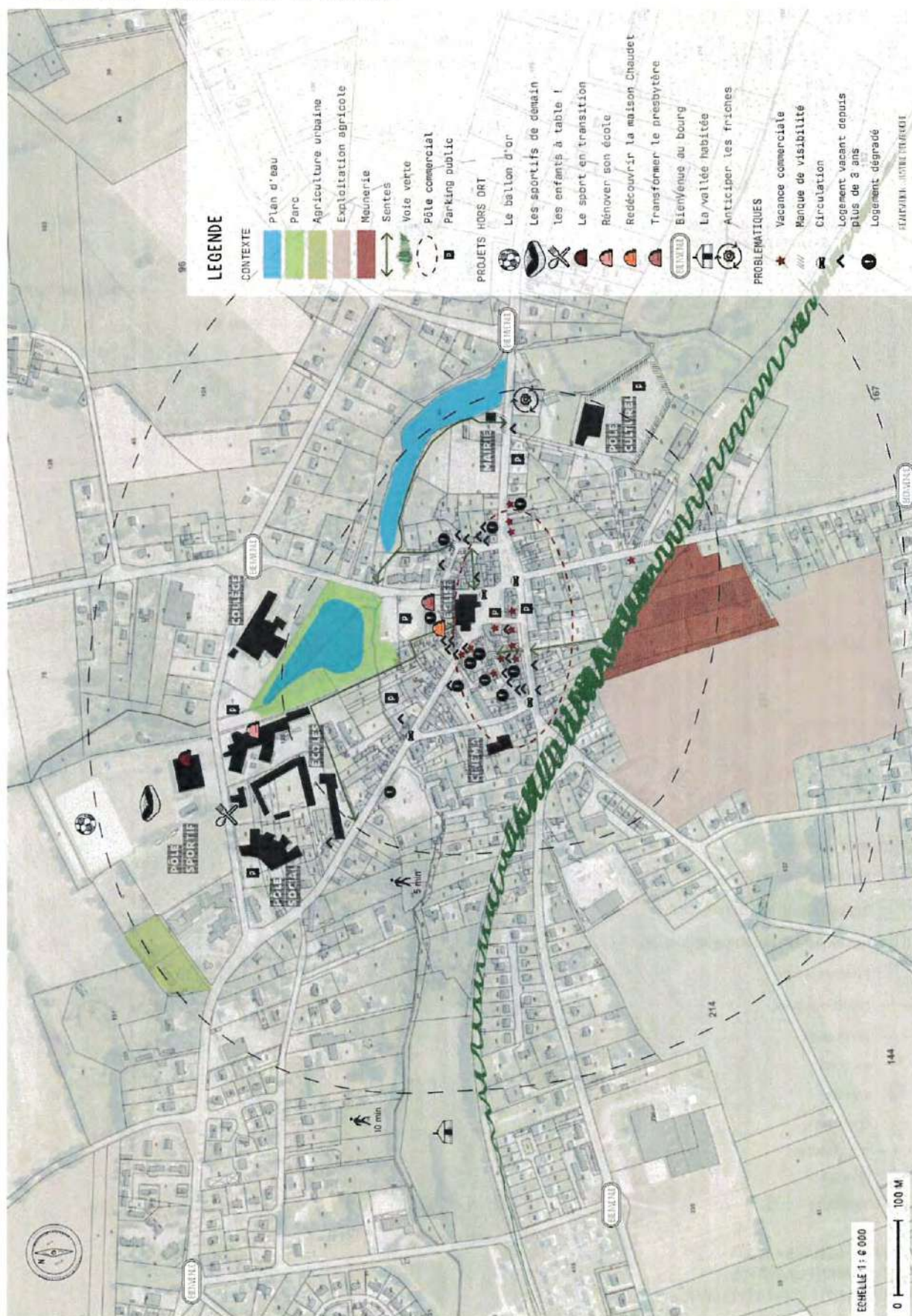
LEGENDE

- COMMUNE ETUDIÉE
- FLUX ENTRANTS DOMICILE-TRAVAIL
- FLUX SORTANTS DOMICILE-TRAVAIL
- FLUX ENTRANTS ET SORTANTS DOMICILE-TRAVAIL
- COMMUNES DE VHBC
- ZONE DE CHALANDISE
- BASSIN DE VIE
- HALTE TER
- GARE TER
- RESEAU FERRE
- RESEAU ROUTIER
- LA VILAINE
- VOIE VERTE

DISTANCE MÉDIANE = 17 KM
SOIT 20 MINUTES POUR LES
DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



ETAT DES LIEUX – PARTIE MAURE-DE-BRETAGNE





Le ballon d'or

Ce projet prévoit la réalisation d'un terrain synthétique permettant de limiter l'entretien pour les services techniques de la commune.



Les sportifs de demain

Face à la très forte fréquentation des infrastructures sportives sur la commune, il a été décidé de construire un nouveau complexe sportif en concertation avec les associations sportives (handball, badminton, judo etc) et les établissements scolaires sur le pôle scolaire et sportif de Maure. Cet équipement se veut structurant à l'échelle du bassin de vie de Val d'Anast.

Ce complexe vient en complément de la salle Calypso déjà existante. De nombreux partenaires financent ce projet (Département, Région, Etat, VHBC).



Le sport en transition

La salle de sport du complexe Calypso est aujourd'hui vieillissante et le bâtiment est le plus consommateur d'énergie de la commune. L'objectif de cette action est de mettre en oeuvre une rénovation énergétique de la salle pour réduire les consommations et l'empreinte carbone de la commune.



Les enfants à table !

Afin de pérenniser une alimentation de qualité pour les élèves de l'école Cousteau, il a été décidé de procéder à une extension du restaurant scolaire. Le projet intègre également les élèves de l'école privée de la commune pour optimiser son utilisation. Plus largement, la commune souhaite retravailler son PAT pour fournir une alimentation de qualité et locale à ses élèves à un prix abordable (dispositif cantine à 1€, actif).



Rénover son école

La rénovation du groupe scolaire permettra un accueil de qualité pour les enfants de la commune. Des rénovations (peintures, sols etc) s'effectueront lors de plusieurs sessions de vacances scolaires afin de ne pas perturber l'enseignement. Le département est un financeur de cette opération.



Redécouvrir la maison Chaudet

Ce projet prévoit des travaux de rénovation intérieure et extérieure des locaux qui accueillent des comités de la commune, localisés en plein cœur de bourg, au pied de la future place de l'église.



Transformer le presbytère

Le presbytère est aujourd'hui en plein cœur de bourg, entre la maison de santé et l'église. Cette action vise à transformer le presbytère en logements comme cela a été fait sur le bourg de Campel.



La vallée habitée

La vallée habitée vise à accueillir une opération d'habitat portée par un promoteur privé avec des formes variées pour mettre en valeur le cadre paysager du secteur et favoriser les mobilités douces en lien avec la voie verte et une future liaison piétonne au nord du secteur vers le cœur de bourg.



Anticiper les friches

Aujourd'hui occupé par une meunerie, le terrain et ses bâtiments vont prochainement devenir une friche avec le départ de l'activité. L'objectif de la commune est d'anticiper ce départ pour éviter l'apparition d'une friche en entrée de bourg. Le projet prévoit un changement de destination des bâtiments vers de l'habitat afin également de préserver les bâtiments qui ont un intérêt patrimonial pour la commune.



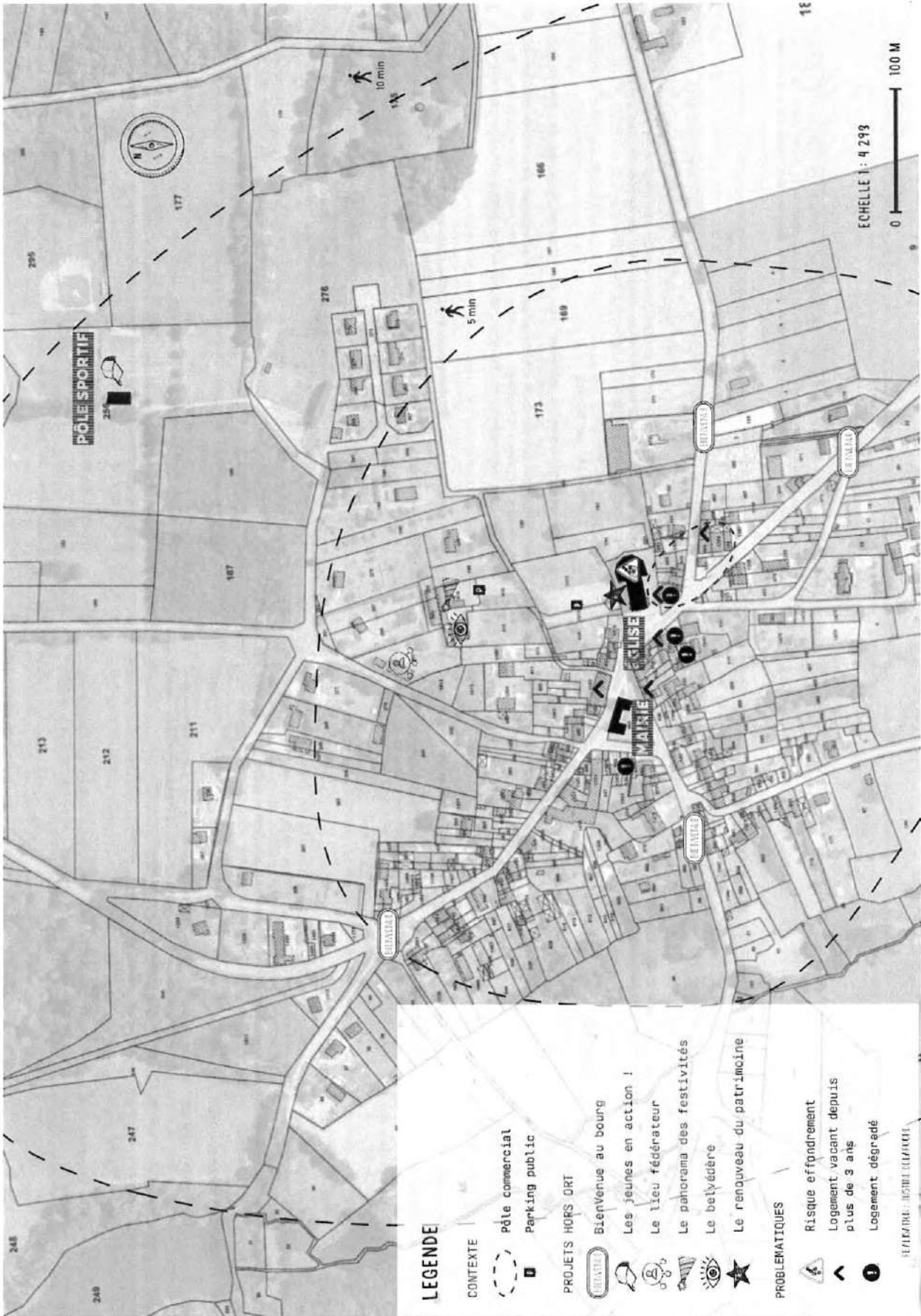
Bienvenue au bourg

La municipalité souhaite marquer les différentes entrées de bourg sur Maure et Campel. Ces entrées doivent permettre de faire ralentir les véhicules (vitesse limitée à 50km/h mais aussi d'instaurer des zones 30) et de marquer visuellement l'entrée du bourg. Il s'agit donc de pérenniser des installations paysagères et de matérialiser des zones de ralentissement.

Pour le centre-bourg de Maure-de-Bretagne, plusieurs problématiques ont été identifiées auxquelles la commune se doit de répondre, en parallèle de la prise en compte d'actions déjà à l'œuvre en centralité :

- La vacance commerciale est concentrée dans le cœur de bourg. Elle a diverses caractéristiques : des locaux non exploités depuis longtemps, des déplacements d'activité ou des surfaces non adaptées à une activité commerciale. Un travail d'accompagnement des propriétaires pourrait être mis en oeuvre pour remettre sur le marché les locaux commerciaux.
- Le bourg compte de grands espaces verts et de nombreuses sentes piétonnes. Malheureusement, ils ne sont pas tous visibles depuis la rue. Leur faire gagner en visibilité permettrait de développer les mobilités douces dans le bourg ainsi que le cadre de vie des habitants en recherche de ce type d'espace mais qui, aujourd'hui, n'en ont pas conscience.
- La circulation automobile est également une préoccupation majeure au sein du centre-bourg de Maure-de-Bretagne avec un flux important de véhicule chaque jour, notamment de poids lourds, avec un gabarit de voie très contraignant aux abords de l'église. Les piétons ne bénéficieraient pas d'un environnement de qualité lors de leurs déplacements (très sonore, trottoir peu large, minéralité du bourg), d'où l'importance du projet de réaménagement des voies et de la place de l'église du bourg en cours qui permettra à terme une circulation plus apaisée et un meilleur cadre de vie pour les habitants.
- Sur le volet habitat, on retrouve un certain nombre de logements vacants et dégradés en plein cœur de bourg nécessitant des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, qui permettraient d'accueillir de nouveaux habitants au sein de bâtiments existants en plein cœur de bourg et de favoriser l'attractivité de la commune.

ETAT DES LIEUX – PARTIE CAMPEL



LEGENDE

CONTEXTE

- pôle commercial
- Parking public

PROJETS HORS DRT

- BienVenue au bourg
- Les jeunes en action !
- Le lieu fédérateur
- Le panorama des festivités
- Le belvédère
- Le renouveau du patrimoine

PROBLEMATIQUES

- Risque effondrement
- Logement vacant depuis plus de 3 ans
- Logement dégradé

RELEVÉ : HUBERT DELAVIGNE



Les jeunes en action !

Cet équipement aujourd'hui vétuste va être réaménagé en équipement jeunesse pour répondre à une double problématique : doter Campel d'équipements de loisirs et équilibrer l'offre de loisirs entre les deux bourgs.



Le lieu fédérateur

Le projet concerne d'anciens locaux des services techniques. Inutilisés, il s'agit de les réhabiliter afin de permettre un usage associatif du lieu. Pour y parvenir des travaux de rénovation thermique et d'accessibilité (parking) sont prévus.



Le panorama des festivités

L'actuel bâtiment de la salle des fêtes de Campel est aujourd'hui vétuste et ne répond plus aux normes malgré une position privilégiée dans les hauteurs du centre-bourg offrant un très beau panorama. Afin de conforter ce bâtiment et ses usages, il s'agit de réaliser des travaux de rénovation thermique et d'accessibilité (parking).



Le belvédère

En lien avec le projet de réaménagement de la salle des fêtes, le projet vise à rénover l'ancien presbytère situé juste à côté de la salle occupée aujourd'hui par 4-5 logements pour en faire un gîte et faire de ce secteur une polarité plus touristique dans un cadre paysager magnifique.



Le renouveau du patrimoine

L'Eglise de Campel est aujourd'hui en très mauvais état (chute de pierres aux abords de l'Eglise et dans la charpente), nécessitant une première sécurisation de ses abords. Il est primordial pour la commune de mener une opération de rénovation de cet élément patrimonial central du bourg de Campel.



Bienvenue au bourg

La municipalité souhaite marquer les différentes entrées de bourg sur Maure et Campel. Ces entrées doivent permettre de faire ralentir les véhicules (vitesse limitée à 50kmh mais aussi d'instaurer des zones 30) et de marquer visuellement l'entrée du bourg. Il s'agit donc de pérenniser des installations paysagères et de matérialiser des zones de ralentissement.

Pour le centre-bourg de Campel, plusieurs problématiques ont été identifiées auxquelles la commune se doit de répondre, en parallèle de la prise en compte d'actions déjà à l'œuvre en centralité :

- L'église du bourg pose aujourd'hui des enjeux de sécurité avec un risque d'effondrement du bâtiment qui nécessite une intervention rapide.
- Sur le volet habitat, on retrouve un certain nombre de logements vacants et dégradés en plein cœur de bourg nécessitant des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, qui permettraient d'accueillir de nouveaux habitants au sein de bâtiments existants en plein cœur de bourg et favorisant l'attractivité de la commune.

ARTICLE 5. AXES ET ENJEUX DE REVITALISATION

DES ATELIERS « PUZZLE » POUR ABOUTIR A UNE STRATEGIE PARTAGEE

La définition des axes et enjeux est issue d'un travail de **co-construction** entre l'Etat, les communes et l'intercommunalité en atelier. Au total, une dizaine de personnes ont participé à l'élaboration des axes et enjeux de la convention ORT.

En partant du diagnostic intercommunal, de celui des communes et des grands piliers du programme « Petites villes de demain » et de l'Opération de Revitalisation du Territoire : habitat, commerce, aménagement durable, il s'agissait de déterminer les grands axes transversaux et les enjeux communs aux territoires en matière de revitalisation auxquels ils souhaitent répondre.

Suite à ce travail, **trois axes et douze enjeux** ont été définis, avec quatre enjeux par axes. Chaque enjeu est représenté sur les cartographies des enjeux des trois communes « Petites villes de demain ».

AXE 1. CONFORTER, DYNAMISER ET ANIMER LES CENTRALITES

Enjeu 1. Conforter et développer le cœur marchand des centre-bourgs

Enjeu 2. Proposer des espaces publics conviviaux et agréables

Enjeu 3. Faire des centre-bourgs des lieux habités, riches de mixité sociale et démographique

Enjeu 4. Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

AXE 2. RENFORCER UNE ARMATURE URBAINE ET TERRITORIALE

AU SERVICE D'UN DOUBLE ENJEU D'ATTRACTIVITE ET DE SOLIDARITE

Enjeu 1. Veiller à l'attractivité du parc de logement existant

Enjeu 2. Améliorer l'offre de mobilité active pour une réelle proximité des usages vers et à l'intérieur des centre-bourgs

Enjeu 3. La proximité des services du quotidien

Enjeu 4. Promouvoir le tourisme local

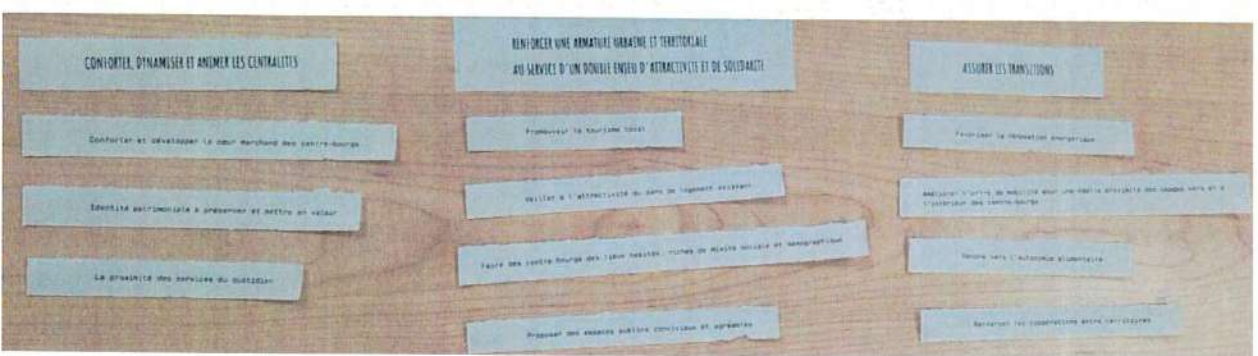
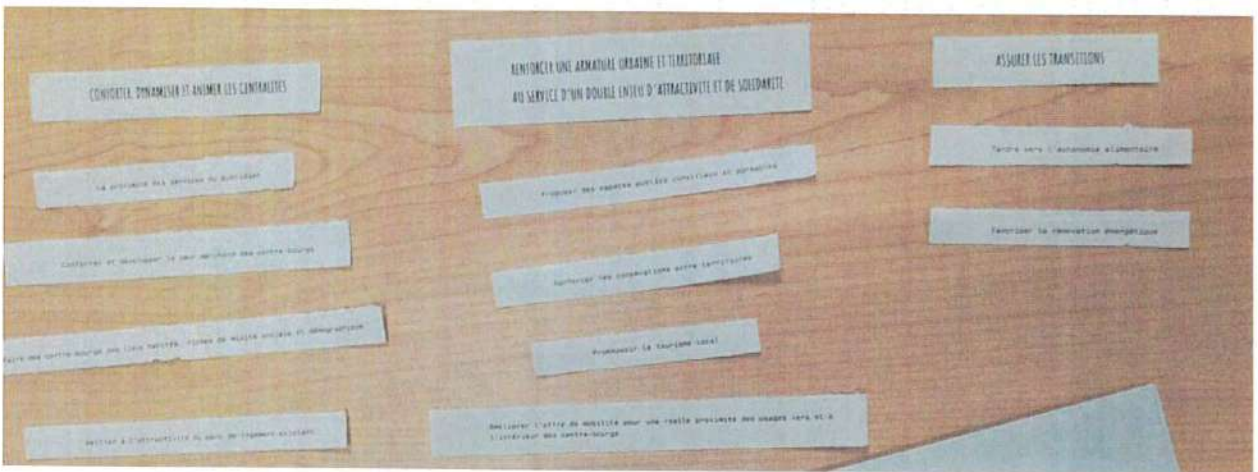
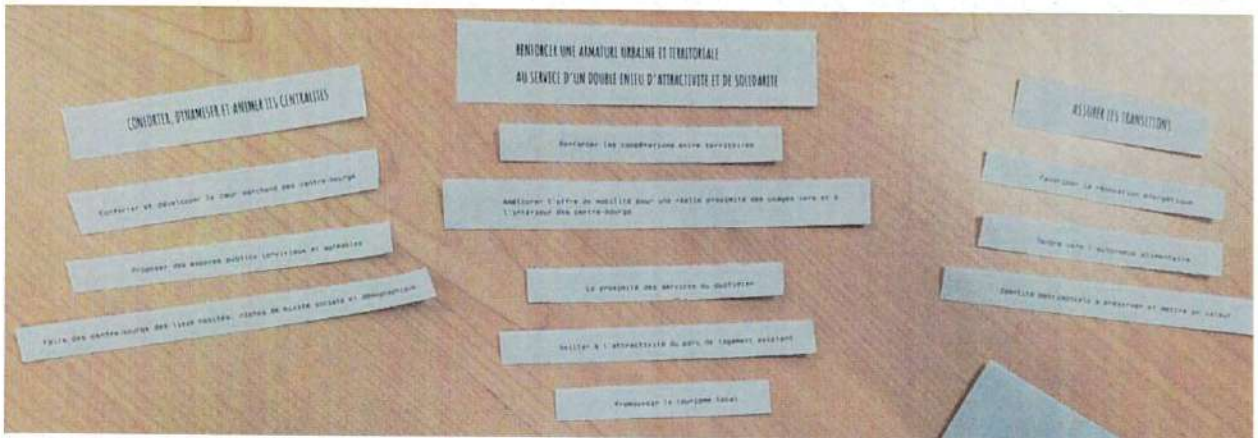
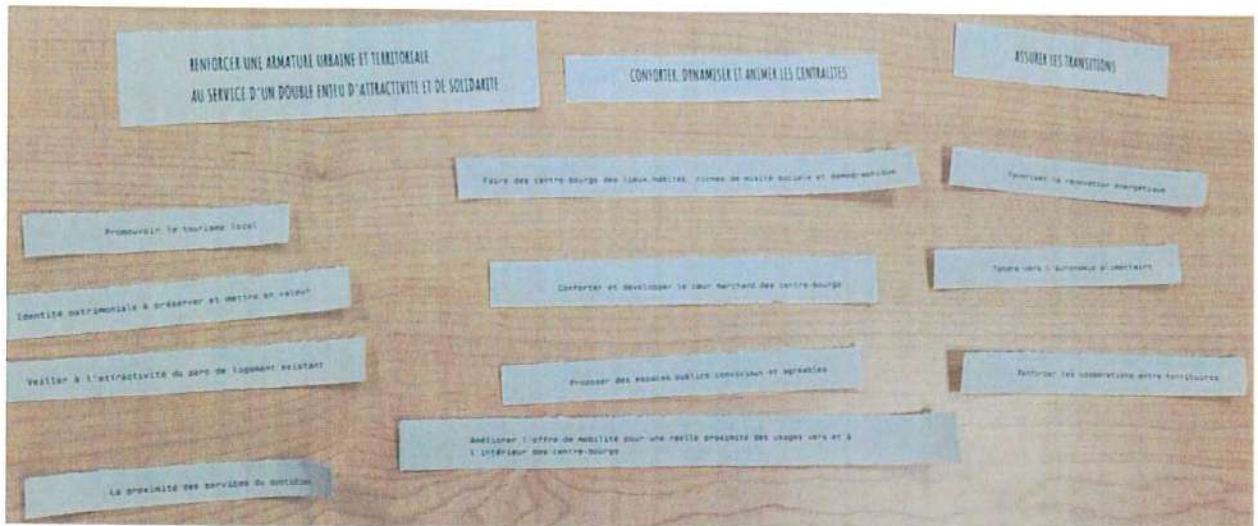
AXE 3. ASSURER LES TRANSITIONS

Enjeu 1. Tendre vers l'autonomie alimentaire

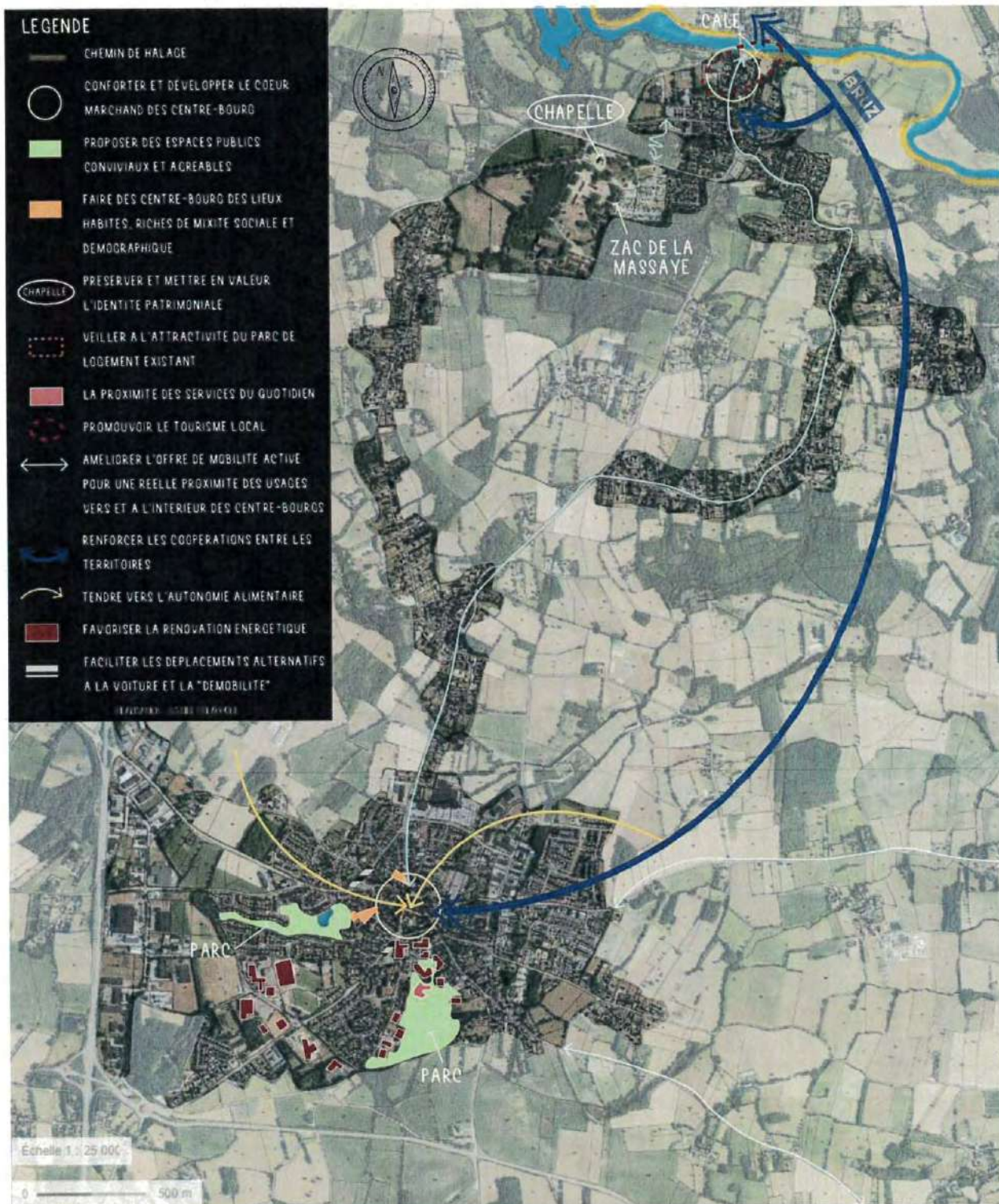
Enjeu 2. Favoriser la rénovation énergétique

Enjeu 3. Renforcer les coopérations entre territoires

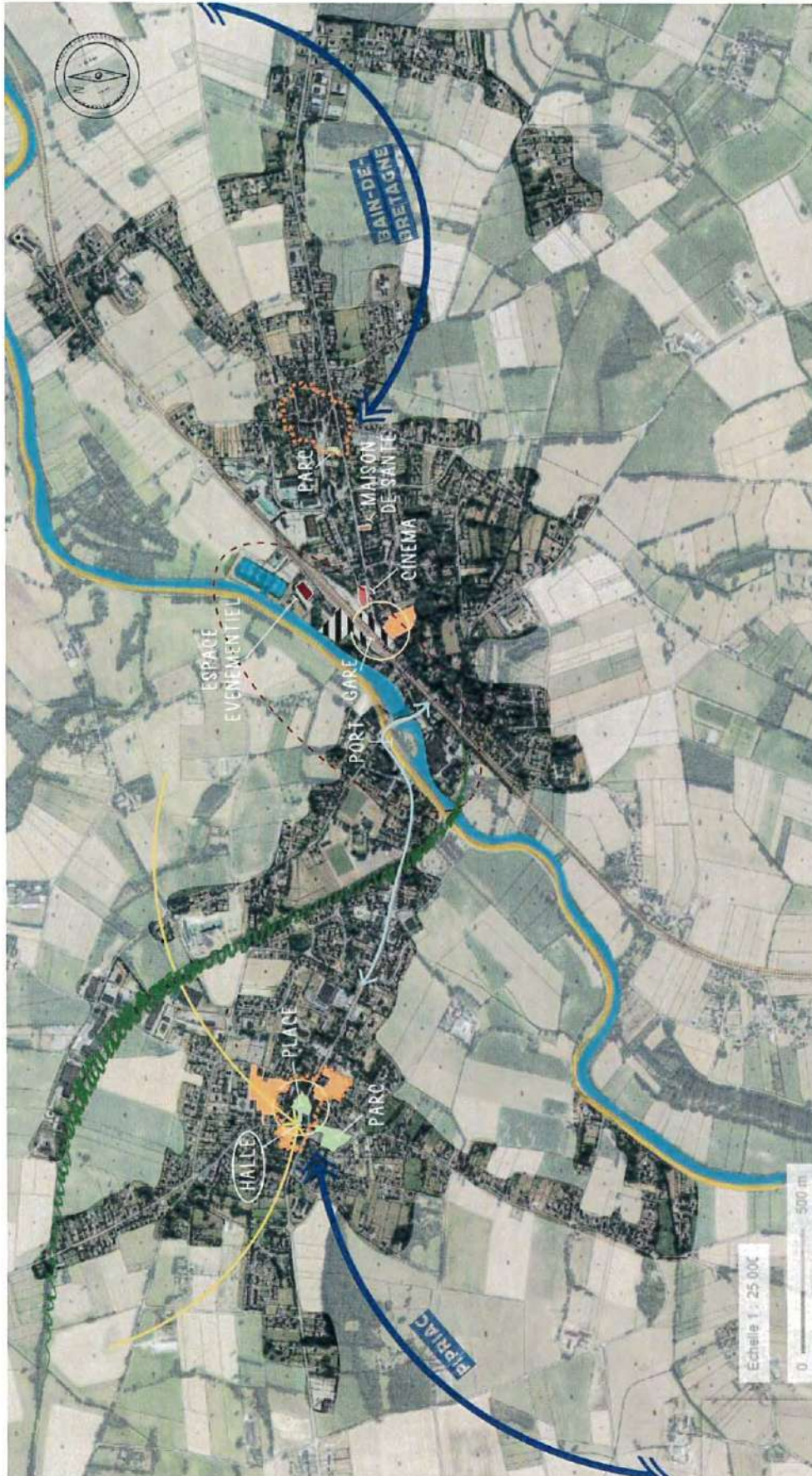
Enjeu 4. Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture et la « démobilité »



CARTOGRAPHIE DES ENJEUX DE GUICHEN PONT-REAN



CARTOGRAPHIE DES ENJEUX DE GUIPRY-MESSAC



LEGENDE

- CHEMIN DE HALAGE
- VOIE VERTE
- CONFORTER ET DEVELOPPER LE COEUR MARCHAND DES CENTRE-BOURO
- PROPOSER DES ESPACES PUBLICS CONVIVIAUX ET AGREABLES
- FAIRE DES CENTRE-BOURO DES LIEUX HABITES, RICHES DE MIMITE SOCIALE ET DEMOGRAPHIQUE
- HALLE
- VEILLER A L'ATTRACTIVITE DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT
- LA PROXIMITE DES SERVICES DU QUOTIDIEN
- AMELIORER L'OFFRE DE MOBILITE ACTIVE POUR UNE REELLE PROXIMITE DES USAGES VERS ET A L'INTERIEUR DES CENTRE-BOUROS
- RENFORCER LES COOPERATIONS ENTRE LES TERRITOIRES
- TENDRE VERS L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE
- FAVORISER LA RENOVATION ENERGETIQUE
- FACILITER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE ET LA "DEMOBILITE"

ÉNERGIE - ASPIRE DÉFINIR

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX DE VAL D'ANAST



ARTICLE 6. PROJET DE TERRITOIRE DES COMMUNES

DES VISITES TERRAINS POUR MIEUX APPREHENDER LES PROJETS DE TERRITOIRE COMMUNAUX

Dans l'objectif de définir avec les communes leur projet de territoire et les actions s'inscrivant directement dans la revitalisation de leurs centre-bourgs, des visites de terrain ont été organisées avec l'Etat dans chaque commune. Ces visites ont permis de mieux appréhender les problématiques, enjeux et actions prévues pour y répondre. Chaque action de la convention ORT s'inscrit dans les projets de territoire des communes dans une logique de revitalisation des centre-bourgs.



GUICHEN, LE CŒUR VIVANT !

« La commune de Guichen Pont-Réan est une commune de près de 9 000 habitants. Elle a la particularité d'avoir 2 centralités, à savoir le bourg historique de Guichen et le village de Pont Réan. La commune est délimitée par le fleuve de la Vilaine à l'est et au nord de son territoire, le Canut au sud et elle est parcourue par d'autres ruisseaux comme le Tréhelu. De nombreuses forêts sont implantées le long de la Vilaine ou dans le secteur de Pont-Réan. La topographie avec ses nombreuses vallées en fait un lieu atypique. La commune s'est construite en ayant comme objectif de préserver des poumons verts comme par exemple le parc des Eberges qui se situe en plein cœur de Guichen, tout à proximité du lotissement du même nom.

Notre slogan communal qui fut « l'avenir en vert » peut se résumer de la manière suivante : Guichen Pont-Réan est une ville à la campagne : elle possède les avantages d'une ville (commerces, équipements sportifs et culturels, associations...) mais conserve son caractère bucolique et campagnard, grâce à ses nombreux chemins de randonnées, ses champs cultivés, ses élevages...

Mon équipe et moi-même souhaitons continuer à développer notre Commune, regarder vers l'avenir tout en préservant notre écosystème et développant des actions respectueuses de l'environnement.

Economiquement, la Commune bénéficie de l'attractivité de la Métropole Rennaise mais elle est aussi une ville centre à l'échelle de l'intercommunalité, tant en matière de services publics (passeport, trésorerie, ...) qu'en infrastructures (collège, piscine, projet nautique intégré, haltes TER).

Associativement c'est une ville dynamique, composée de jeunes ménages qui sont dans l'attente d'un dialogue avec leur municipalité. Ils sont exigeants mais satisfaits des diverses composantes de la Commune : économique, écologique, naturelle, associative, riche en services publics.

Le projet phare de notre mandat c'est la redynamisation de nos 2 centralités. A cet effet, nous sommes accompagnés par une coopérative d'urbanisme culturel qui a d'ores et déjà mobilisé les habitants sur leurs attentes, leurs envies, et qui doit nous proposer un Plan guide pour le réaménagement des centre-bourgs qui va s'étendre au moins jusqu'en 2026. Rendre ces centres plus agréables par une plus grande végétalisation, réserver des espaces pour favoriser le vivre ensemble et le lien social, laisser toute leur place aux mobilités douces, accompagner l'installation de nouveaux commerces sont les objectifs principaux de ce mandat.

Un de nos autres projets concerne le développement de l'accueil de qualité au sein du service enfance / éducation et du service jeunesse. Afin d'y parvenir, nous avons terminé la rénovation du multi accueil, l'ALSH l'île ô mômes va être agrandi et rénové pour mieux répondre aux besoins des enfants et à la demande des familles, une extension de l'école Marcel Greff à Pont-Réan va être construite au cours du mandat pour accueillir les enfants du quartier de La Massaye.

La culture est également un objectif prioritaire car nous allons développer la programmation culturelle adulte, refaçoner l'espace Galatée en lui donnant une orientation encore plus culturelle. Par ailleurs, nous avons déjà terminé les travaux de notre nouvelle médiathèque dans un espace qui accueille aujourd'hui également la ludothèque associative. Enfin, nous envisageons de transformer la Chapelle de la Massaye en un lieu tourné vers la culture, ouvert à tous les publics, cocréé par la population.

Et pour terminer l'environnement. Nous avons adhéré au pacte local de transition ou l'association « Culture Bio » peut juger notre action. Aider à l'achat de vélo à assistance électrique (VAE), garantir 60% de produits bio ou circuits courts dans les restaurants scolaires, étendre l'éco pâturage, réduire la consommation énergétique de nos bâtiments, construire un lotissement à haute valeur environnemental ... c'est une véritable ambition qui anime la commune et les élus.

Nous sommes aujourd'hui en révision de PLU (décision prise le 18 mars 2021) qui devrait être approuvé en conseil municipal en septembre 2023 et nous travaillons pour intégrer non seulement les obligations découlant de la loi Climat et résilience mais aussi nos fortes ambitions de respect de l'environnement, de la dynamisation des commerces et de l'encadrement de l'extension de l'habitat.

« Petites villes de demain » est pour nous un accélérateur de projets : d'une part sur la partie commerciale pour créer une réelle dynamique de centre-bourg avec la remobilisation de nos acteurs économiques, la revitalisation de friches commerciales et par les actions que la manager de commerce pourra nous aider à impulser et d'autre part en instaurant une concertation avec les habitants, dans un objectif de partage et de co-construction de la démarche. Cette démocratie participative est importante à nos yeux.

Ainsi, la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un élément majeur de soutien de la politique voulue sur notre Commune par mon équipe. »

Dominique Delamarre, Maire de Guichen

Au sein du projet de territoire de Guichen Pont-Réan, on peut structurer les actions inscrites à l'ORT par objectifs :

- **Objectif n°1 : lancer une étude de revitalisation des deux centre-bourgs** (actions 6 « Place aux places ! », 7 « La rue aux enfants », 27 « Toutes et tous en selle », 33 « Galatée 2.0 » et 42 « Le marché bon-matin, bon-soir »). Projet phare du mandat, cette étude vise à mettre en œuvre dans le cadre de l'ORT des actions en faveur de la revitalisation des centre-bourgs de Guichen et de Pont-Réan avec pour ambitions : d'engager des actions issues des volontés de la population, de veiller à la réussite des projets en associant les habitants à leur définition, de favoriser un cadre de vie qualitatif et les convivialités, d'améliorer la sécurité, de développer les mobilités douces ou encore de conforter le local.
- **Objectif n°2 : s'engager sur des opérations mixtes en densification** (actions 3 « Les balcons » et 13 « Habite ton cinéma »). Sur le bourg de Guichen, deux secteurs ont été identifiés comme mutables afin d'accueillir des opérations mixtes habitat-commerce. Le premier correspond à une parcelle avec des friches commerciales et le deuxième à un ancien cinéma et à une menuiserie qui cherche à se déplacer en zone d'activités.
- **Objectif n°3 : encourager l'usage des mobilités douces et des transports en commun** (actions 28 « bande passante », 29 « Cours et parcours », 39 « découvre ta voie », 50 « Bouge jusqu'à l'espace santé » et 51 « Prends le bus à la mairie »). Le confortement et la réalisation de nouvelles sentes piétonnes visent à encourager les habitants, usagers et touristes de la commune à privilégier ce mode de déplacement, couplé à une signalétique efficace pour rendre lisible ces cheminements et les pôles qu'ils desservent. Ici, il s'agit également de favoriser l'usage des transports en commun en réaménageant les deux arrêts du bourg de Guichen.
- **Objectif n°4 : développer des actions en coopération** (actions 37 « Mon capitaine » et 48 « Chauffe-toi en réseau »). La commune initie plusieurs actions en lien avec d'autres acteurs du territoire afin de veiller à la réussite de projets et à leur cohérence. Ainsi, elle travaille en partenariat avec la Communauté de Communes sur la création d'un centre nautique sur Pont-Réan. Elle s'est également associée avec la commune de Bain-de-Bretagne pour lancer une étude de faisabilité pour la réalisation d'un réseau de chaleur. En effet, le centre-bourg de Guichen comporte plus de vingt équipements répartis sous forme de L qui pourraient être raccordés à un réseau de chaleur afin d'assurer la transition énergétique de la commune. Les équipements ne sont pas tous communaux, certains sont à la Communauté de Communes et d'autres au Département, qui soutiennent le projet.

« Dès son arrivée aux commandes de la commune, la nouvelle équipe municipale a souhaité mettre en œuvre son projet majeur : construire les futurs contours de Guichen Pont-Réan à l'horizon 2050, en s'appuyant sur tous les acteurs qui composent et font vivre la commune.

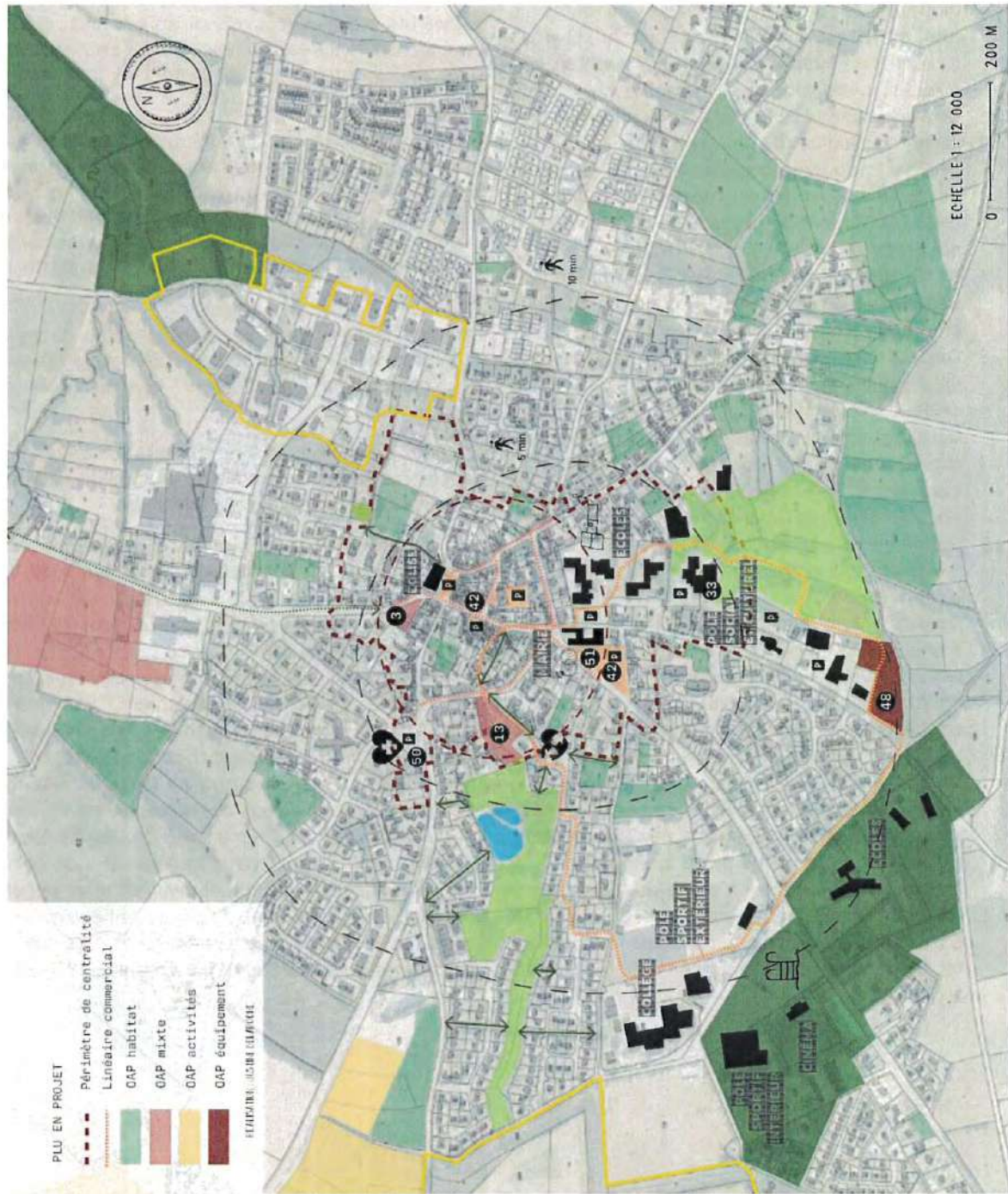
Il était primordial pour l'équipe de se faire accompagner par un acteur qui s'appuie sur un travail participatif et soit innovant dans sa démarche. Notre choix s'est porté sur la coopérative d'urbanisme culturel Cuesta, qui allie la réflexion sur l'espace public, la culture et l'environnement, pour co-construire ce projet.

Certaines actions identifiées dans le cadre du travail entamé avec Cuesta se sont intégrées naturellement aux objectifs du programme « Petites villes de demain ».

Les deux démarches se sont nourries mutuellement et vont permettre à la commune de se doter de véritables outils pour avancer dans son projet ».

Laurence Bienne, Adjointe à la Transition Ecologique et au Cadre de Vie

CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE GUICHEN – PARTIE GUICHEN



PLU EN PROJET

- Périmètre de centralité
- - - - - Linéaire commercial
- OAP habitat
- OAP mixte
- OAP activités
- OAP équipement

RENDRE UN ESPACE PUBLIC

CONTEXTE

- Plan d'eau
- Parc
- Agriculture urbaine
- Zone d'activités
- Sentes
- Rôle commercial
- Parking public

PROJETS HORS ORT

- Corridor à restaurer
- Le centre aquatique
- Gagner en autonomie
- Le spot des mariages
- L'île à mèmes
- L'espace santé

ACTIONS ORT SELON ENJEUX ORT

COMMERCE

- 3 Les balcons

ESPACE PUBLIC

- 6 Place aux piétons !

DENSIFICATION

- 13 Habite ton cinéma

MOBILITE ACTIVE

- 27 Toutes et tous en selle
- 28 Bande passante

SERVICE

- 33 Gâtée 2.0

AUTONOMIE ALIMENTAIRE

- 42 Marché bon-matin, bon-soir

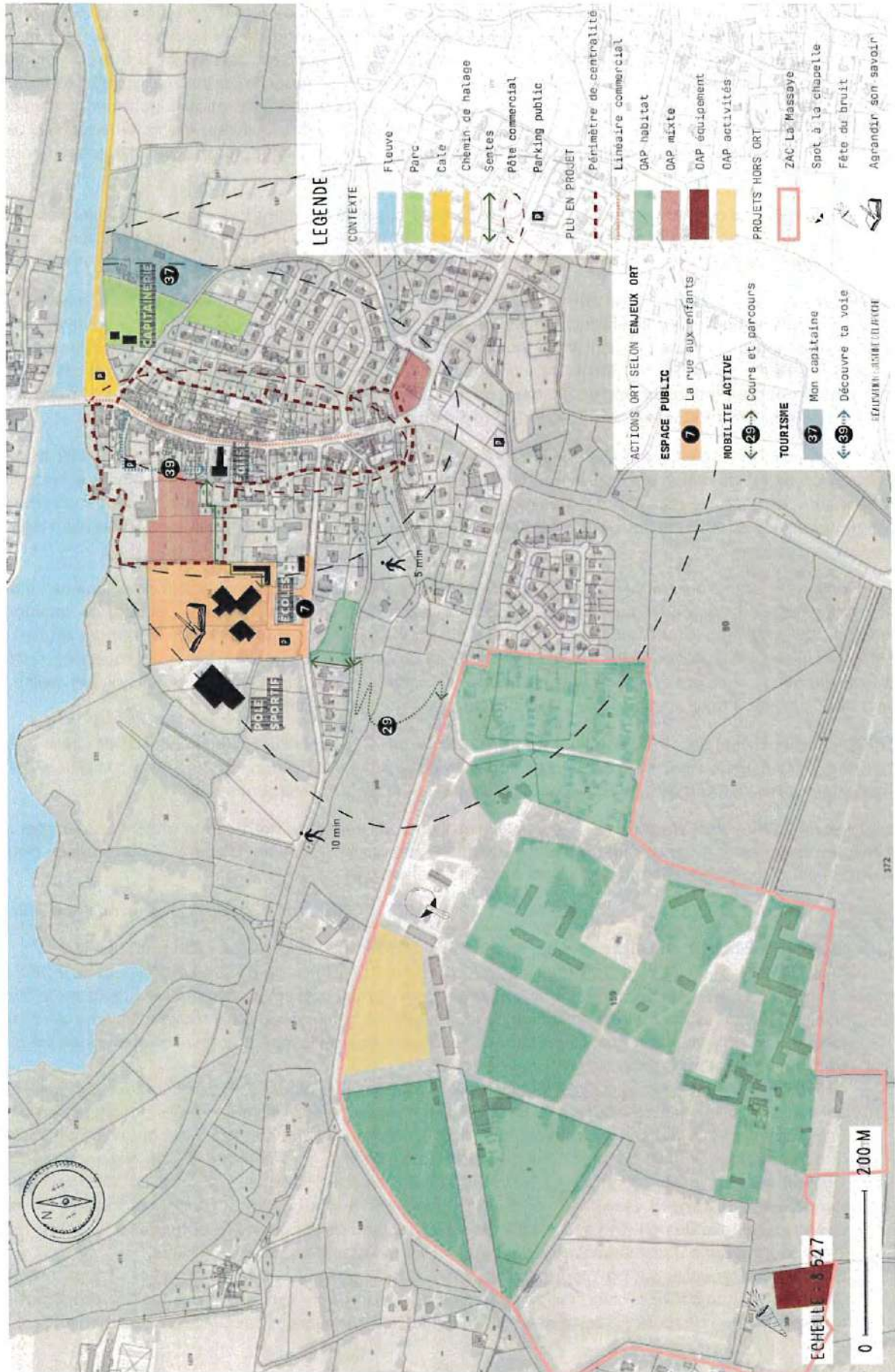
RENOUATION ENERGETIQUE

- 48 Chauffe-toi en réseau

DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

- 50 Bouge jusqu'à l'espace santé
- 51 Prends le bus à la mairie

CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE GUICHEN – PARTIE PONT-REAN



GUIPRY-MESSAC, UN TERRITOIRE D'AVENIR !

« Depuis 2016, date de la fusion des villes de Guipry et de Messac, un travail important a été accompli pour donner à la nouvelle commune le dynamisme qu'elle mérite et développer, au service de ses habitants, tous ses potentiels. Guipry-Messac bénéficie d'un positionnement géographique stratégique, au croisement d'axes de circulation essentiels que sont les voies rapides Rennes-Redon et Rennes-Nantes, et est desservie par la 6ème gare TER de Bretagne. Cette situation spatiale la rend attractive pour les populations de jeunes actifs ou de retraités, qui cherchent un cadre de vie de qualité, à proximité des services, des mobilités et des équipements culturels, sportifs ou éducatifs. La ville présente également de nombreux atouts pour les acteurs économiques, entreprises, artisans ou commerces qui peuvent y trouver les moyens de se développer.

Guipry-Messac s'inscrit aussi dans un environnement naturel de qualité avec ses grands espaces agricoles, ses forêts et paysages offrant des panoramas exceptionnels sur la vallée des Corbinières, son chemin de halage qui longe la Vilaine et la voie verte devenue un incontournable circuit de balades et de randonnées traversant les Vallons en Bretagne.

Fort de tous ces atouts, la commune développe ses équipements publics avec l'installation du collège, un nouveau complexe sportif, un nouveau pôle enfance, la réfection et l'agrandissement de sa piscine devenue communautaire, l'extension de l'espace culturel et social Alexis Moison également à vocation communautaire, l'extension de l'école George Sand, l'extension et la couverture des terrains de tennis, l'extension de la mairie principale, autant de projets qui ne s'inscrivent pas dans la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire mais qui participent à l'élan de la commune pour qu'elle assume le mieux possible son rôle de bassin de vie à l'échelle du territoire de VHBC.

Le PLU, en cours de révision, vient soutenir l'ensemble de la démarche. Il doit permettre d'harmoniser les règles d'occupation du sol, de mettre en œuvre les moyens de renforcer le rôle des centralités pour conforter et encourager les commerces de proximité dans leur rôle d'animation et de dynamisation de la ville, d'assurer la préservation des bâtis historiques patrimoniaux des centres-bourgs, et d'affirmer la place de l'agglomération en préservant les terres agricoles et les espaces naturels.

La convention ORT, boîte à outils du programme Petites Villes de Demain et cadre de l'action commune de l'Etat, de l'Intercommunalité et des communes identifiées comme des bassins de vie en son sein, permet de maintenir la démarche de réflexion, de construction et de concertation autour du futur de la commune. Cette démarche a été initiée par la réalisation d'un plan guide en 2016 et 2017. Celui-ci a donné lieu à une participation citoyenne importante et de qualité qui a largement contribué à faire émerger les différents projets dont la ville a besoin, qu'elle réalise petit à petit depuis plusieurs années et que la convention ORT va permettre de soutenir.

Les projets qui s'inscrivent dans la convention ORT sont ceux qui ont un impact direct sur les centralités de Guipry-Messac et qui vont, par leur réalisation, renforcer encore l'attractivité de notre ville, lui donnant tous les atouts d'une ville à la campagne et lui permettant de conforter son rôle d'animation du territoire intercommunal.

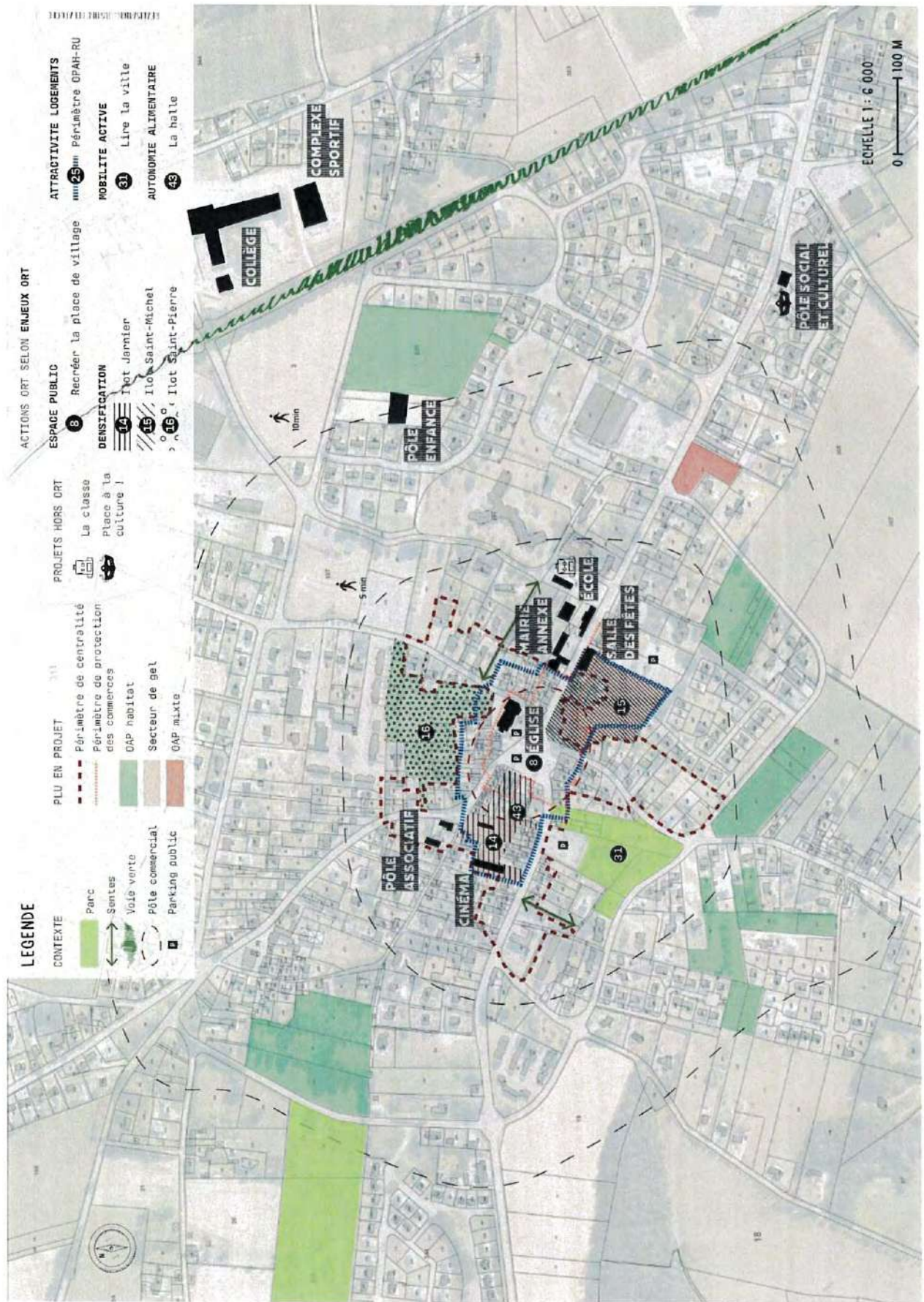
Le programme Petites Villes de Demain et la convention ORT vont permettre de mobiliser encore les énergies et, je l'espère les financements, pour soutenir l'essor de notre commune dans une démarche partenariale pour un aménagement du territoire performant, au service des populations. »

Thierry Beaujouan, Maire de Guipry-Messac

Au sein du projet de territoire de Guipry-Messac, on peut structurer les actions inscrites à l'ORT par objectifs :

- **Objectif n°1 : le développement du pôle gare** (actions 4 « Cosmos gare », 5 « Le bâtiment voyageur », 34 « L'écran en folie », 49 « Le bout-en-train ». Ces actions ont pour objectif de dynamiser et structurer le secteur afin de le rendre attractif via la réalisation de logements, de commerces, d'un nouveau cinéma avec micro-folie et d'un pôle d'échange multimodal. Ces actions nécessitent la mise en œuvre d'un phasage précis car elles sont physiquement accolées les unes aux autres.
- **Objectif n°2 : réaménager le quartier Guipry** (actions 8 « Récréer la place de village », 14 « Ilot Jarnier », 15 « Ilot Saint-Michel » n 16 « Ilot Saint-Pierre », 25 « Les vacants habitées » et 43 « La halle »). Ces actions se complètent en jouant sur des thématiques variées (espace public, habitat, alimentation, commerce) afin de proposer aux habitants actuels et futurs du quartier un cadre de vie qualitatif et attractif, avec des déplacements sécurisés.
- **Objectif n°3 : découvrir sa commune** (actions 22 « Raconter le passé au présent », 30 « Partager un axe structurant », 31 « Lire la ville »). Ici, on cherche à permettre aux habitants, usagers et touristes de mieux connaître l'histoire du port ainsi que les différents équipements de la commune, notamment les parcs, tout en les encourageant à utiliser les mobilités douces pour se déplacer d'un quartier à l'autre.
- **Objectif n°4 : repenser des bâtiments** (actions 35 « Accueillir une maison de santé » et 44 « La ville en fête »). Ces actions visent à faire évoluer l'usage de bâtiments existants, l'un en transformant une maison médicale de garde en maison de santé et l'autre en rénovant un ancien complexe sportif en salle événementielle.

CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE GUIPRY-MESSAC - PARTIE GUIPRY



LEGENDE

- CONTEXTE**
- Parc
 - Sentes
 - Voie verte
 - Pôle commercial
 - Parking public

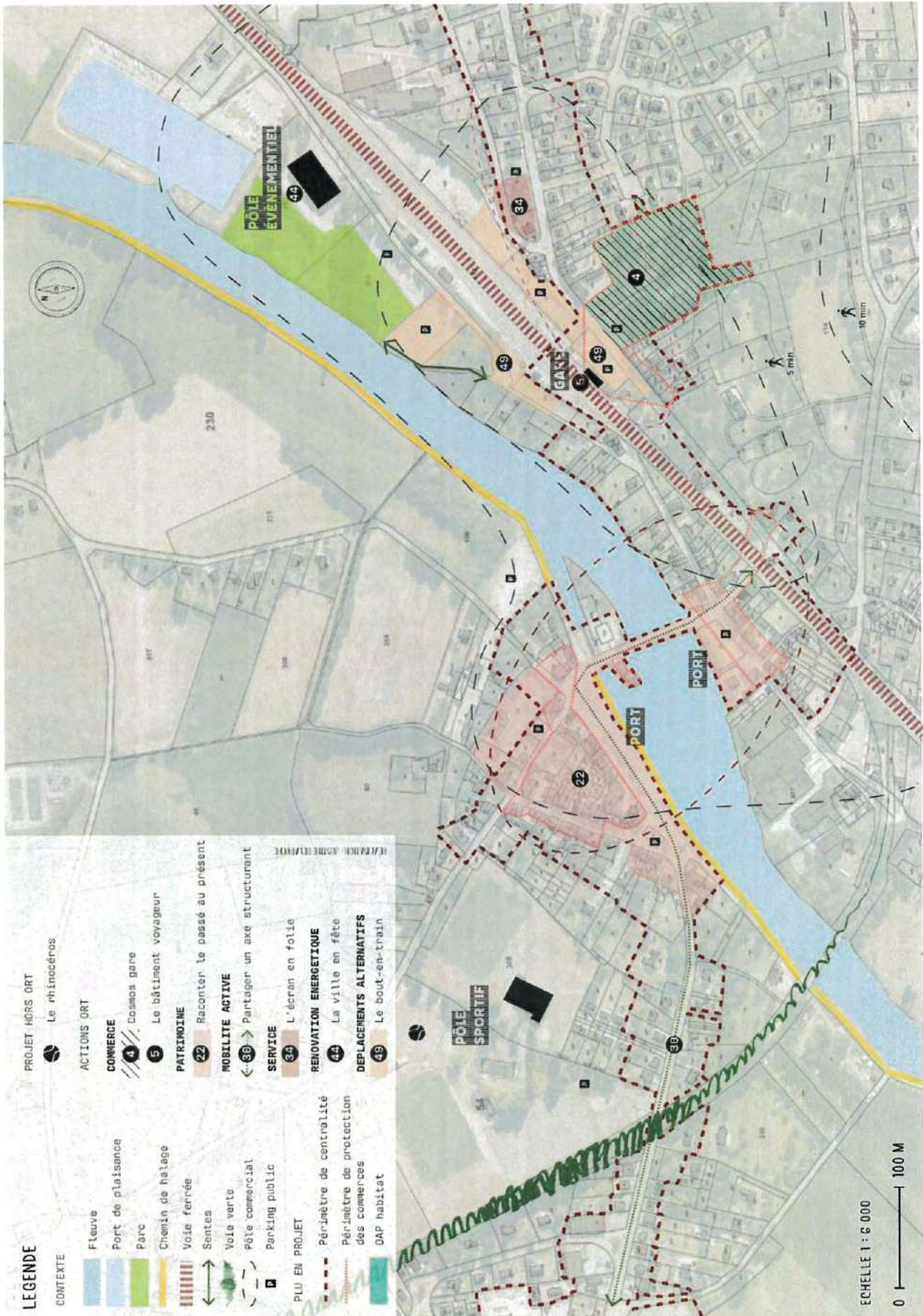
- PLU EN PROJET**
- Périmètre de centralité des commerces
 - DAP habitat
 - Secteur de gel
 - DAP mixte

- PROJETS HORS ORT**
- La classe
 - Place à la culture I

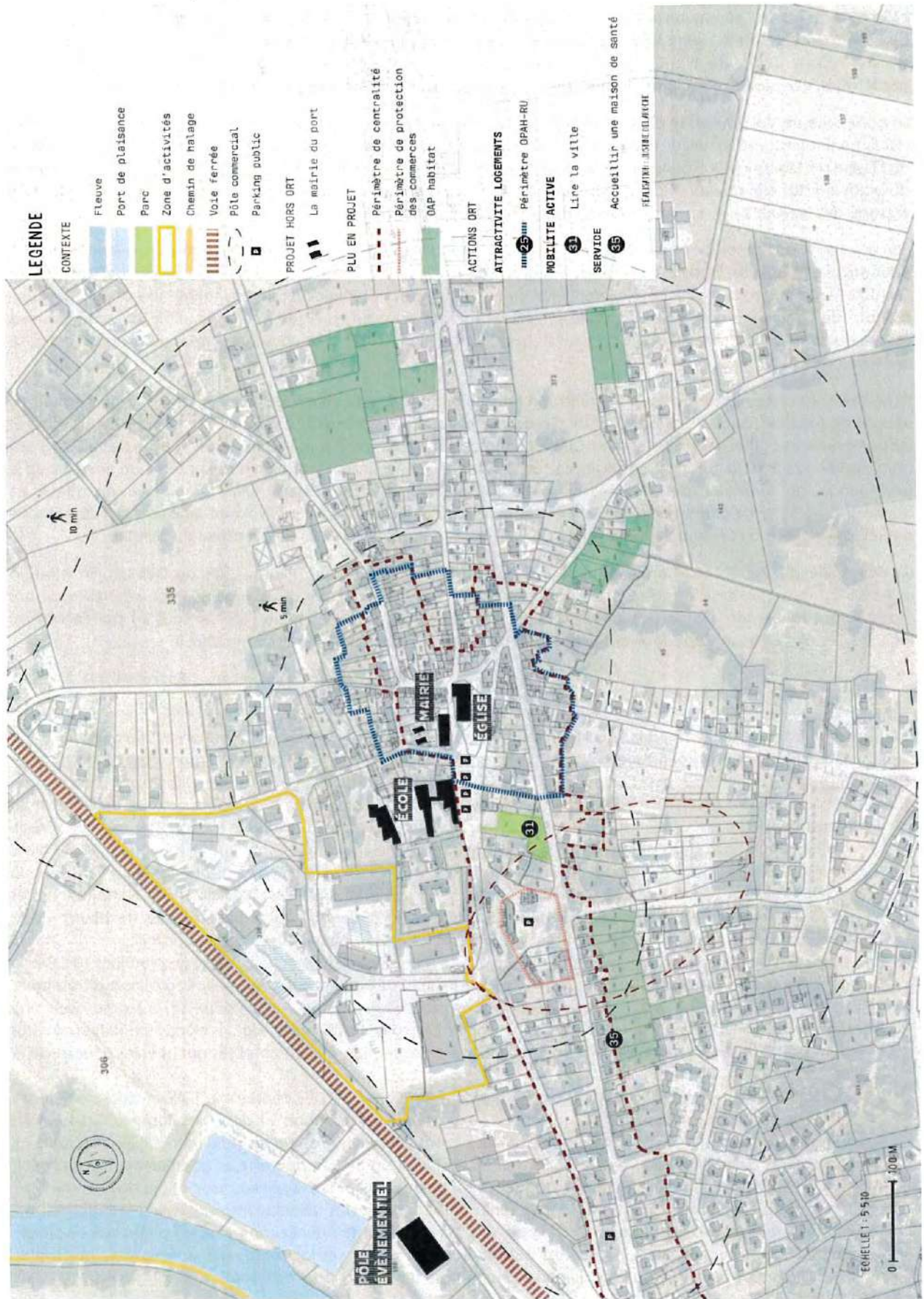
ACTIONS ORT SELON ENJEUX ORT

- ESPACE PUBLIC**
- Recréer la place de village
- DENSIFICATION**
- Ilot Jernier
 - Ilot Saint-Michel
 - Ilot Saint-Pierre
- ATTRACTIVITE LOGEMENTS**
- Périmètre OPAR-RU
- MOBILITE ACTIVE**
- Lire la ville
- AUTONOMIE ALIMENTAIRE**
- La halle

CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE GUIPRY-MESSAC - PARTIE PORT-GARE



CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE GUIPRY-MESSAC - PARTIE MESSAC



LEGENDE

CONTEXTE

- Fleuve
- Port de plaisance
- Parc
- Zone d'activités
- Chemin de halage
- Voie ferrée
- Pôle commercial
- Parking public

PROJET HORS ORT

- La mairie du port

PLU EN PROJET

- PÉRIMÈTRE DE CONTRAÎNTE
- PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COMMERCES
- OAP habitat

ACTIONS ORT

ATTRACTIVITE LOGEMENTS

- min 25 m² PÉRIMÈTRE OPAH-RU

MOBILITE ACTIVE

- Line la ville

SERVISE

- Accueillir une maison de santé

REAJUSTER LES DÉLIMITATIONS

VAL D'ANAST, UN PÔLE DYNAMIQUE !

« Val d'Anast est une commune jeune et dynamique de Vallons de Haute Bretagne Communauté. A travers les projets d'aménagement qu'elle mène sur ses deux centre-bourgs, elle se projette vers l'avenir. Etant l'un des trois bassins de vie de Vallons de Haute Bretagne Communauté, elle doit gérer des problématiques variées (habitat, mobilité, attractivité), elle s'inscrit donc parfaitement dans la définition d'une Petite Ville de Demain.

La commune de Val d'Anast se conçoit comme un territoire moteur. De fait, le projet politique du mandat en cours est résolument tourné vers la revitalisation des centre-bourgs. L'action la plus ambitieuse se situe sur la refonte de la place de l'Eglise de Maure-de-Bretagne qui est à ce jour un important lieu de trafic routier (4 400 véhicules par jour dont 10% de poids lourds). Afin de rendre cet espace aux habitants et d'en faire un lieu de vie et de partage, la municipalité a engagé des travaux pour repenser la place de l'Eglise et les rues contiguës.

Parallèlement, de nombreux projets sont en cours pour constituer et renforcer des polarités culturelles, évènementielles, éducatives et sportives. L'objectif est de les intégrer pleinement à la commune et de les rendre accessibles via une Ceinture Verte piétonne. Le meilleur exemple de ce dynamisme est le pôle culturel et évènementiel constitué autour du Rotz, de l'ancienne gare et de la motte féodale. L'habitat est aussi un enjeu majeur pour Val d'Anast, plusieurs projets de densification sont en cours dans les deux bourgs, mêlant à la fois les nouvelles formes urbaines et la qualité architecturale.

Pour répondre aux enjeux que pose l'aménagement du territoire, la commune de Val d'Anast est actuellement en révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce dernier doit nous permettre de continuer à accueillir des habitants et de pérenniser les activités sur la commune. De plus, nous expérimentons le dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) afin de préparer au mieux la commune pour les décennies à venir. Cette expérimentation nous a permis de travailler sur le futur visage du territoire dans des ateliers mêlant élus, habitants et services afin de maîtriser au mieux les bouleversements qui s'annoncent. Toutes ces démarches s'inscrivent dans une volonté affirmée de démocratie participative grâce à l'animation d'un Comité consultatif du cadre de vie et du développement durable.

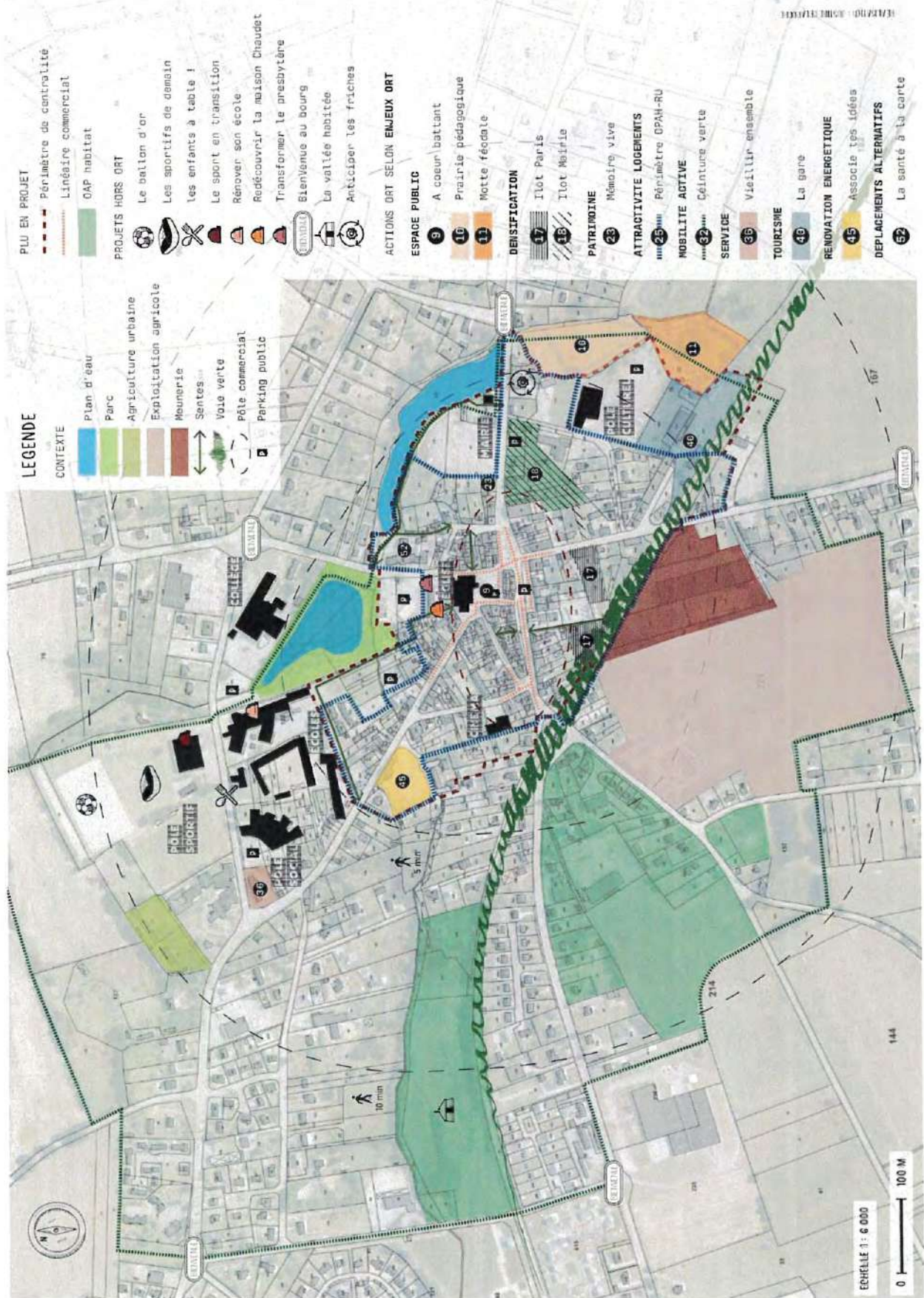
La commune de Val d'Anast fonde beaucoup d'espoirs dans la démarche Petites Villes de Demain. En effet, la revitalisation de notre territoire passe par un accompagnement tant financier qu'en ingénierie pour nombre de nos projets. Nous recherchons aussi une plus ample coopération avec les services de l'Etat et tous les partenaires du territoire. Les élus et les services de la commune sont pleinement investis dans cette démarche.»

Pierre-Yves Reboux, Maire de Val d'Anast

Au sein du projet de territoire de Val d'Anast, on peut structurer les actions inscrites à l'ORT selon quatre objectifs :

- **Objectif n°1 : le réaménagement des voiries et de la place de l'église du cœur de bourg de Maure-de-Bretagne** (action 9 « A cœur battant »). Cette action permettra de rendre le centre-bourg plus agréable, plus sécurisé et plus accueillant. Cette action constitue une opération tiroir car elle nécessite, au préalable de sa réalisation, le déplacement du monument au mort du bourg vers un nouveau site (action 23 « mémoire vive »).
- **Objectif n°2 : travailler la question de l'habitat dans les centre-bourgs de la commune** (actions 17 « Ilot Paris », 18 « Ilot Mairie », 19 « Ilot Campel Est », 20 « Ilot Campel Sud » et 25 « Les vacants habités »). En lien avec la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) compatible avec la loi sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ces actions visent à limiter l'extension urbaine, à accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg via la densification du bourg et la lutte contre les logements vacants, pour un cadre de vie attractif.
- **Objectif n°3 : le développement du pôle culturel et évènementiel de Maure-de-Bretagne** (actions 10 « Prairie pédagogique », 11 « Motte féodale » et 10 « La gare »). Ces actions ont pour objectif d'offrir aux habitants, usagers et touristes de la commune de grands espaces verts où jouer, apprendre, se détendre dans une logique de convivialité, pour tous. Ces actions sont en lien avec celle qui vise le développement des mobilités douces (32 « ceinture verte ») afin de mieux connecter ce secteur aux nombreuses autres voies douces de la commune.
- **Objectif n°4 : développer les services de la commune** (actions 36 « Vieillir ensemble », 45 « Associe tes idées » et 52 « La santé à la carte »). Pour répondre aux besoins des habitants et dans une logique d'assurer les transitions, la commune souhaite réhabiliter deux biens communaux, l'un en résidence sénior et l'autre en maison des associations et tiers lieux. Ces actions sont liées par leur temporalité et constituent une opération tiroir car le bâtiment de la future résidence sénior est aujourd'hui occupé par les associations de la commune. L'enjeu est donc d'aboutir en premier lieu sur la future maison des associations pour libérer le bâtiment qui accueillera la future résidence sénior. Une autre action importante pour la commune est d'agrandir l'actuelle maison de santé pour accueillir davantage de médecins, notamment des spécialistes (exemple : dermatologue) pour éviter à la population de se rendre sur Rennes pour en bénéficier.

CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE VAL D'ANAST - PARTIE MAURE-DE-BRETAGNE



CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE VAL D'ANAST - PARTIE CAMPEL



ARTICLE 7. MISE EN ŒUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les trois objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé, l'attractivité commerciale des centre-bourg et l'aménagement durable.

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à mettre en cohérence leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

Il est précisé que la mise en œuvre de l'ORT dépend des modalités d'application des dispositifs qui ne sont pas toutes connues au jour de signature de la présente convention. Aussi, le présent article pourra être modifié pour prendre en compte ces différentes modalités, après publication des décrets d'application.

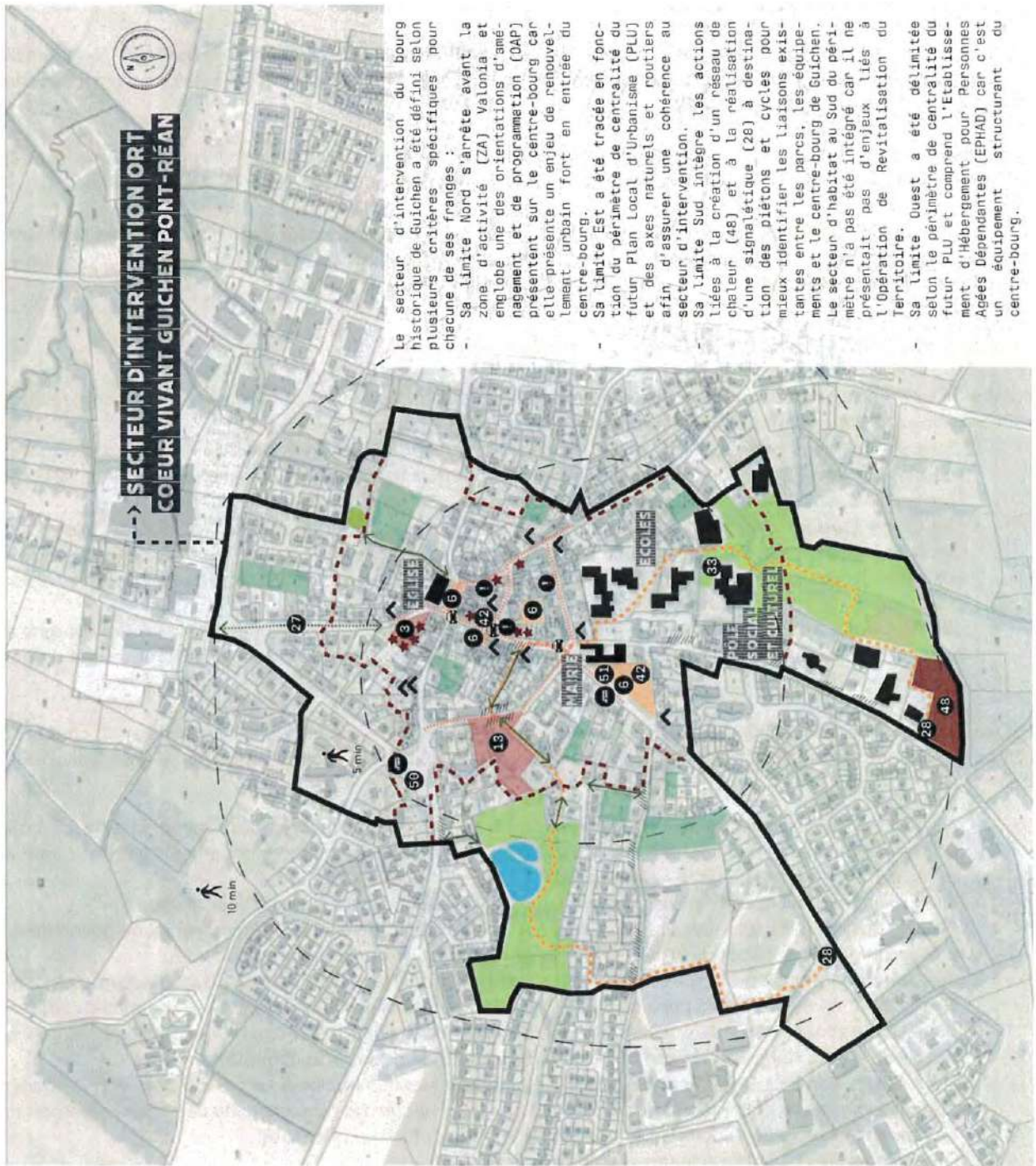
7.1. SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT

Sur Vallons de Haute Bretagne Communauté et ses trois communes « Petites villes de demain », on retrouve sept secteurs d'intervention de l'ORT. Ces secteurs représentent les centralités de chaque commune :

- Sur Guichen, deux centre-bourgs ont été identifiés : le bourg de Guichen et celui de Pont-Réan, distants de quatre kilomètres. La particularité de la commune se porte sur la centralité touristique de Pont-Réan, séparée par le fleuve de la Vilaine et répartie sur deux communes : Guichen au sud et Bruz au Nord,
- Sur Guipry-Messac, commune nouvelle née de la fusion de Guipry et de Messac en 2016, on trouve trois secteurs d'intervention : les bourgs historiques de Guipry, de Messac et du port qui s'est développé de chaque côté de la Vilaine associé à la gare TER en profonde transformation. Les centre-bourgs de Guipry et de Messac sont distants de trois kilomètres,
- Quant à Val d'Anast, commune nouvelle de 2017 née de la fusion des communes de Maure-de-Bretagne et de Campel, deux centre-bourgs ont été représentés : celui de Maure-de-Bretagne et celui de Campel, distants de plus de 5 kilomètres.

Les secteurs d'intervention de l'ORT ont été définis en atelier avec des élus et agents de la commune en accord avec l'Etat et les partenaires selon plusieurs critères et à partir des cartographies de diagnostic et des projets de territoire des communes :

- Faisceau d'indices pour définir l'enveloppe du centre-bourg : histoire des lieux ; forme et âge du bâti ; patrimoine historique, architectural, artistique ; fonctions de centralité et de rayonnement (ex : équipements et services structurants) ; densité ; fonctions symboliques et de représentation,
- Intégration des actions de l'ORT hors actions mobilités d'échelle plus large que les centralités,
- Prise en compte de périmètres structurants : périmètre de centralité et linéaire commercial ou périmètre de protection des commerces du PLU, périmètres OPAH-RU pour les centre-bourgs concernés,
- Prise en compte d'éléments spécifiques permettant de garantir le succès de la (re)dynamisation du centre-bourg : OAP en centre-bourg prévues au PLU, polarités secondaires fonctionnant avec le centre-bourg (ex : pôles gares, zones portuaires, polarités administratives), reconquête de friches urbaines contiguës du centre, projets de liaisons douces et de continuités écologiques vers le cœur de la commune,
- Problématiques principales issues du diagnostic sur lesquelles les communes ont à cœur d'améliorer : vacance commerciale, logements vacants et/ou dégradés, problématiques de circulation, de desserte en transport en commun, de lisibilité de certains espaces notamment parcs et sentes piétonnes.
- Prise en compte des outils juridiques et fiscaux de l'ORT



LEGENDE

- CONTEXTE**
- Plan d'eau
 - Parc
 - Agriculture urbaine
 - Sentes
- PLU EN PROJET**
- Périmètre de centralité
 - Linéaire commercial
 - OAP habitat
 - OAP mixte
 - OAP équipement
- PROBLEMATIQUES**
- ★ Vacance commerciale
 - /// Manque de visibilité
 - ↻ Circulation
 - ⊙ Localisation arrêt transport en commun
 - ⊙ Logement vacant depuis plus de 3 ans
 - ⊙ Logement dégradé
- ACTIONS ORT**
- 3 Les balcons
 - 6 Place aux places !
 - 13 Habite ton cinéma
 - ←27→ Toutes et tous en selle
 - 28 Bande passante
 - 33 Galatée 2.0
 - 42 Marché bon-matin, bon-soir
 - 48 Chauffe-toi en réseau
 - 50 Bouge jusqu'à l'espace santé
 - 51 Prends le bus à la mairie
- ENTRÉE SABLE D'OR

ECHELLE 1 : 11 000

0 200 M

**SECTEUR D'INTERVENTION ORT
COEUR VIVANT GUICHEN POINT-RÉAN**

Le secteur d'intervention du bourg historique de Guichen a été défini selon plusieurs critères spécifiques pour chacune de ses franges :

Sa limite Nord s'arrête avant la zone d'activité (ZA) Valonia et englobe une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées sur le centre-bourg car elle présente un enjeu de renouvellement urbain fort en entrée du centre-bourg.

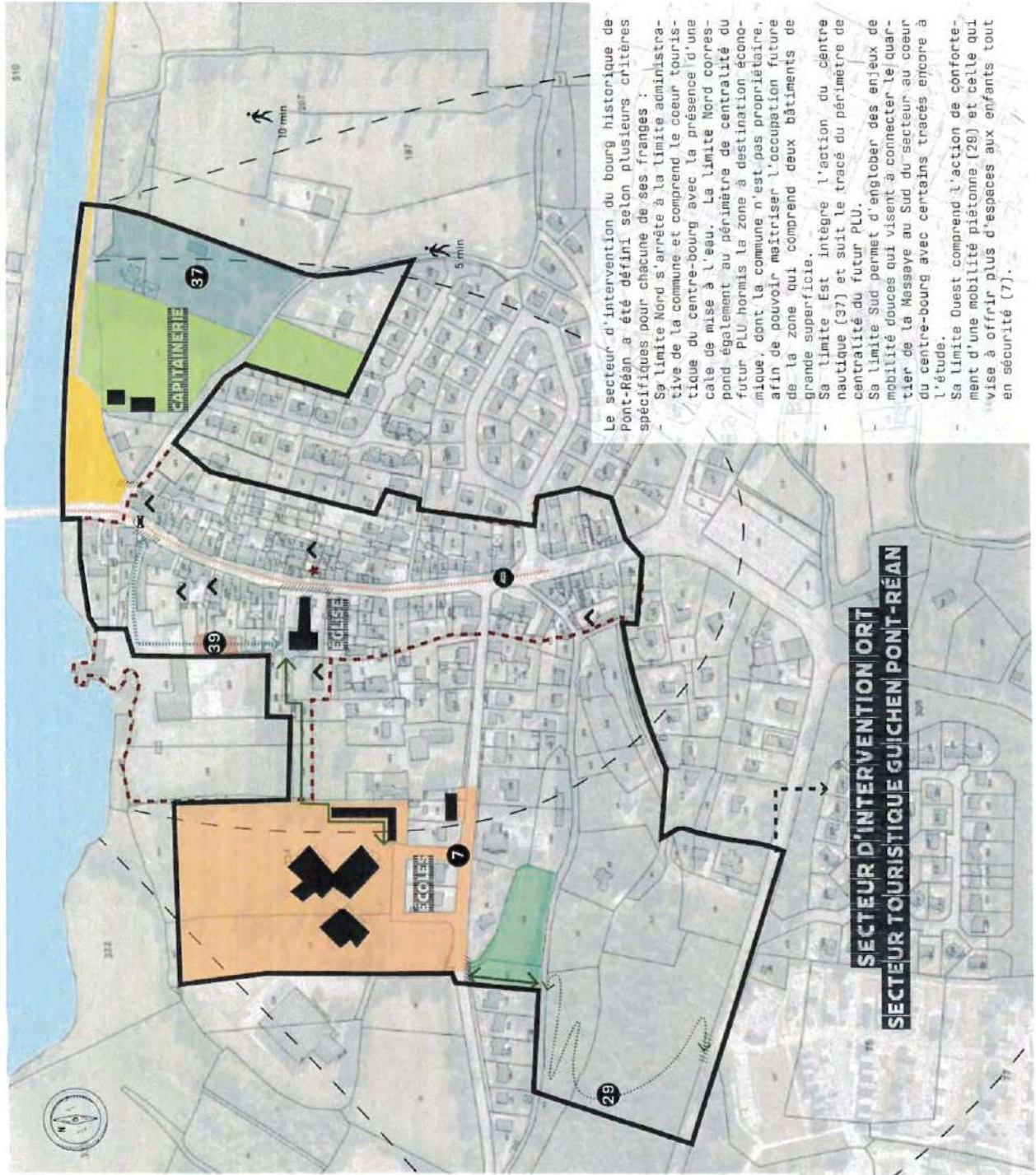
Sa limite Est a été tracée en fonction du périmètre de centralité du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des axes naturels et routiers afin d'assurer une cohérence au secteur d'intervention.

Sa limite Sud intègre les actions liées à la création d'un réseau de chateaux (48) et à la réalisation d'une signalétique (28) à destination des piétons et cycles pour mieux identifier les liaisons existantes entre les parcs, les équipements et le centre-bourg de Guichen. Le secteur d'habitat au Sud du périmètre n'a pas été intégré car il ne présentait pas d'enjeux liés à l'opération de revitalisation du territoire.

Sa limite Ouest a été délimitée selon le périmètre de centralité du futur PLU et comprend l'établissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) car c'est un équipement structurant du centre-bourg.

LEGENDE

- CONTEXTE**
- Fleuve
 - Parc
 - Cale
 - Chemin de halage
 - Sentes
- PLU EN PROJET**
- Périmètre de centralité
 - Linéaire commercial
 - DAP habitat
 - DAP mixte
- ETAT DES PROBLEMATIQUES**
- Vacance commerciale
 - Manque de visibilité
 - Circulation
 - Localisation arrêt transport en commun
 - Logement vacant depuis plus de 3 ans
- ACTIONS ORT**
- La rue aux enfants
 - Cours et parcours
 - Non capitaline
 - Découvre ta voie
- REPERES : OMBRE CLERHEE



SECTEUR D'INTERVENTION ORT SECTEUR TOURISTIQUE GUICHEN PONT-RÉAN

Le secteur d'intervention du bourg historique de Pont-Réan a été défini selon plusieurs critères spécifiques pour chacune de ses franges :

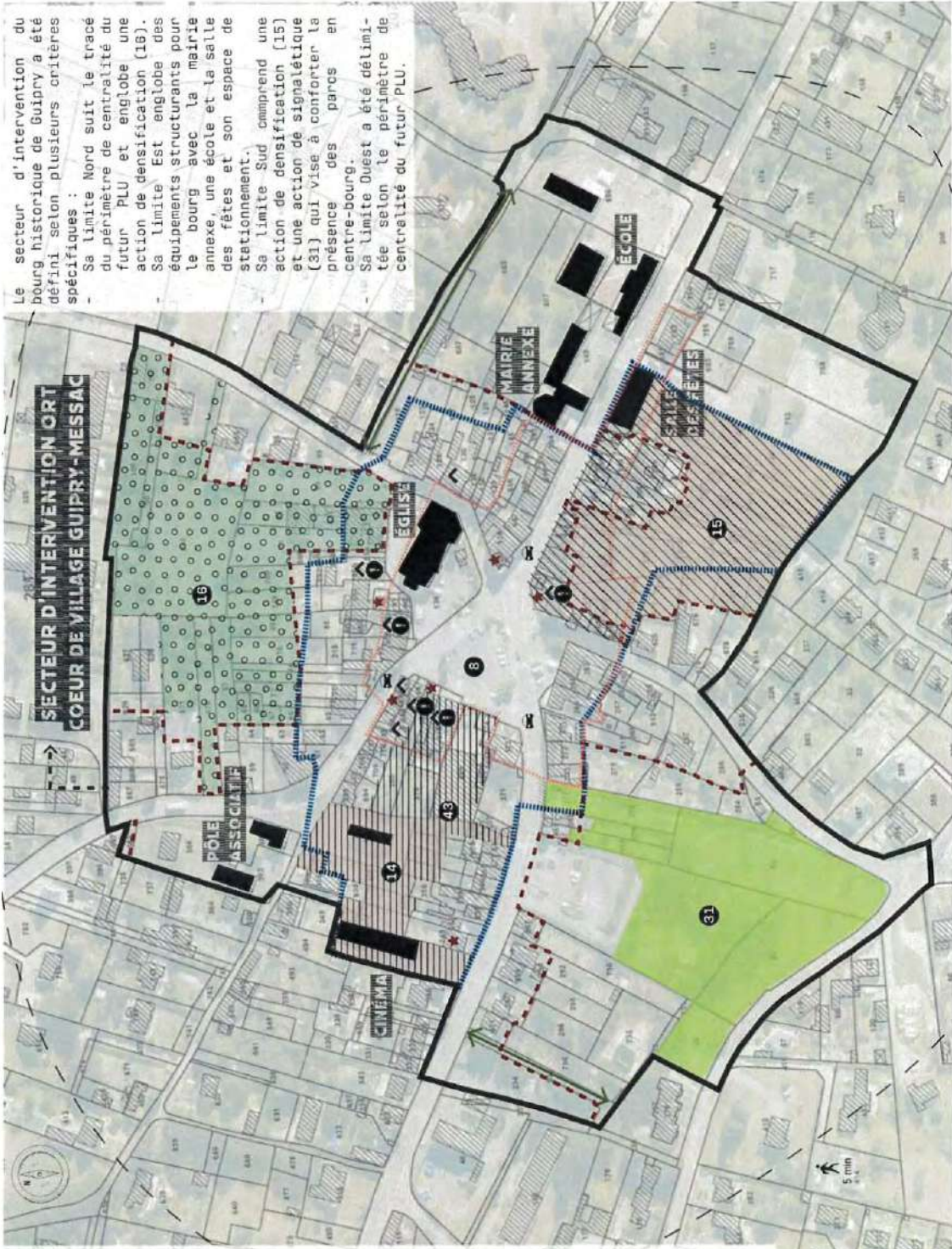
- Sa limite Nord s'arrête à la limite administrative de la commune et comprend le cœur touristique du centre-bourg avec la présence d'une cale de mise à l'eau. La limite Nord correspond également au périmètre de centralité du futur PLU hormis la zone à destination économique, dont la commune n'est pas propriétaire, afin de pouvoir maîtriser l'occupation future de la zone qui comprend deux bâtiments de grande superficie.
- Sa limite Est intègre l'action du centre nautique (37) et suit le tracé du périmètre de centralité du futur PLU.
- Sa limite Sud permet d'englober des enjeux de mobilité douce qui visent à connecter le quartier de la Messaye au Sud du secteur au cœur du centre-bourg avec certains tracés encore à l'étude.

Sa limite Ouest comprend l'action de confortement d'une mobilité piétonne (29) et celle qui vise à offrir plus d'espaces aux enfants tout en sécurité (7).

Le secteur d'intervention du bourg historique de Guipry a été défini selon plusieurs critères spécifiques :

- Sa limite Nord suit le tracé du périmètre de centralité du futur PLU et englobe une action de densification (16).
- Sa limite Est englobe des équipements structurants pour le bourg avec la mairie annexe, une école et la salle des fêtes et son espace de stationnement.
- Sa limite Sud comprend une action de densification (15) et une action de signalétique (31) qui vise à conforter la présence des parcs en centre-bourg.
- Sa limite Ouest a été délimitée selon le périmètre de centralité du futur PLU.

SECTEUR D'INTERVENTION ORT
COEUR DE VILLAGE GUIPRY-MESSAC



LEGENDE

CONTEXTE

- Parc
- Sentes

PLU EN PROJET

- Périmètre de centralité
- Périmètre de protection des commerces
- OAP habitat
- Secteur de gel

PROBLEMATIQUES

- ★ Vacance commerciale
- Manque de visibilité
- Circulation
- Logement vacant depuis plus de 3 ans
- Logement dégradé

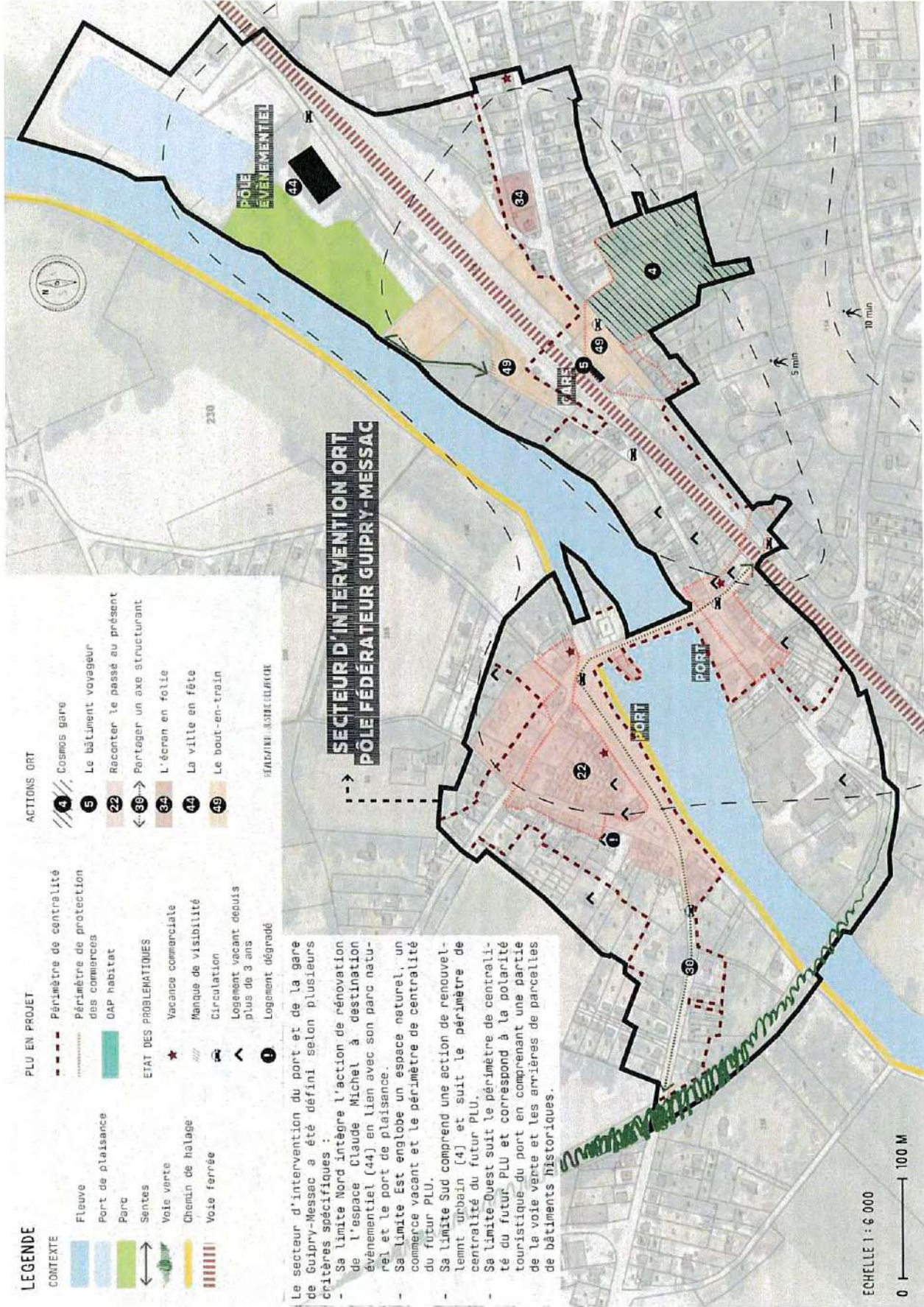
ACTIONS ORT

- 8 Recréer la place de village
- 14 Ilot Jamier
- 15 Ilot Saint-Michel
- 16 Ilot Saint-Pierre
- 25 Périmètre OPAH-RU
- 31 Lire la ville
- 43 La Halle

BEAUMONT-EMBI GUARDON

ECHELLE 1:2 981

0 50 M



LEGENDE

- CONTEXTE**
- Fleuve
 - Port de plaisance
 - Perç
 - Sentes
 - Voie verte
 - Chemin de halage
 - Voie ferrée

PLU EN PROJET

- Périmètre de centralité
 - Périmètre de protection des commerces
 - OAP habitat
- ETAT DES PROBLÉMATIQUES**
- Vacance commerciale
 - Manque de visibilité
 - Circulation
 - Logement vacant depuis plus de 3 ans
 - Logement dégradé

ACTIONS ORT

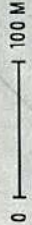
- 4 Cosmos gare
- 5 Le bâtiment voyageur
- 22 Récouter le passé au présent
- 39 Partager un axe structurant
- 34 L'écran en folie
- 44 La ville en fête
- 49 Le bout-en-train

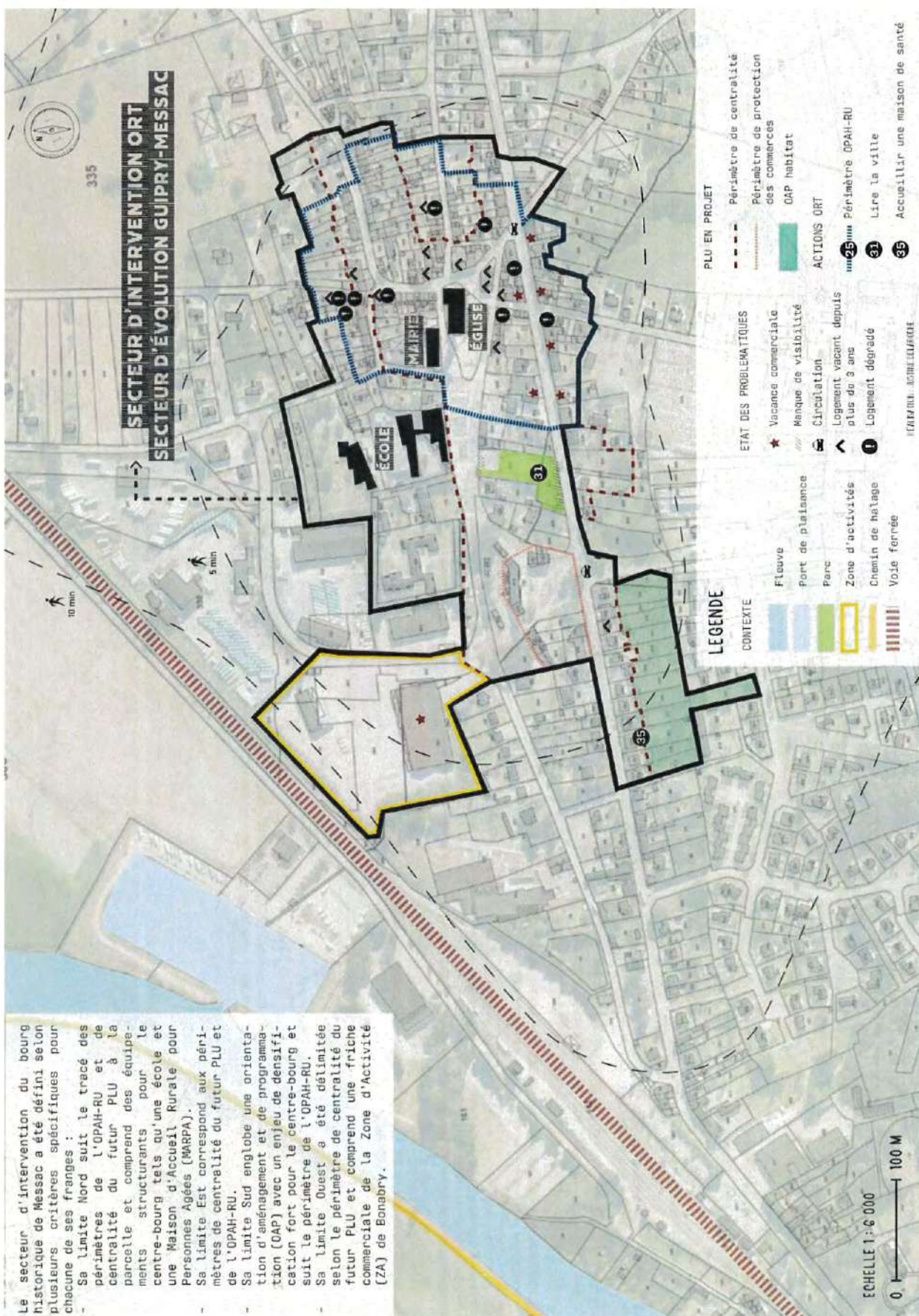
SECTEUR D'INTERVENTION ORT
PÔLE FÉDÉRATEUR GUIPRY-MESSAC

Le secteur d'intervention du port et de la gare de Guipry-Messac a été défini selon plusieurs critères spécifiques :

- Sa limite Nord intègre l'action de rénovation de l'espace Claude Michel à destination événementiel (44) en lien avec son parc naturel et le port de plaisance.
- Sa limite Est englobe un espace naturel, un commerce vacant et le périmètre de centralité du futur PLU.
- Sa limite Sud comprend une action de renouvellement urbain (4) et suit le périmètre de centralité du futur PLU.
- Sa limite Ouest suit le périmètre de centralité du futur PLU et correspond à la polarité touristique du port en comprenant une partie de la voie verte et les arrières de parcelles de bâtiments historiques.

ECHELLE 1 : 6 000





Le secteur d'intervention du bourg historique de Messac a été défini selon plusieurs critères spécifiques pour chacune de ses franges :

- Sa limite Nord suit le tracé des périmètres de l'OPAH-RU et de centralité du futur PLU à la parcelle et comprend des équipements structurants pour le centre-bourg tels qu'une école et une Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA).
- Sa limite Est correspond aux périmètres de centralité du futur PLU et de l'OPAH-RU.
- Sa limite Sud englobe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec un enjeu de densification fort pour le centre-bourg et suit le périmètre de l'OPAH-RU.
- Sa limite Ouest a été délimitée selon le périmètre de centralité du futur PLU et comprend une friche commerciale de la Zone d'Activité commerciale de Bonabry.

SECTEUR D'INTERVENTION ORT
SECTEUR D'ÉVOLUTION GUIPRY-MESSAC

PLU EN PROJET

- Périmètre de centralité
- Périmètre de protection des commerces
- OAP habitat

ÉTAT DES PROBLÉMATIQUES

- ★ Vacances commerciale
- /// Manque de visibilité
- ⊞ Circulation
- ⊞ Logement vacant depuis plus de 3 ans
- ⊞ Logement dégradé

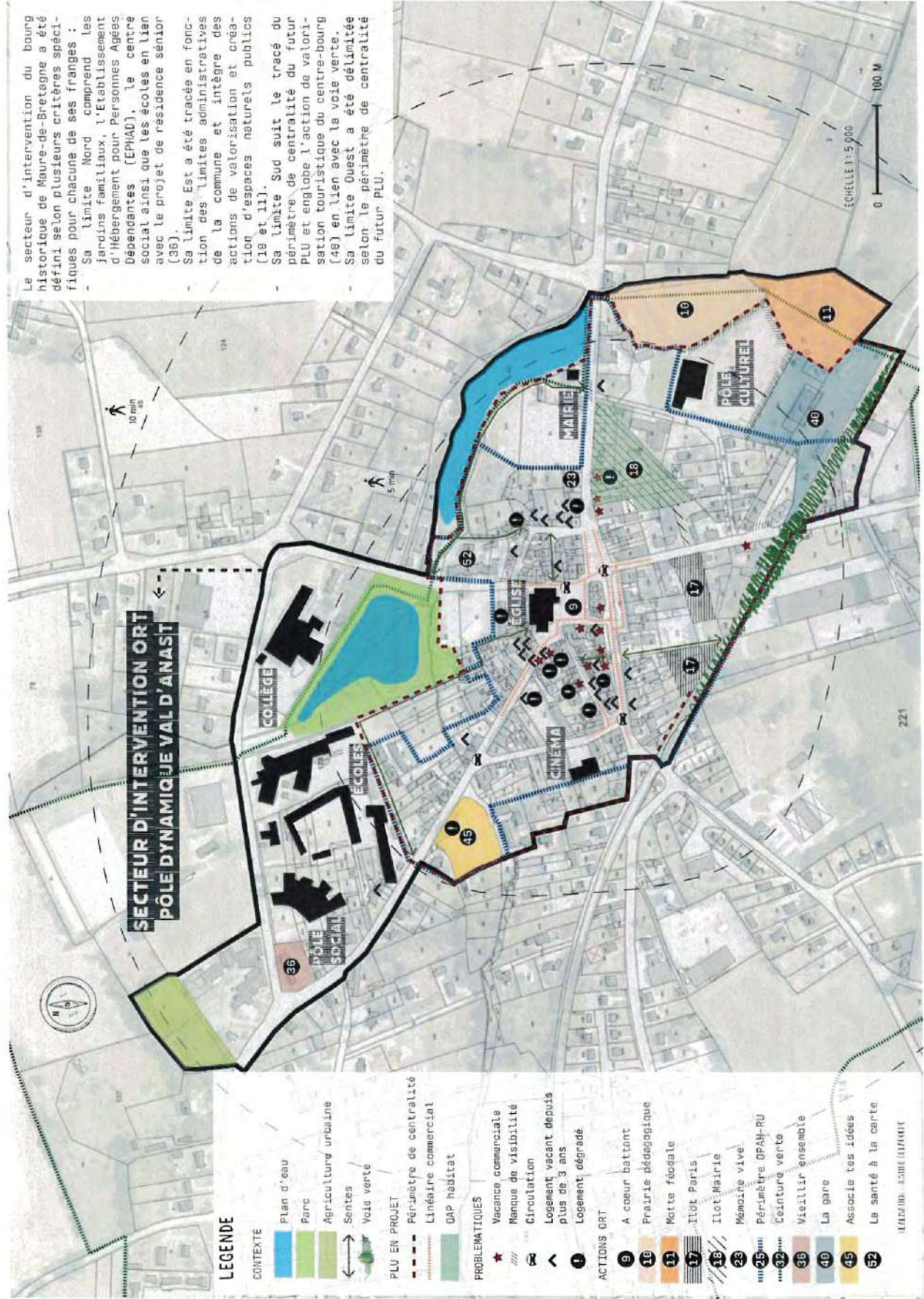
CONTEXTE

- Fleuve
- Port de plaisance
- Parc
- Zone d'activités
- Chemin de halage
- Voie ferrée

ACTIONS ORT

- 25m Périmètre OPAH-RU
- 31 Lire la ville
- 35 Accueillir une maison de santé

FRANÇOIS - ANNE DUBOIS



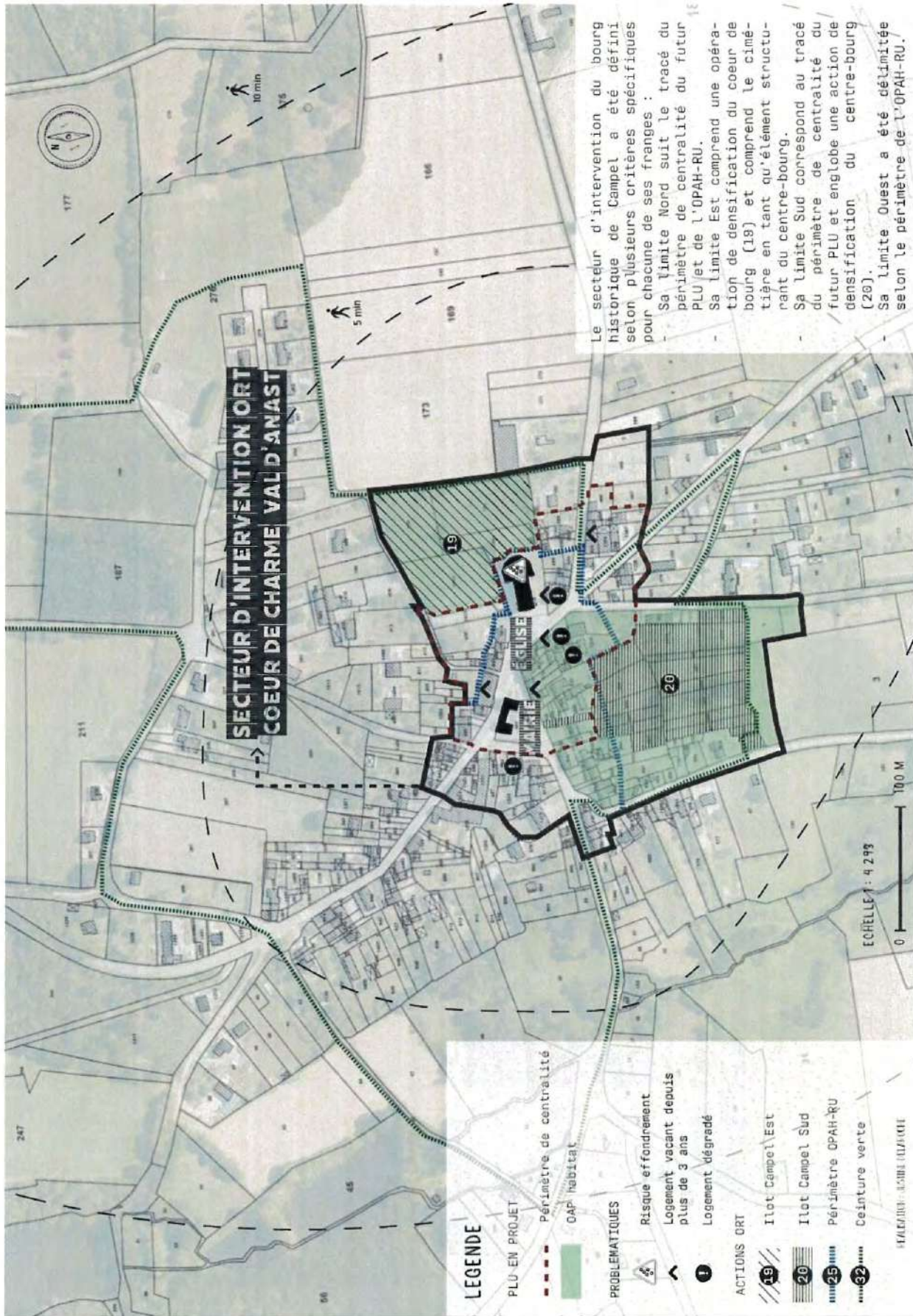
Le secteur d'intervention du bourg historique de Maure-de-Bretagne a été défini selon plusieurs critères spécifiques pour chacune de ses franges :

- Sa limite Nord comprend les jardins familiaux, l'établissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), le centre social ainsi que les écoles en lien avec le projet de résidence sénior (36).
- Sa limite Est a été tracée en fonction des limites administratives de la commune et intègre des actions de valorisation et création d'espaces naturels publics (18 et 11).
- Sa limite Sud suit le tracé du périmètre de centralité du futur PLU et englobe l'action de valorisation touristique du centre-bourg (40) en lien avec la voie verte.
- Sa limite Ouest a été délimitée selon le périmètre de centralité du futur PLU.

SECTEUR D'INTERVENTION ORT PÔLE DYNAMIQUE VAL D'ANAST

LEGENDE

- CONTEXTE**
- Plan d'eau
 - Parc
 - Agriculture urbaine
 - Sentes
 - Voie verte
- PLU EN PROJET**
- Périmètre de centralité
 - Linéaire commercial
 - GAP habitat
- PROBLEMATIQUES**
- ★ Vacance commerciale
 - Manque de visibilité
 - Circulation
 - Logement vacant depuis plus de 3 ans
 - Logement dégradé
- ACTIONS ORT**
- 9 A cœur battant
 - 10 Prairie pédagogique
 - 11 Motte féodale
 - 17 Ilôt Paris
 - 18 Ilôt Mairie
 - 23 Mémoire vive
 - 25 Périmètre OPAR-RU
 - 32 Ceinture verte
 - 36 Vieillir ensemble
 - 40 La gare
 - 45 Associer ses idées
 - 52 La santé à la carte
- ÉCHELLE 1:5 000
0 100 M
- LECTEUR: ESRI/ILLUMI



**SECTEUR D'INTERVENTION ORT
COEUR DE CHARME VAL D'ANAST**

LEGENDE

- PLU-EN PROJET
 - Périmètre de centralité
 - OAP habitat
- PROBLEMATIQUES
 - ⚠ Risque effondrement
 - ⏪ Logement vacant depuis plus de 3 ans
 - Ⓜ Logement dégradé
- ACTIONS ORT
 - 19 Ilot Campel Est
 - 20 Ilot Campel Sud
 - 25 Périmètre OPAH-RU
 - 32 Ceinture verte

Le secteur d'intervention du bourg historique de Campel a été défini selon plusieurs critères spécifiques pour chacune de ses franges :

- Sa limite Nord suit le tracé du périmètre de centralité du futur PLU et de l'OPAH-RU.
- Sa limite Est comprend une opération de densification du coeur de bourg (19) et comprend le cimetière en tant qu'élément structurant du centre-bourg.
- Sa limite Sud correspond au tracé du périmètre de centralité du futur PLU et englobe une action de densification du centre-bourg (20).
- Sa limite Ouest a été délimitée selon le périmètre de l'OPAH-RU.

7.2. PLAN D' ACTIONS

Le plan d'actions est la traduction opérationnelle des actions en faveur de la revitalisation du projet de territoire des communes et de l'intercommunalité. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées. Il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi. L'avancement des actions et les évolutions du plan d'actions sont examinés et validés au fil de l'eau par le comité de pilotage PVD/ORT.

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.

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 différentes actions s'inscrivent dans les secteurs d'intervention de ORT définis ci-dessus, or actions mobilités d'échelle plus large que les centre-bourgs.

Les actions de la convention ORT sont décrites en détail en annexe. Elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE.

En complément des études et actions déjà engagées sur les communes et à l'échelle intercommunale, l'ORT doit permettre de faire évoluer les centralités identifiées de façon assez rapide, avec des actions soutenues et engagées dès 2022. Dans certains cas, les communes et l'intercommunalité sont déjà prêtes à engager directement ces actions concrètes. Celles-ci s'inscrivent dans la dynamique de revitalisation engagée depuis déjà plusieurs années et font suite la plupart du temps à des études réalisées préalablement. Dans d'autres cas, la mise en œuvre opérationnelle nécessite au préalable des études de faisabilité qui visent à faciliter l'intervention d'investisseurs publics et privés aux côtés des collectivités.

Ainsi, trois niveaux de maturité des actions ont été définies :

- Des actions matures, prêtes à être lancées en 2022 ou déjà engagées,
- Des projets en cours d'étude, dont les besoins et la programmation ont commencé à être esquissés mais dont le contour précis sera connu en 2023,
- Des projets à étudier, qui font partie intégrante de la revitalisation des centres-bourgs mais qui se développeront plus tardivement.

Les actions moins matures feront l'objet d'un travail spécifique de maturation pour mieux définir leur programmation, leur budget et leur plan de financement. Toutefois, elles font partie intégrante de la stratégie de revitalisation des centre-bourgs des trois communes et sont donc intégrées dans le plan d'action général.

ENJEU 1. COMMERCE

- Action 1. Manager son centre-bourg
- Action 2. La rentrée des commerces
- Action 3. Les balcons
- Action 4. Cosmos gare
- Action 5. Le bâtiment voyageur

ENJEU 2. ESPACE PUBLIC

- Action 6. Place aux places !
- Action 7. La rue aux enfants
- Action 8. Recréer la place de village
- Action 9. A coeur battant
- Action 10. Prairie pédagogique
- Action 11. Motte féodale

ENJEU 1. ATTRACTIVITE LOGEMENTS

- Action 24. Bien chez soi
- Action 25. Les vacants habités

ENJEU 2. MOBILITE ACTIVE

- Action 26. Les chemins de traverse
- Action 27. Toutes et tous en selle
- Action 28. Bande passante
- Action 29. Cours et parcours
- Action 30. Partager un axe structurant
- Action 31. Lire la ville
- Action 32. Ceinture verte

ENJEU 1. AUTONOMIE ALIMENTAIRE

- Action 41. Manger local
- Action 42. Le marché bon-matin, bon-soir
- Action 43. La halle

ENJEU 2. RENOVATION ENERGETIQUE

- Action 44. La ville en fête
- Action 45. Associe tes idées

ENJEU 3. DENSIFICATION

- Action 12. Attirer les bailleurs sociaux
- Action 13. Habite ton cinéma
- Action 14. Ilot Jarnier
- Action 15. Ilot Saint-Michel
- Action 16. Ilot Saint-Pierre
- Action 17. Ilot Paris
- Action 18. Ilot Mairie
- Action 19. Ilot Campel Est
- Action 20. Ilot Campel Sud

ENJEU 4. PATRIMOINE

- Action 21. Le visage des villes
- Action 22. Raconter le passé au présent
- Action 23. Mémoire vive

ENJEU 3. SERVICES

- Action 33. Galatée 2.0
- Action 34. L'écran en folie
- Action 35. Accueillir une maison de santé
- Action 36. Vieillir ensemble

ENJEU 4. TOURISME

- Action 37. Mon capitaine
- Action 38. BienVenue aux Vallons
- Action 39. Découvre ta voie
- Action 40. La gare

ENJEU 3. COOPERATION

- Action 46. Le chef d'orchestre des centre-bourgs
- Action 47. Coopérer pour les territoires de demain
- Action 48. Chauffe-toi en réseau

ENJEU 4. DEPLACEMENTS ALTERNATIFS



- Action 49. Le bout-en-train
- Action 50. Bouge jusqu'à l'espace santé
- Action 51. Prends le bus à la mairie
- Action 52. La santé à la carte

7.3. MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire concernent trois grandes thématiques :

- **L'HABITAT**
- **LE COMMERCE ET LES ACTIVITÉS**
- **L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME**

On différencie leurs modalités de mise en œuvre selon deux critères :

-  - les effets d'application automatique (la signature de la convention permet son application)
-  - les effets nécessitant une mention explicite dans la convention pour qu'ils soient opérants si la collectivité décide de les mobiliser à l'échelle du secteur d'intervention ORT.

Chaque effet a son propre périmètre d'application :


- au sein des secteurs d'intervention,
- en dehors des secteurs d'intervention,
- sur l'ensemble de la commune.

La présente convention est ainsi rédigée sous réserve de la publication officielle des décrets d'application le cas échéant. Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention par avenant au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

HABITAT

DENORMANDIE ANCIEN

Réduction d'impôt sur le revenu de 12 % à 21 % pour les bailleurs qui achètent un bien immobilier avec des travaux de rénovation pour au moins 25 % du coût total et une mise en location pour 6, 9 ou 12 ans à un loyer conventionné avec un plafond de 300 000 €.

 Applicables jusqu'au 31 décembre 2023

VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

Permet à des opérateurs (SPLA, SEM, OPHLM) d'obtenir des aides de l'Anah pour des travaux de réhabilitation lourde à condition que l'opérateur s'engage à vendre à un prix permettant une location à loyer maîtrisé (par le PB), ou à vendre en accession sociale (au PO modeste). Les logements rénovés achetés par des propriétaires bailleurs sont conventionnés pour une durée de 6 ans.

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 pendant 6 ans minimum avant de vendre à un destinataire final.

ABATTEMENT D'IMPÔTS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Abattement de 70% de l'impôt sur les plus-values immobilières (pour le vendeur) lorsque l'acheteur s'engage, dans l'acte de cession, à démolir les constructions existantes et à achever dans un délai de 4 ans un ou plusieurs bâtiments de logements collectifs. Abattement à 85 % lorsque la construction concerne des logements sociaux ou intermédiaires.

ENCADREMENT DES BAUX COMMERCIAUX

L'ORT peut interdire les baux portant à la fois sur un commerce et sur les logements à l'étage (sauf logement occupé par le commerçant) pour lutter contre la vacance de logements au dessus des commerces.

INTERDICTION CIBLÉE DE TRAVAUX

L'ORT peut interdire les travaux dans les immeubles visant à condamner l'accès aux locaux ayant une autre destination que le commerce.

COMMERCE ET ACTIVITÉS

EXONÉRATION D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

La création ou l'extension de commerces ou d'ensembles commerciaux de plus de 1000m² reçoivent une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) en CDAC. L'ORT permet d'exonérer de cette procédure au sein du périmètre d'intervention.

MISE EN DEMEURE RÉHABILITATION ZAE

En zone d'activité économique, lorsque l'état de dégradation ou le défaut d'entretien de locaux (inventoriés) compromettent la réalisation d'un aménagement ou d'une restructuration de la zone d'activité, le préfet, le maire ou le président de l'EPCI peuvent mettre en demeure le propriétaire de réhabiliter son bien. A défaut, une procédure d'expropriation peut-être engagée.

SUSPENSION DES NOUVEAUX PROJETS COMMERCIAUX

Le préfet peut suspendre pour une durée de 3 ans, prorogable d'un an, l'examen d'une demande d'AEC située en périphérie, qui compromettrait les objectifs de l'ORT, à la demande ou après avis de l'EPCI et de la commune concernée.


AMÉNAGEMENTS ET DÉROGATIONS

PERMIS D'AMÉNAGER MULTISITES

Dispositif expérimental permettant de délivrer un permis d'aménager sur plusieurs unités foncières non contiguës sous réserve que le projet concerné soit prévu dans l'ORT, que l'ensemble des unités foncières soient en périmètre d'intervention ORT, de respecter les OAP du PLU(i) et de garantir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

DROIT D'INNOVER

Dans le cadre des autorisations d'urbanisme (PC, PA, DP), les maîtres d'ouvrages peuvent demander à déroger à certaines règles ou normes à condition de démontrer que leur projet permet d'atteindre les objectifs visés par ces règles ou normes.


 Applicable jusqu'en novembre 2025

PROCÉDURE INTÉGRÉE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU(i)

Regroupement en une seule procédure pour la mise en compatibilité du SCoT et/ou du PLU(i), l'adaptation du SRADDET, SDAGE, SAGE, AVAP, PLH, PCAET... Ces adaptations ne doivent pas méconnaître les objectifs fixés par les documents adaptés ni porter atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées. Elles ne peuvent pas modifier la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation.

EXONÉRATION DE TAXE POUR LES PME

Exonération partielle ou totale des micros, petites et moyennes entreprises commerciales ou artisanales de cotisation foncière des entreprises (CFE), de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). Le manque à gagner fiscal des collectivités n'est pas compensé par l'État. La convention est à signer avant le 1er octobre de l'année qui précède la 1ère année d'application.

 Applicable pour Guipry-Messac et Val d'Anast
> Zones de revitalisation des centres-villes (ZRCV)
Applicable jusqu'au 31 décembre 2023

LE MAINTIEN DES SERVICES PUBLICS

Le maire de la commune et le président de l'EPCI dont est membre la commune doivent être informés de la fermeture ou du déplacement d'un service public et se voient communiqués toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement ainsi que les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation.

DÉROGATIONS AU PLU

Lorsque cela favorise la revitalisation (mixité, proximité des TC, amélioration du cadre de vie), l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut déroger, par décision motivée, à des règles issues du PLU relative : au gabarit, à la densité, aux obligations d'aires de stationnement, au retrait des limites séparatives.

RENFORCEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION

Droit de préemption urbain renforcé (DPUr) : L'ORT vient renforcer sa justification et consolide sa solidité en cas de contentieux. Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux : l'ORT permet de déléguer le droit de préemption à un opérateur dédié à la revitalisation commerciale.

BIENS SANS MAÎTRES

La collectivité peut lancer une procédure de récupération de ces biens au bout de 10 ans, contre 30 ans précédemment.

BIENS EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Les travaux peuvent être imposés aux propriétaires, sans qu'une procédure d'expropriation peut être engagée.

7.4. MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT EN INGÉNIERIE

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie, pour permettre d'affiner les besoins et la programmation des actions à mener : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAU, 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 8 – ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

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

8.1 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.

8.2 LE TERRITOIRE SIGNATAIRE

Dans le cadre de ses compétences, Vallons de haute Bretagne Communauté anime cette convention ORT par le biais d'une personne dédiée (chef de projet « Petites Villes de Demain ») et mise à disposition des trois collectivités bénéficiaires.

En signant cette convention, les communes signataires assument leur rôle de centralité de bassin de vie 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 place 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 de la stratégie et des actions qui découlent des projets 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 ORT, 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.

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

8.3 L'ÉTAT, LES ÉTABLISSEMENTS ET OPÉRATEURS PUBLICS

L'Etat 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 suivant les projets des collectivités : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), etc.

8.4 ENGAGEMENTS DE LA REGION 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 Schéma 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 compatibles 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.

8.5 ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT 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 subvention.

8.6 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.

8.7 MOBILISATION DES CITOYENS ET DES ACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES

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.

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.

Les projets de territoires des trois communes ont été élaborés en concertation au sein des conseils municipaux et avec les habitants lors de l'élaboration des études de revitalisation. Les plans guides ont fait l'objet d'une présentation en réunions publiques et certaines des actions seront menées en concertation avec les riverains et les entreprises, notamment en ce qui concerne le réaménagement des espaces publics.

8.8. MAQUETTE FINANCIERE

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la présente convention ORT, en annexe. Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de pilotage PVD/ORT.

La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre), comprenant les contributions obtenues des différents financeurs, est adressée chaque année en janvier au sous-préfet de Redon ainsi qu'à la direction de programme Petites Villes de Demain de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme Petites Villes de Demain de l'ANCT en même temps que la convention ORT.

ARTICLE 9 – PILOTAGE, ANIMATION, EVALUATION ET COMMUNICATION DE L'OPERATION

9.1 PILOTAGE & ANIMATION

La gouvernance de l'ORT est assurée par la Communauté de Communes de Vallons de Haute Bretagne Communauté, en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics et les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La Communauté de communes s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation des centre-bourgs avec le projet de territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté. L'intercommunalité aura ainsi pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un **comité de pilotage PVD/ORT** composé des membres signataires de la convention, sous la co-présidence de l'intercommunalité et des communes signataires, en présence du sous-préfet de Redon, représentant de l'Etat. Sont systématiquement invités au comité de projet les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires. La composition du comité de pilotage pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention.

Les membres du comité de pilotage sont en contact permanent pour garantir la bonne dynamique de l'ORT.

Le comité de pilotage 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 « Petites Villes de Demain » alimente le comité de pilotage 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 fiches actions ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place un **comité technique** transversal entre la Communauté de communes, les communes signataires et les services de l'Etat accompagnant les collectivités. Ce comité technique comprend :

- La DDTM
- La sous-préfecture de Redon
- Les DGS des communes « Petites villes de demain »
- Les responsables des pôles aménagement et développement économique de VHBC
- La cheffe de projet « Petites villes de demain » de VHBC
- La manager de commerce de VHBC

Le comité technique se réunira au moins 3 fois par an et pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services urbanisme des communes, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, etc.

Les collectivités bénéficiaires assurent cette gouvernance sur toute la durée de la convention pour garantir la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du projet, en association étroite avec l'Etat. Sur demande des partenaires, leurs représentants pourront être intégrés au comité technique.

Le suivi de chaque action sera assuré par les **comités de pilotage des actions ORT** créés à l'initiative des communes ou de l'intercommunalité selon le pilotage des actions. Ce comité de pilotage actions ORT décide et arbitre sur l'action concernée et se réunit selon le calendrier de chaque action.

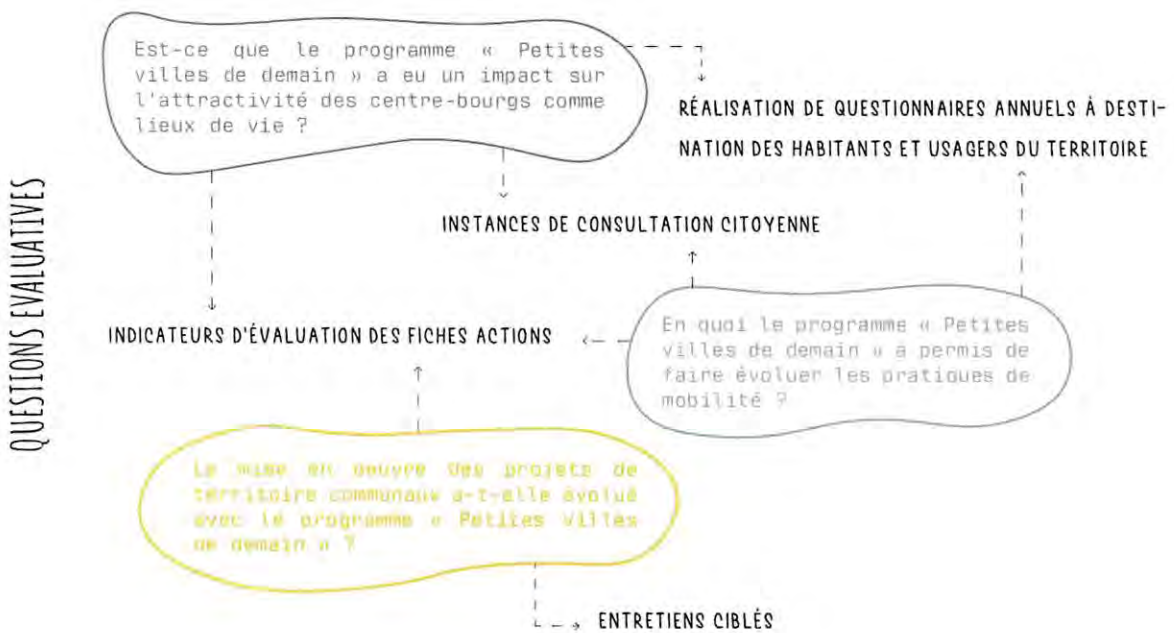
9.2 EVALUATION

FOCUS METHODOLOGIE D'ELABORATION DES QUESTIONS EVALUATIVES

Pour déterminer les ambitions évaluatives de la convention ORT, un atelier animé par la DDTM 35 a été mené avec les maires des trois communes « Petites villes de demain ». Trois grandes questions évaluatives ont émergé des échanges. Suite à cet atelier, un comité évaluatif a été initié pour travailler les pistes de réponses à ces questions évaluatives et afin d'affiner l'ambition évaluative de la convention.

Suite à ce travail, le choix s'est porté sur un dispositif d'évaluation de l'ORT composé de deux parties :

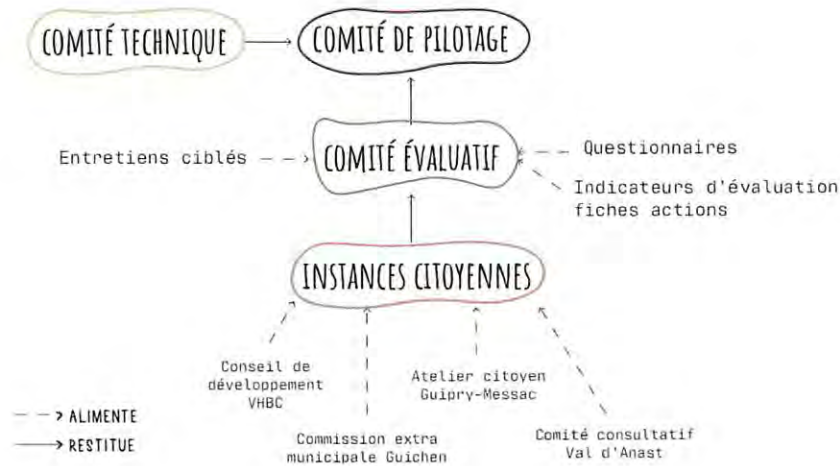
- Des questions évaluatives transversales propres aux projets de territoire des communes
- Des indicateurs d'évaluation pour chaque action menée (mentionnés dans les fiches actions en annexe).



Pour mener à bien l'évaluation de la convention ORT, un **comité évaluatif** sera créé. Il est constitué des membres du comité technique ainsi que de la chargée de mission participation citoyenne des Vallons de Vilaine. La composition des membres du comité évaluatif pourra évoluer en fonction des besoins. Cette instance aura pour fonction le suivi de l'évaluation de l'ORT et se réunira une fois par semestre minimum. Le comité évaluatif fera ses retours en comité de pilotage ORT/PVD.

En parallèle, au sein de chaque commune et de l'intercommunalité, des **instances de consultation citoyenne** seront mobilisées au minimum 1 fois par an pour travailler sur l'évaluation de la convention. Le travail mené par ces instances sera présenté au comité évaluatif. Les instances qui seront mobilisés sont :

- Le Conseil de Développement pour Vallons de haute Bretagne Communauté,
- La commission extra-municipale du temps long pour Guichen,
- L'atelier citoyen pour Guipry-Messac,
- Le comité consultatif du cadre de vie et du développement durable pour Val d'Anast.



Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné et tenu à jour par le chef de projet « Petites Villes de Demain ». Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage PVD/ORT. Il est composé de plusieurs fichiers afin d'avoir une vision partagée, cohérente et complémentaires des avancées de la convention :

- Volet calendrier : pour décrire l'avancement des actions
- Volet financier : pour suivre l'évolution de la maquette financière
- Volet évaluatif : pour répondre aux indicateurs des fiches actions

Un bilan annuel et une évaluation à cinq ans de l'ORT seront présentés aux conseils municipaux des communes et au conseil communautaire de Vallons de Haute Bretagne Communauté.

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

9.3 COMMUNICATION

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 doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- Identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/ Petites Villes de Demain et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » ;
- Ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

ARTICLE 10. MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties. La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité de pilotage ORT/PVD et par délibération des collectivités signataires.

La modification du corps de la convention fera l'objet d'un avenant notamment lors d'une évolution des secteurs d'intervention ou bien lors d'ajout ou de suppression de fiches actions. La modification des pièces en annexes (mise à jour des fiches actions) ne nécessitera pas d'avenant à la convention.

Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

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

ARTICLE 11. 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.

ARTICLE 12. ANNEXES

ANNEXE 1. FICHES ACTIONS

ANNEXE 2. MAQUETTE FINANCIERE

ANNEXE 3. CHARTE GRAPHIQUE DE LA CONVENTION ORT DE VHBC

ANNEXE 4. LISTE DES SOURCES DE DONNEES

