

PETITES VILLES DE DEMAIN

CONVENTION CADRE Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)



Pour les communes de
Bazouges-la-Pérouse,
Maen-Roch,
et **Val-Couesnon**

Et la Communauté de communes
Couesnon Marches de Bretagne,



Et leurs partenaires,



ENTRE

La commune de Bazouges-la-Pérouse

Représentée par son Maire, M. Pascal HERVE,

VU la délibération du conseil municipal de Bazouges-la-Pérouse en date du 10 mai 2023 approuvant et autorisant M. le Maire à signer la présente convention.

La commune de Maen-Roch

Représentée par son Maire, M. Thomas JANVIER,

VU la délibération du conseil municipal de Maen-Roch en date du 4 mai 2023, approuvant et autorisant M. le Maire à signer la présente convention.

La commune de Val-Couesnon

Représentée par son Maire, M. Emmanuel HOUDUS,

VU la délibération du conseil municipal de Val-Couesnon en date du 25 mai 2023, approuvant et autorisant M. le Maire à signer la présente convention.

La communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne

Représentée par son Président, M. Christian HUBERT,

VU la délibération du conseil communautaire de Couesnon Marches de Bretagne en date du 30 mai 2023, approuvant et autorisant M. le Président à signer la présente convention.

Ci-après désignées par « Collectivités bénéficiaires »

D'UNE PART,

ET

L'État,

Représenté par le Sous-Préfet de l'arrondissement Fougères-Vitré, Monsieur Gilles TRAIMOND

Ci-après désigné par « l'État » ;

D'AUTRE PART,

AINSI QUE

Le Département d'Ille-et-Vilaine,

Représenté par son Président, M. Jean-Luc CHENUT

La Région Bretagne

Représentée par son Président, M. Loïg Chesnais-Girard

La Banque des Territoires,

Représentée par la directrice territoriale d'Ille-et-Vilaine, Mme Elodie FREFIELD

Ci-après désignés par « les Partenaires »



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Le Sous-Préfet de l'arrondissement
Fougères-Vitré**

Gilles TRAIMOND

**Le Président de Couesnon Marches
de Bretagne**

Christian HUBERT



Le Maire de Maen-Roch

Thomas JANVIER

Le Maire de Val-Couesnon

Emmanuel HOUDUS

Le Maire de Bazouges-la-Pérouse

Pascal HERVE



**BANQUE des
TERRITOIRES**
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Président de la Région Bretagne

Loïg CHESNAIS-GIRARD

**Président du Département d'Ille-
et-Vilaine**

Jean-Luc CHENUT

**Directrice Territorial d'Ille-et-
Vilaine de la Banque des Territoires**

Elodie FREFIELD

PREAMBULE	6
ART. 1 / OBJET DE LA CONVENTION.....	8
ART. 2 / COMITOLOGIE ET GOUVERNANCE..	9
GOUVERNANCE.....	9
ART. 3 / LA STRATEGIE TERRITORIAL.....	11
3.1 L'INTERCOMMUNALITE : COUESNON MARCHES DE BRETAGNE.....	11
3.2 LE PORTRAIT DE TERRITOIRE ET LES ENJEUX DE CENTRALITE.....	11
3.3 LE PROJET DU TERRITOIRE « SOURCES DES POSSIBLES 2021-2026 » : LA COMMUNAUTE D'INTERETS.....	22
3.4 LE PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE	23
ART. 4 / LES STRATEGIES COMMUNALES....	25
4.1 LA STRATEGIE DE MAEN ROCH	27
4.2 LA STRATEGIE DE VAL-COUESNON....	35
4. 3 LA STRATEGIE DE BAZOUGES-LA- PEROUSE	43
ART.5 / LES EFFETS JURIDIQUES.....	51
5.1 LES OUTILS FISCAUX	51
5.2 LES MESURES EN LIEN AVEC LE COMMERCE ET LES ACTIVITES	52
5.3 LES MESURES EN LIEN AVEC L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT.....	52
ART. 6 / LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....	54
6.1 LES COLLECTIVITES SIGNATAIRES	54
6.2 L'ETAT	54
6.3 LA REGION BRETAGNE,	55
6.4 DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE	55
6.5 LA BANQUE DES TERRITOIRES	55
ART 7 / MISE EN ŒUVRE.....	56
7.1 LE SUIVI ET L'EVALUATION.....	56
7.2 DUREE.....	56
7.3 L'EVOLUTION	56
7.4 LA PUBLICITE ET LA COMMUNICATION	57
7.5 LES LITIGES.....	57

PREAMBULE

LE GOUVERNEMENT a souhaité que le programme **Petites Villes de demain** (PVD) donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement et où il fait bon vivre.

Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de :

- Définir et mettre en œuvre leur projet de territoire,
- Simplifier l'accès aux aides de toute nature,
- Favoriser l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre les partenaires et lauréats du programme ;

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. Il traduit la nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme **Petites villes de demain** et appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

LES TROIS COMMUNES LAUREATES

Maen-Roch, **Val-Couesnon** et **Bazouges-la-Pérouse** - ont candidaté en novembre 2020 avec le soutien de **Couesnon Marches de Bretagne**.

Chacune y a vu la possibilité d'être affirmée comme une centralité reconnue d'un territoire plus vaste. L'objectif est de faire rayonner les projets communaux et de réfléchir au devenir d'un territoire vécu par et pour ses habitants mais aussi ses travailleurs, ses usagers et ses consommateurs.. qui n'habitent pas tous sur le territoire des communes lauréates.

Petites Villes de demain permet de jouer sur plusieurs échelles, afin de mettre en exergue les liens de réciprocité entre territoires et de s'interroger sur la répartition des services publics, de l'offre d'habitat ou encore des mobilités.. à fine échelle, celle du centre-bourg.

Les conventions d'adhésion ont été signées le 6 mai 2021 pour **Val-Couesnon** et 5 mai 2022, pour **Bazouges-la-Pérouse** et **Maen-Roch** marquant ainsi l'entrée dans le programme

POUR COUESNON MARCHES DE BRETAGNE, ces labellisations plurielles démontrent l'équilibre du territoire et la pertinence de son échelle d'action : le bassin de vie de Couesnon. Le territoire n'est pas articulé autour d'une unique ville centre, polarisant et captant flux, services et emplois, mais bénéficie de plusieurs centralités facilitant l'accès de tous à un bassin de proximité. La labellisation et le développement de trois **Petites Villes de demain** contribuent donc à la volonté des élus d'un développement territorial équilibré pour tous ses habitants.

Une volonté inscrite et portée dans le projet du territoire de **Couesnon Marches de Bretagne** « Sources des Possibles » 2021-2026,

La communauté de communes est donc aux côtés des communes et met autour de la table un maximum de compétences dans les domaines de l'économie, l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat, des sujets transversaux au cœur de **Petites Villes de demain** et des programmes portés (PLUi, PLH, PCAET, PMS, CLS, CRTE (...)).

Aussi à travers le dispositif PVD, il s'agit pour un territoire rural comme **Couesnon Marches de Bretagne** :

- de jouer pleinement son rôle dans les grandes transitions de demain - environnementale avec le réchauffement climatique, démographique par le vieillissement de la population, économique avec la crise sanitaire (...)
- de permettre au territoire d'innover sur des chantiers qu'ils restent à mener - les mobilités, le numérique..

Les collectivités signataires se sont engagées à élaborer et mettre en œuvre, une opération de revitalisation de territoire (ORT) dans les 18 mois à compter de la signature de la convention d'adhésion.

S'ENTOURER POUR REUSSIR : LA MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE PARTENARIALE

Car être reconnu **Petites Villes de demain** donne accès à une « offre de services » développée par l'Etat et l'ensemble des acteurs du développement territorial (Ministères, CEREMA, Banque des Territoires, ADEME, chambre consulaires...) qui peut prendre plusieurs formes : études complémentaires, accompagnement technique, aides financières, aides à l'ingénierie...

Localement, les services de l'Etat, la DDTM35, l'agence locale Fougères-Vitré du Département d'Ille-et-Vilaine et l'espace territorial de la Région Bretagne ont aussi accompagné le territoire tout au long de l'élaboration de sa politique de revitalisation et participent aux différentes instances (Comité de projet et COTECH). D'autres partenaires locaux, qui travaillent aux côtés des communes, ont également été associés selon les projets : le SMICTOM de Fougères, le Syndicat Départemental d'Energie d'Ille-et-Vilaine (SDE35), Agence Locale de l'Energie (ALE) du Pays de Fougères, le Pôle Social et Solidaire du Pays de Fougères, les Syndicats des Bassins Versants du Couesnon et de la Loisanse et de la Minette, le SCoT du Pays de Fougères.

ART. 1 / OBJET DE LA CONVENTION

Le programme **Petites Villes de Demain** doit donc permettre aux centralités lauréates d'accélérer leur transformation et de répondre aux enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction des besoins.

La présente convention s'inscrit dans la continuité des engagements pris dans le cadre du dispositif **Petites Villes de Demain** d'élaborer et mettre en œuvre une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Créée par l'article 157 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et défini à l'article L303-2 du code de la construction et de l'habitation, l'ORT est défini comme suit :

« Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce 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.

Les opérations donnent lieu à une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention. La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement. »

Art. 157, LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est donc un outil au service des collectivités locales volontaires et leur EPCI, en partenariat avec l'Etat et les établissements publics souhaitant collaborer. C'est un contrat intégrateur, programmatique et évolutif qui permet aux communes de définir un fil directeur, un projet global pour lutter contre la dévitalisation du territoire.

La présente convention a donc pour objectif de formaliser le plan d'actions et les ambitions en matière de redynamisation des trois centralités lauréates. Elle présente et détaille les actions à mener sur le mandat et au-delà et pour lesquelles les communes lauréates souhaitent pouvoir être accompagnées par les partenaires et collectivités cosignataires. Cette convention a vocation à évoluer dans le temps et à s'alimenter, selon le niveau d'avancement des projets inscrits et de potentiels nouveaux projets.

De plus, l'ORT produit des effets réglementaires et fiscaux pour faciliter l'intervention des collectivités en matière d'habitat, de commerces, de patrimoine, d'espaces publics. La convention fixera donc par périmètre et secteur d'intervention les effets à mettre en œuvre pour faciliter la réalisation des projets. (cf ART. 5)

Ce qu'il faut retenir :



« Un projet global de territoire » « projet (..) de revitalisation »



« Centre-ville de la ville principale » « périmètre des secteurs d'intervention »



Développement durable, mixité sociale, innovation et valorisation du patrimoine, habitat et commerces



Démarche multi-partenaire : Etat, EPCI, communes, établissements, personnes publiques et acteurs privés



Programmer les opérations et prendre en compte le temps longs. Identifier les soutiens ou co-porteurs.

ART. 2 / COMITOLOGIE ET GOUVERNANCE

GOUVERNANCE

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 du projet entre les trois centralités **Petites Villes de Demain**, la communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, l'Etat et les différents partenaires.

Les instances de pilotage,

1

COMITE DE PROJET est l'instance politique. Il valide les orientations, définit les moyens alloués et suit l'état d'avancement du dispositif. Il réunit :

- les maires des trois communes lauréates, ainsi qu'un représentant élu du conseil municipal / commune ;
- le Président de Couesnon Marches de Bretagne ;
- et sur invitation les Vice-Présidents thématiques ;
- le Sous-Préfet de l'arrondissement Fougères-Vitré, représentant de l'Etat ;
- un élu représentant de la Région Bretagne ;
- un élu représentant du Département d'Ille-et-Vilaine ;

Le Comité de projet se réunit à minima une fois par an pour faire un bilan et approuver les projets d'avenants.

Les instances de gouvernance,

3

COMITE DE SUIVI, composé des trois Maires et des Directeurs ou Secrétaires de mairie, du Président, du Directeur Général des Services et du chef de projet PVD de Couesnon Marches de Bretagne.

Cette instance définit les orientations, établit la liste des projets et détermine le chemin de décision à prendre entre communes et intercommunalité selon les sujets, thèmes et projets abordés pour faciliter la transversalité et le pilotage des actions identifiées.

4

CONSEILS MUNICIPAUX, des trois communes lauréates
CONSEIL COMMUNAUTAIRE, de Couesnon Marches de Bretagne

Ces instances sont les instances décisionnaires. Selon les projets la décision revient aux conseils municipaux ou communautaire qui définissent les actions à inscrire, débattent des moyens et adoptent la convention et les projets d'avenants.

2

COMITE TECHNIQUE est l'instance de suivi technique et opérationnel.

Il est constitué du chef de projet PVD, des représentants des collectivités, du Département, de la Région, de la délégation territoriale de la DDTM35, des services de la sous-préfecture Fougères-Vitré et tous les partenaires techniques impliqués dans la démarche. Le Comité technique se réunit à minima deux fois par an.

Ces instances **[1 & 2]** ont pour vocation de suivre la bonne exécution du dispositif et d'accompagner les communes dans la mise en œuvre des actions identifiées dans le programme d'actions.

Animé par le chef de projet PVD, le comité de suivi **[3]** est une instance de partage et de travail réunissant les collectivités signataires.

Au besoin et selon les sujets, le comité de suivi peut convier des tiers pour alimenter les travaux : vice-présidents, personnes qualifiées, partenaires, responsable de services (...)

Sur demandes des communes, le chef de projet **Petites Villes de Demain** est donc appelé à présenter le dispositif et son état d'avancement aux instances de gouvernance des communes et communautaire. La mise en place d'instances de pilotage doit permettre de faciliter les échanges et d'établir les partenariats. Pour autant le dispositif s'inscrit dans la gouvernance existante des collectivités, est respecté le chemin habituel des décisions : commission, bureau et conseil.

CONCERTATION

En termes de concertation, le choix a été fait avec les élus de communiquer sur les opérations et actions établies dans le programme **Petites Villes de Demain**, plutôt que sur le dispositif. Aussi, pour chaque action engagée, il est décidé du niveau de concertation et participation citoyenne souhaité.

Pour exemple, deux concertations sont en cours actuellement :

Val-Couesnon, dans le cadre de l'étude de revitalisation. Trois réunions publiques ont eu lieu : (1) une réunion de cadrage pour présenter l'étude et ses objectifs et recueillir des informations, (2) une balade urbaine pour alimenter le diagnostic et soulever les 1ers enjeux (3) une réunion de restitution afin de revenir sur le travail effectué et présenter « Antrain, demain ». En parallèle, un travail a été mené dans les deux écoles, avec les enseignants et équipes pédagogiques, pour faire participer les élèves d'Antrain. Le travail a essentiellement porté sur les espaces publics et le dessin d'un espace au goût des plus jeunes.

Bazouges-la-Pérouse, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur la mutation de la salle omnisports en salle multi-usages. Afin de définir les usages et de proposer un équipement qui répond aux besoins et aspirations des habitants, citoyens et associations de Bazouges sont conviés à trois temps. (1) Une visite de site pour appréhender le lieu et faire de proposition d'usages, (2) un atelier de programmation sur les usages établis et arrêtés collectivement afin de dégager des scénarios d'aménagement, (3) un atelier d'approfondissement sur le scénario retenu par les élus sur avis des habitants. Lors du 1^{er} atelier, 5 citoyens se sont proposés et ont pu intégrer le COPIL et participer aux décisions.

Aussi pour chaque action et selon son objet et sa maturité, les communes décident du niveau de concertation attendu. **Petites Villes de Demain** est alors présenté comme un fil conducteur et met en perspective l'ensemble des actions de la commune et comment elles peuvent se répondre. Cela permet d'ouvrir le débat et de prendre de la distance par rapport au projet pour le replacer dans des enjeux plus globaux – environnement, cohésion sociale, sobriété, développement durable, culture (...)

ART. 3 / LA STRATEGIE TERRITORIALE

3.1 L'INTERCOMMUNALITE : COUESNON MARCHES DE BRETAGNE

La Communauté de communes (CdC) **Couesnon Marches de Bretagne** (CmdC) est une intercommunalité située en Ile-et-Vilaine (35). Elle est le résultat de la fusion au 1er janvier 2017 d'Antrain Communauté et Coglais Communauté auxquelles s'est ajoutée la commune de Romazy.

Couesnon Marches de Bretagne (21 957 habitants) compte 15 communes organisées autour de deux pôles de proximité qui animent et irriguent le territoire - **Maen-Roch** (4 921 habitants) et **Val-Couesnon** (4 158 habitants) - et un pôle secondaire **Bazouges-la-Pérouse** (1 832 habitants).

Le territoire de Couesnon Marches de Bretagne est un territoire rural : faible densité de population (55 habitants / km²), forte proportion des espaces naturels et agricoles (96% du territoire). Il bénéficie cependant d'une bonne situation « à moins de 45min » de la mer, de la métropole Rennaise et de la baie du Mont Saint-Michel. Il se trouve également au carrefour de plusieurs agglomérations : Rennes, Saint-Malo, Combourg et Fougères et est directement desservi par l'A84.

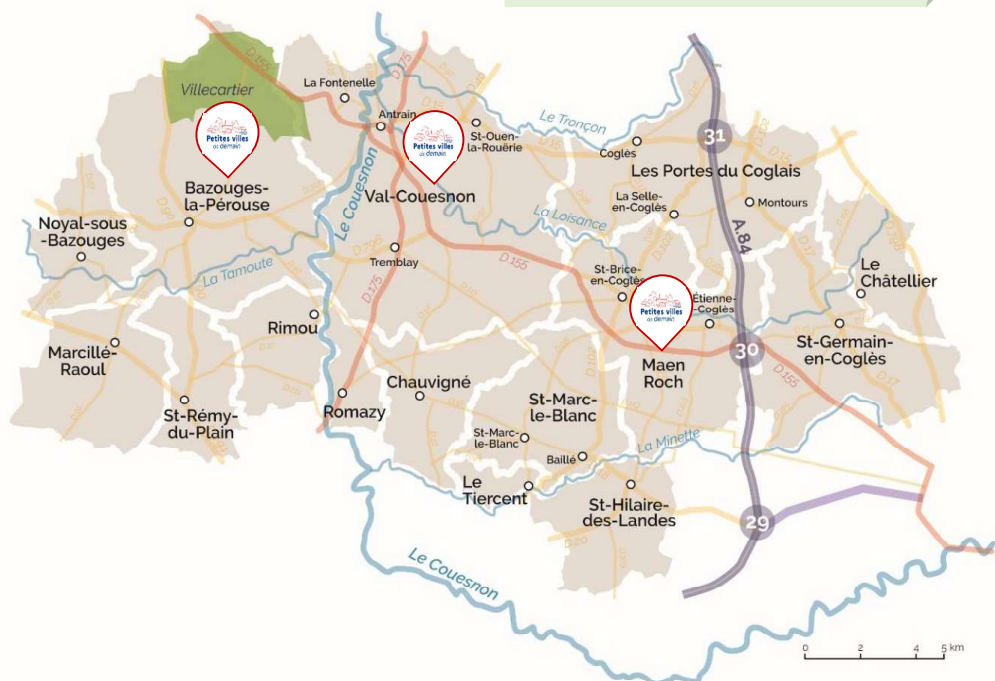


Ce qu'il faut retenir :

Un territoire rural...

... situé en Bretagne, Ile-et-Vilaine (35) ...

... « à moins de 45 min de tout » : la métropole rennaise, la côte malouine et le Mont Saint-Michel



3.2 LE PORTRAIT DE TERRITOIRE ET LES ENJEUX DE CENTRALITE

Comprendre le rôle de centralité

Le territoire de **Couesnon Marches de Bretagne** est au carrefour de plusieurs grandes agglomérations, proche de Rennes et du littoral (Saint-Malo, Dinard, Dinan et le Mont Saint-Michel).

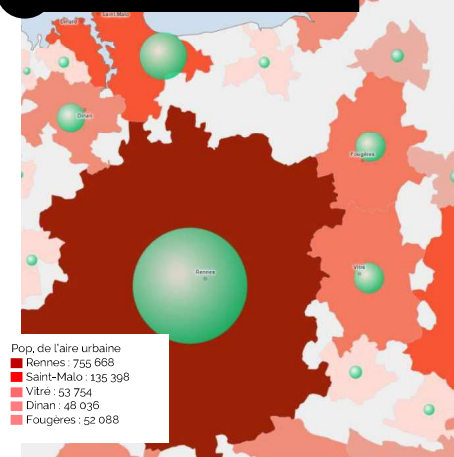
Une partie de son territoire est sous influence de Rennes et Fougères, mais la majeure partie est hors des grandes aires (carte1).

Couesnon Marches de Bretagne, montre donc une relative autonomie et bénéficie d'une organisation locale qui repose sur une armature territoriale équilibrée. Ce sont ces communes qui assurent la satisfaction des besoins quotidiens de la population.

A l'occasion des premières réflexions pour l'élaboration du programme **Petites Villes de Demain**, l'ANCT a souhaité identifier les fonctions de centralités des communes (carte2) en matière d'équipements et de services en France métropolitaine. Une étude a été menée en collaboration avec l'INRAE-CESAER Dijon de 2019 à 2020, rassemblant des partenaires nationaux et locaux au sein d'un comité d'orientation. Quatre niveaux de centralités ont été identifiés et caractérisés.

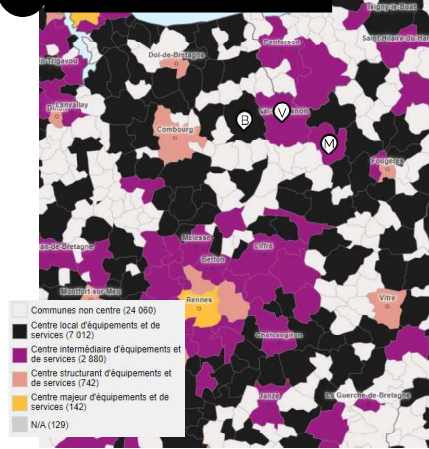
Sur les trois communes lauréates, 2 sont des centres intermédiaires, **Val-Couesnon** et **Maen-Roch**. On trouve dans ces centres une offre enrichie de 29 équipements, faisant d'eux des foyers d'activité indispensables pour la population environnante en matière de commerces, santé et services ainsi que d'éducation (école et collège). **Bazouges-la-Pérouse** est un centre local, avec un panier de service du quotidien.

1 Aire d'attraction des villes, en 2020



Sources : @Géoclip, INSEE

2 Niveau de centres d'équipements et de services des communes 2021



Accessibilité et desserte,

Le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité globale, grâce à un réseau viaire dense :

- L'autoroute A84, qui dessert l'est du territoire limitant ainsi le trafic lié au transit et la présence de poids lourds ;
- Un réseau structurant – avec les départementales – qui supporte de trafic supérieur à +2000 véhicules / jour et relie les polarités du territoire et plus largement les villes proches ;
- Un réseau d'aménagement à faible trafic qui sert essentiellement aux déplacements intracommunautaires ;

Le territoire n'est pas directement desservi par le train mais il existe des gares à proximité : Combourg, Montreuil-sur-Ille, Dol-de-Bretagne et Pontorson, Et à plus de 30min, Rennes et Avranches qui sont les plus importantes.

Deux lignes de cars desservent le territoire Couesnon :

- La ligne 17b – Fougères / Pontorson qui dessert les bourgs de **Saint-Etienne, Saint-Brice, Antrain et Saint-Ouen-la-Rouërie** ;
- La ligne 4a – Rennes / Antrain qui dessert les bourgs de **Tremblay et Antrain** ;

Ce qu'il faut retenir :



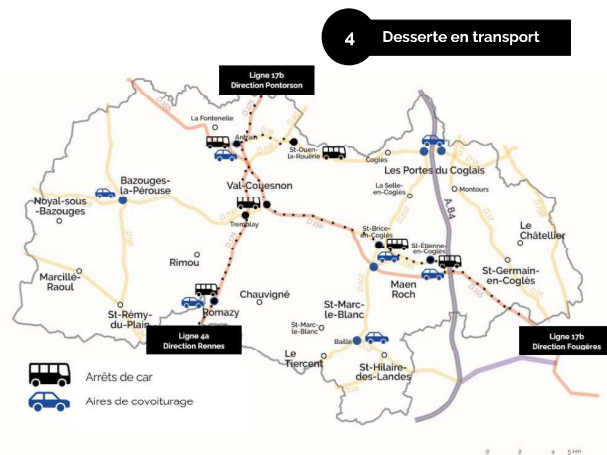
Un territoire peu desservi en TC... - seulement deux lignes et avec un cadencement horaire faible



... mais une bonne accessibilité générale grâce à une trame viaire dense, qui permet de relier les principaux pôles urbains du département



Des mobilités quotidiennes qui dépassent le territoire de la CdC avec une dépendance au bassin d'emplois de Fougères.



Les mobilités du quotidien,

Les principaux flux de déplacements sur le territoire sont liés aux navettes domicile/travail, 71% des actifs du territoire travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence et 85,5% des navettes quotidiennes sont faites en voiture.

Le territoire montre une forte dépendance au bassin d'emplois de Fougères avec plus de 730 travailleurs qui quittent le territoire de Couesnon en direction de Fougères chaque jour. Seulement 90 personnes se rendent à Rennes, 55 à Saint-James, 65 à Saint-Aubin du Cormier et 70 Saint Sauveur des Landes et tous en partance de **Maen-Roch**.

A l'échelle de Couesnon, c'est la commune de **Maen-Roch** qui attire le plus de travailleurs : +690 travailleurs viennent chaque jour travailler depuis les communes voisines et Fougères (182) ; Puis apparait **Val-Couesnon** avec +325 travailleurs dont 190 viennent du territoire intercommunal - **Maen-Roch, Bazouges-la-Pérouse** et les Portes du Coglais -, 50 de Pontorson et 85 de Saint-James,

POINTS DE VIGILANCE ET PROJETS

Les trois communes lauréates sont traversées par des départementales et ont fait part de difficultés à sécuriser les points de rencontres et la traversée des bourgs.

Certains projets retiennent particulièrement l'attention des communes :

- Contournement de Maen-Roch, par la création d'un barreau routier depuis Abera et vers Armor Protéines,
- Sécurisation de la traversée de Tremblay, avec un flux important de véhicules et poids lourds.
- Sécurisation de la traversée de Bazouges-la-Pérouse, notamment aux abords de l'école privée et du Foyer de vie.

Dynamique démographique,

Entre 1968 et 1999, **Couesnon Marches de Bretagne** perd peu à peu de la population dans un mouvement continu de décroissance.

Le début des années 2000 est marqué par un rebond démographique, dû à l'arrivée importante de nouvelle population sur le territoire. Ce rebond est corrélé à l'ouverture de l'autoroute qui a permis une diminution des temps de trajets en direction de Rennes et a positionné la partie Ouest du territoire en 4^{ème} couronne de la Métropole.

C'est l'aire de la périurbanisation ou urbanisation (modèle urbain des années 70's) qui bénéficie aux communes proches des grandes agglomérations dans un mouvement de déconcentration des centres vers les périphéries et le long des principaux axes de communication.

Cependant, cette dynamique tend à s'essouffir. Aussi, bien que le territoire continue de croître, c'est désormais dans des proportions moins importantes : +1,18% entre 1999-2008, +1,16% entre 2008-2013 et +0,09% entre 2013-2019.

Le dernier recensement 2015-2020 fait état d'une croissance de +0,1% soit une très légère reprise en comparaison du recensement précédent (0,09%)

POINTS DE VIGILANCE ET PROJETS

Une dynamique démographique qui reprend (signal faible du dernier recensement) confirmée par les élus, notamment depuis la crise du COVID et la venue de nouveaux ménages.

Une demande qui se concentre sur les biens patrimoniaux et dans les hameaux dans une perspective de « vivre à la campagne »

LE NOMBRE D'HABITANTS, EN 2020

CmDB : 21 957 habitants

MAEN-ROCH : 5033 habitants,

1^{ère} commune de la CdC

VAL-COUESNON : 4 119 habitants,

2^{ème} commune de la CdC

BAZOUGES-LA-PÉROUSE : 1 860 habitants,

5^{ème} commune de la CdC

5 Démographie, 2019

Ce qu'il faut retenir :

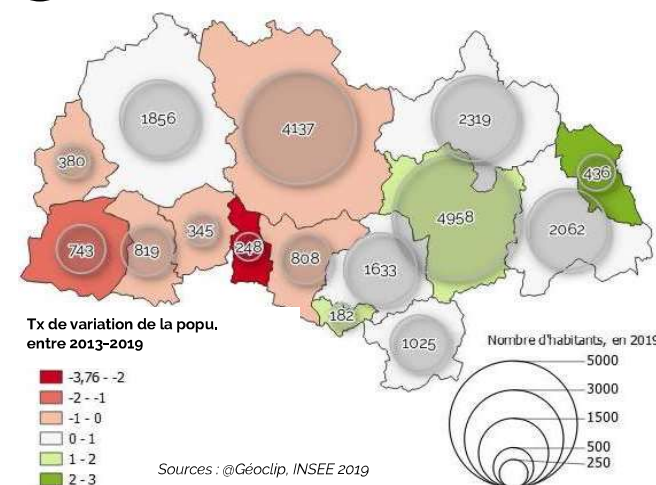


Un territoire qui a une croissance stable mais moins rapide que les années précédentes.

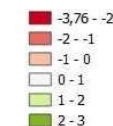
Signal faible, l'année 2020, montre un regain démographique plus importante. Une tendance qui sera à confirmer avec les prochains recensements.



Le solde naturel qui plomb la croissance et signe d'un vieillissement des populations installées



Tx de variation de la popu. entre 2013-2019



Sources : @Géoclip, INSEE 2019

On observe différentes dynamiques sur les communes PVD :

Bazouges-la-Pérouse et **Maen-Roch** qui croient avec des soldes démographiques positifs, **Maen-Roch** croit cependant à un rythme moins soutenu que sur les dernières années alors que **Bazouges-la-Pérouse** semble profiter d'une attractivité résidentielle récente et renouvelée (2013-2019 = +0,35% < 2014-2020 = +0,6%)

Val-Couesnon continue à perdre des habitants du fait d'un solde naturel déficitaire qui plombe la croissance et ce même si la commune accueille de nouvelles populations. On note cependant un ralentissement de la décroissance sur le dernier recensement (2013-2019 = -0,52% < 2014-2020 = -0,5%).

Point commun, toutes les trois ont un solde naturel négatif mettant en lumière un vieillissement marqué de la population installée et une nécessité d'attirer de nouvelle population pour maintenir ou relancer une croissance démographique positive,

On compte plus 9 200 ménages sur le territoire dont 50% logent sur les communes PVD. Les couples sans enfant (31,4% vs 26,1%) et couples avec enfant(s) (30% vs 25,3%) sont surreprésentés par rapport aux moyennes nationales. Pour autant, 2/3 des ménages sont composés d'une ou deux personnes. Parmi les ménages seuls, ils sont 2 896 sur le territoire : 46% sont des hommes et 54% des femmes, 43% ont plus de 75 ans.

La répartition de la population par tranches d'âges met en évidence

- (1) une sous-représentation des 15-29 ans qui sont seulement 12,8% contre 19,5% en Ile et Vilaine et 17,5% en France,
- (2) une sur représentation des +60 ans,

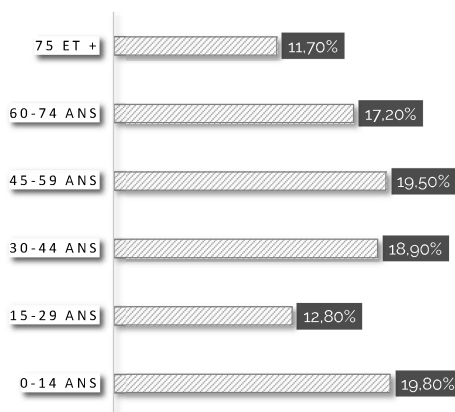
Les 9 classes d'âges quinquennales sont excédentaires aux moyennes nationales et plus spécifiquement les +75 ans, Couesnon Marches de Bretagne est la 3^{ème} intercommunalité la plus vieillissante d'Ile-et-Vilaine sur les + 80 ans, derrière les agglomérations de Saint-Malo et Dinard.

Pour autant on observe sur les dernières années (2013-2018) un léger fléchissement de la part de +75 ans dans la population (-0,40 point de pourcentage) signe d'un ralentissement du vieillissement.

Ce qu'il faut retenir :

-  un nbre de décès > aux naissances = solde naturel négatif
-  + une surreprésentation des +80 ans
-  + une sous-représentation des 15-29 ans, partis pour les études ou le 1^{er} emploi

MAEN-ROCH : +1,3% entre 2015 et 2020
+1,02% / an entre 2019 et 2013
Du au solde naturel : -0,11%
Du au solde migratoire : +1,13%
VAL-COUESNON : -0,61% entre 2015 et 2020
-0,52% / an entre 2019 et 2013
Du au solde naturel : -0,89%
Du au solde migratoire : +0,37%
BAZOUGES-LA-PÉROUSE : +0,73% entre 2015 et 2020
+0,35% / an entre 2019 et 2013
Du au solde naturel : -0,52%
Du au solde migratoire : +0,86%



Sources : @Géoclip, INSEE 2019

Dynamique du logement,

On dénombre environ 11 300 logements dont 50% sont sur les communes PVD, 11,5% des logements sont vacants, 7% sont des résidences secondaires et 81,5% sont des résidences principales.

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis les années 1970 : +0,57% / an entre 2013-2018.

Le territoire de la CdC a une vacance supérieure à la moyenne nationale et le plus fort taux d'Ile-et-Vilaine (1^{ère} CdC).

En 2022, il existe 671 logements vacants d'après les données LOVAC, dont 243 le sont depuis +10 ans (36%), 183 entre 10-5 ans (27%) et 245 (37%) entre 2 et 5 ans, 40% des logements vacants sont dans la catégorie médiocre ou très médiocre, soit environ +270, 89% de ces logements sont des maisons,

La partie Ouest du territoire de Couesnon Marches de Bretagne connaît une plus forte proportion de logements vacants :

Val-Couesnon : 15,1% selon l'INSEE et 182 logements vacants selon LOVAC dont 76 durablement (41%)
Bazouges-la-Pérouse : 14,4% selon l'INSEE et 76 logements vacants selon LOVAC dont 27 durablement (35%)
Maen-Roch : 8,7% selon l'INSEE et 87 logements vacants selon LOVAC dont 28 durablement (32%)

Mais aussi, de résidences secondaires :

Val-Couesnon : 9,8% ;
Bazouges-la-Pérouse : 10,9% ;
Maen-Roch : 2,9%

Territoire récréatif vs territoire de vie, Couesnon Marches de Bretagne apparaît entre deux dynamiques : « entre Rennes et la côte ».

Au Nord du département, en approchant de la côte, on observe que la part des résidences principales est sensiblement la même que pour le territoire de la CdC, mais que celle des résidences secondaires est plus importante mettant les logements vacants en 3^{ème} position. Le marché immobilier est tendu du fait que la côte soit un lieu privilégié de villégiature avec de nombreuses maisons de vacances.

Le Nord-Ouest du territoire de CMDb semble plus soumis à cette tendance avec des taux de résidences secondaires plus importants : Noyal-sous-Bazouges (14,4%), **Bazouges-la-Pérouse** (10,9%), **Val-Couesnon** (9,8%) et Rimou qui fait figure d'exception (17,7%).

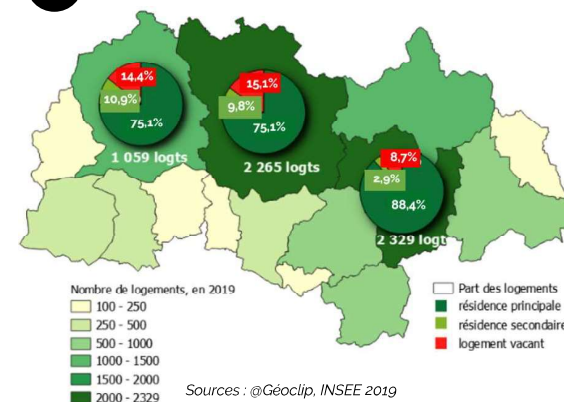
Au Sud du département, la part des résidences principales est plus importante que sur le territoire de la CdC, avec un taux de vacance et de résidences secondaires plus faibles. Le marché immobilier est tendu du fait de la proximité à la métropole Rennaise qui attire jusque sur les communes périphériques proches (moins de 30min).

La partie Est du territoire de CMDb (dont **Maen-Roch**) desservie par l'autoroute et bénéficiant d'un accès privilégié à Rennes et Fougères semble plus impactée par cette dynamique : peu de résidence secondaire et des taux de vacances moins importants.

Ce qu'il faut retenir :

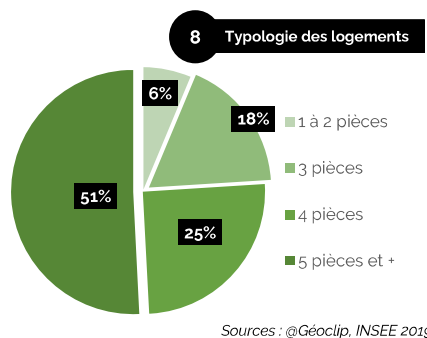
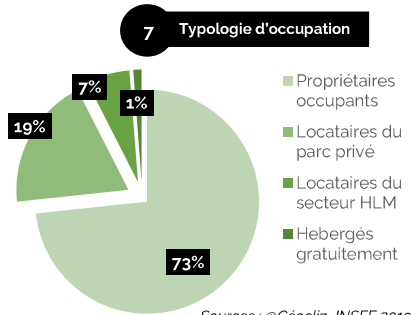
-  Une vacance importante
-  La partie Est du territoire = territoire de vie
-  La partie Ouest du territoire = territoire récréatif avec une part plus importante de résidences secondaires

6 Logements, 2019



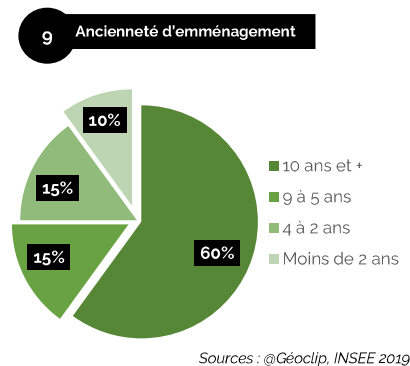
Sources : @Géoclip, INSEE 2019

Sur les 11 300 logements du parc : 28,6% lvs 12,5% en FRI datent d'avant 1920, 9,6% datent d'entre 1920 et 1945, 32% datent d'entre 1946 et 1990, 15% entre 1991 et 2005 et 12,7% après 2006. Cela révèle la patrimonialité du parc avec une forte présence de bâti ancien et soulève la question des besoins de modernisation. Près de 50% du parc de la CMdB datent d'avant 1970 et ne répond donc à aucune norme thermique [1^{ère} réglementation thermique en 1974]. Precariter Enedis estime que 77% du parc a une étiquette D et moins (contre 53% en Ille-et-Vilaine), CMdB est l'EPCI comptant la part la plus importante de logements énérgivore d'Ille-et-Vilaine.



La moyenne est donc de 4,6 pièces / logement sur le territoire de la CdC. On observe une surreprésentation des grands logements ou logements familiaux (4 pièces et +) qui représentent +75% du parc de logements, ce qui suggère une sous-occupation (puisque 2/3 des ménages est composé d'une à deux personnes). L'INSEE estime ainsi que 79,1% des logements en Bretagne sont sous-occupés (1 pièce de +) en 2017 et parmi eux 34,2% sont dans une situation de sous-occupation accentuée (3 pièces de +) (1^{ère} région de France / 27).

Concernant les modes de chauffage, 1% des logements sont desservis par un réseau collectif de chauffage au gaz. C'est le réseau de chauffage urbain présent sur une partie de **Maen-Roch**, 34%, disposent d'une chaudière individuelle au gaz et 34%, sont sur un mode tout électrique – principalement les maisons récentes. Enfin, 31% sont sur un autre mode de chauffage – avec la persistance notamment en zone rurale du chauffage au fioul et le développement de plus en plus prégnant de la filière bois (buche, pelés, granulés..).



L'ancienneté d'emménagement est plus importante sur le territoire avec près de 60% de la population de Couesnon Marches de Bretagne qui vit depuis + 10 ans dans le même logement (+10 pts de % par rapport à la moyenne nationale). Il n'y a donc peu de mobilité résidentielle. On observe également une diminution de la taille des logements pour les ménages les plus récemment installés passant de 4,7 à 4,1 pièces / logements : les logements restent cependant de grands logements (4 pièces et +) mais cela tend à traduire un changement dans les modes d'habiter – parcelles plus petite et logements moins grands.

Le revenu médian est de 20 520€ sur Couesnon Marches de Bretagne, une moyenne inférieure à la moyenne départementale (22 460€)

2 910 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH (dont 43% de propriétaires occupants)

1 364 allocataires d'une aide au logement CAF, en 2020

1 660 ménages sont estimés en précarité énergétique, soit 18,4% d'après l'Observatoire National de la précarité Energétique

Entre 2011 et 2020 c'est 546 logements construits, avec une dynamique relativement stable (entre 40 et 74 demandes / an). **Maen-Roch** concentre 43% des demandes (236 logements en 2011-2020).

On dénombre 69 logements autorisés en 2021 :

- 26 sont sur **Maen-Roch**, 13 sur **Val-Couesnon** et 3 sur **Bazouges-la-Pérouse**.
- 56 sont des logements individuels purs, soit 82% : 8 en individuels groupés et 5 en collectifs (dont 100% sont situés sur la commune de **Maen-Roch**) ;
- 8 sont des projets en renouvellement, c'est-à-dire à partir d'un bâtiment existant et 48 en sont des constructions neuve ex nihilo (70%) ;

Cela représente environ 7000m² de surface plancher.

Ce qu'il faut retenir :



Une sous-occupation du parc en corrélation avec la typologie des ménages



Une forte présence de bâti à caractère patrimonial ... mais qui insinue des besoins en modernisation : énergétique et adaptation des logements



Peu de mobilité résidentielle



Une dynamique de la construction stable

Dynamique de l'emploi et des activités,

A l'échelle de **Couesnon Marches de Bretagne**, on compte environ 6 600 emplois, 12 660 personnes sont en âge de travailler (15-64 ans) : 9 837 sont actifs et 9 007 sont des actifs occupés,

Le taux d'activité est de 77,5% (vs 74,1% en Fr)

Le taux de chômage est de 8,2% (vs 13,4%) selon l'INSEE et de 4,2% selon le BIT au 1^{er} trimestre 2022 à l'échelle du bassin d'emploi Couesnon Marches de Bretagne et Fougères Agglomération,

Le taux d'emploi est de 71,1% (vs 64,2%)

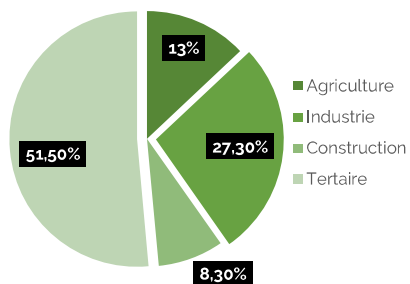
L'indicateur de dépendance est de 117, c'est-à-dire que pour 100 personnes en âge de travailler il y a 117 personnes qui ont moins de 20 ans ou +65 ans :

Apparaissent deux pôles majeurs :

Maen-Roch (2488 emplois soit 123,5 emplois pour 100 actifs) et **Val-Couesnon** (1685 emplois soit 113,5 emplois pour 100 actifs). Ces deux communes comptent plus d'emplois que d'actifs présents sur leur territoire montrant leur rôle prépondérant et leur aire d'attractivité en tant que bassin d'emplois local.

et en troisième position, **Bazouges-la-Pérouse**, avec 609 emplois soit 88,5 emplois pour 100 actifs. De fait, ces trois communes arrivent à occuper une bonne partie des habitants avec pour **Val-Couesnon** 47% des actifs qui travaillent et vivent sur la commune, 40% pour **Maen-Roch** et 38,5% pour Bazouges-la-Pérouse,

10 Typologie de l'emploi



Sources : @Géoclip, INSEE

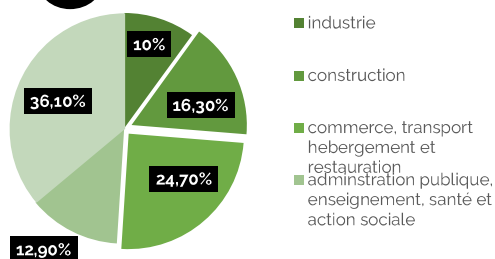
L'agriculture occupe une part importante dans l'emploi local et est surreprésentée : 13% vs 2,6% au niveau national, 27,2% des emplois sont dans le secteur industriel contre 12% au niveau national. Cette proportion s'explique par la forte présence de l'industrie agro-alimentaire, 8,3% des emplois sont dans le domaine de la construction et 51,4% dans le secteur tertiaire,

Sur le territoire de Couesnon, 51,1% des emplois appartiennent à la sphère présentielle (vs 65,6% en fr) et 48,9% (vs 34,4%) sont dans la sphère productive. Cette répartition s'explique par la forte représentation de l'industrie et de l'agriculture intensive qui produisent des biens non destinés au territoire. On observe une augmentation de la sphère présentielle, en lien avec la tertiarisation des emplois et le développement des activités de services destinées à la population,

La tertiarisation des emplois et de l'économie est une tendance nationale. Elle est également en cours sur le territoire de CMdB, cependant à un rythme moins rapide qu'à l'échelle nationale,

On dénombre 1 025 unités légales en 2021 sur le territoire.

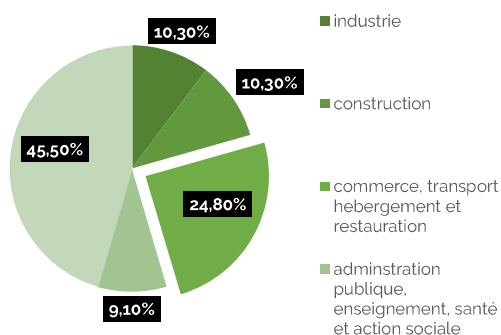
1 Typologie des unités légales en 5 secteurs



Sources : @Géoclip, REE 2021

On compte, 165 créations en 2021,

12 Création d'entreprises en 5 secteurs



Sources : @Géoclip, REE 2021

On dénombre 549 établissements employeurs au 31/12/2020.

Parmi eux, 7,5% sont sans salariés, 76% comptent moins de 10 salariés et 16,5% ont plus de 10 salariés représentant au total 5 309 postes.

35,5% sont dans le secteur de l'industrie, 31,3% dans l'administration publique, enseignement, santé et action sociale et 27% dans le commerce, transport et services marchands.

60% des établissements sont sur **les communes PVD**, elles accueillent également les plus grandes PME. Sur les 7 entreprises employant +100 salariés 6 sont sur **les communes lauréates** : 1 établissement à **Bazouges**, 2 à **Val-Couesnon** et 3 à **Maen-Roch**

Ce qu'il faut retenir :



L'emploi local résiste à la crise (taux d'activité > et taux de chômage < aux moyennes nationales)



Maen-Roch & Val-Couesnon, principaux bassins d'emplois et **Bazouges-la-Pérouse**, pôle secondaire



Forte représentation de l'agriculture et l'agroalimentaire



Et une économie tournée vers l'extérieure car exportatrice

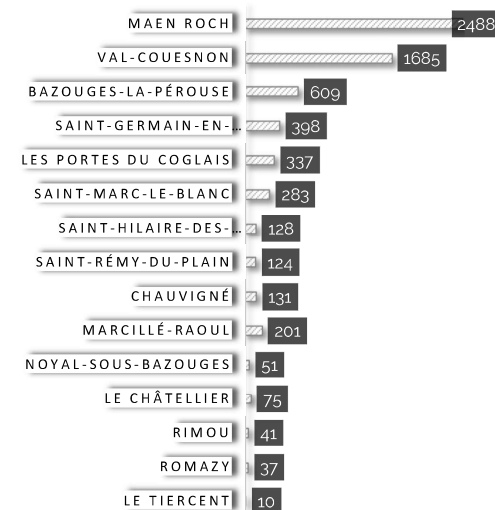


Une prédominance des TPE et PME

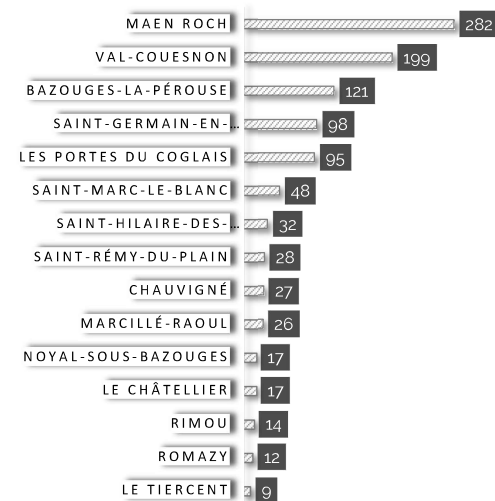


Des nouveaux secteurs de développement (signaux faibles) : les activités scientifiques et technologiques ; les technologies informations et de communication (TIC) et les activités immobilières

Emplois



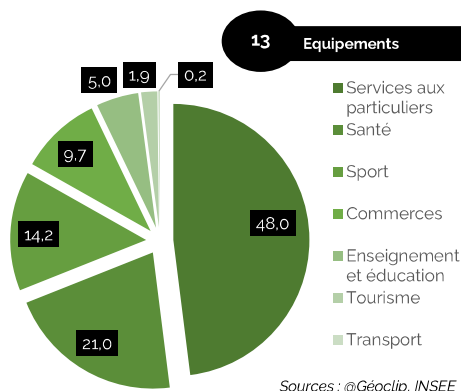
Unité légales



Sources : @INSEE STAT 2021

Equipements et services,

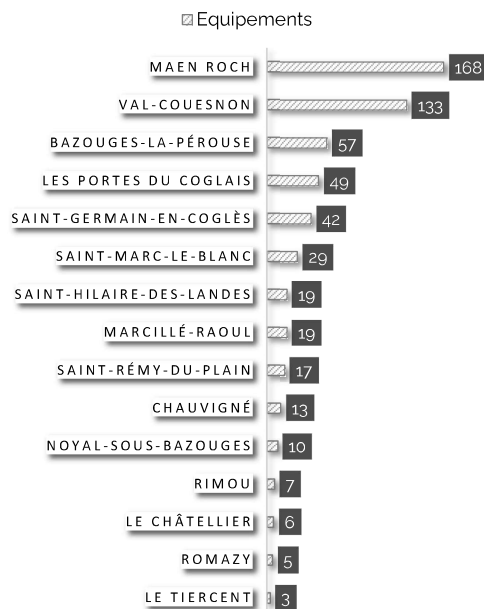
Sur le territoire de **Couesnon Marches de Bretagne**, on compte 577 équipements en 2021, soit un taux d'équipements de 26,3 pour 1000 habitants (vs 35,8 en Fr.). Les **trois communes Petites Villes de Demain** concentrent le plus fort taux d'équipements entre 34 et 30 pour 1000 habitants.



Le territoire apparaît très bien doté dans 2 domaines :

- Les services et équipements de l'enseignement : 1,3 équipements / 1 000 habitants, c'est plus que la moyenne nationale (1,1)
- Le sport : 3,8 équipements / 1 000 habitants (vs 2,9 en fr)

Toutes les communes de l'intercommunalité disposent d'au moins un équipement de proximité, 9/15 d'au moins un équipement de la gamme intermédiaire et 4/15 – dont les trois communes **Petites Villes de Demain** – d'au moins un équipement de la gamme supérieure.



Ce qu'il faut retenir :



Un territoire bien doté, avec au moins un équipement par commune



Une concentration dans les communes PVD



Deux domaines particulièrement bien représentés : éducation & enseignement et le sport

Placées dans un environnement plus large, à l'échelle de **Couesnon Marches de Bretagne**, les communes lauréates montrent leur prépondérance dans l'organisation territoriale : concentration de population, emplois, services et commerces. Elles occupent un rôle de centralité et répondent aux besoins quotidiens des habitants du territoire : se loger, travailler, consommer, se déplacer.

Les projets inscrits feront l'objet d'une attention particulière de la communauté de communes dans l'objectif de faire des **Petites Villes de Demain** des lieux d'expérimentation pour les politiques communautaires, afin de capitaliser voire dupliquer certains projets sur les autres communes de la communauté de communes.

3.3 LE PROJET DU TERRITOIRE « SOURCES DES POSSIBLES 2021-2026 » : LA COMMUNAUTE D'INTERETS

Couesnon Marches de Bretagne dispose d'un projet du territoire (PJT) appelé « Sources des possibles 2026 », Actualisé en 2021, il a été voté par le Conseil Communautaire et la nouvelle mandature. La stratégie est organisée autour de 4 axes et 17 défis (voir ci-dessous).

Un projet DU territoire et non DE territoire.

En effet, c'est le parti pris par Couesnon Marches de Bretagne : disposer d'une feuille de route et d'un tableau de bord recensant toutes les initiatives, projets et actions menées sur le territoire communautaire et auxquels participent Couesnon Marches de Bretagne et ce peu importe le porteur – communauté de communes, communes, associations, tiers-privés (...) Car l'objectif est bien de créer une dynamique collective et que tous puissent prendre part au développement équilibré et durable du territoire.

Ce qu'il faut retenir :



Un projet de territoire unique et intégrateur qui fixe une feuille de route commune aux acteurs locaux investis dans le développement de leur territoire

Un projet de territoire unique et intégrateur,

Le projet du territoire sert aussi de socle aux contractualisations. Les projets qui y sont inscrits, s'ils respectent les attendus et critères établis, peuvent faire l'objet de demande de co-financements auprès des partenaires financeurs :

- Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE), passé entre Couesnon Marches de Bretagne et l'Etat
- Le Contrat Départemental de Solidarité Territoriale (CDST) 2023-2028, en cours de rédaction avec le Département d'Ille-et-Vilaine « Vivre Partout en Bretagne » 2023-2025, avec la Région
- LEADER 2023-2027, à l'échelle du Pays de Fougères

« Sources des possibles » 2021-2026

AXE 1
TERRITOIRE SOLIDAIRE ET COLLECTIF

AXE 2
TERRITOIRE EN TRANSITIONS ECOLOGIQUES ET ENERGETIQUES

AXE 3
TERRITOIRE ATTRACTIF ET DURABLE

AXE 4
TERRITOIRE D'ENTREPRENEURS

1.1 Maintenir et développer une **offre de services** complète et qualitative à destination de tous les habitants et faciliter l'accès aux droits et services publics

1.2 Donner un égal accès à **la mobilité** à chaque habitant du territoire en travaillant dans une logique de coopération locale et avec l'extérieur

1.3 Développer la vie sociale, les partenariats et impulser des logiques de solidarités et de **participation des habitants** pour un meilleur vivre ensemble

1.4 Soutenir et promouvoir **les activités culturelles, sportives, scientifiques et numériques dans les établissements scolaires** et extrascolaires en enrichissant les apprentissages

2.1 Favoriser la **production d'énergie locale** et propre et limiter la consommation

2.2 Préserver **la qualité et optimiser la quantité d'eau**, en faire un levier de développement sans mettre en danger l'agriculture

2.3 Maintenir et développer les actions en faveur de **la biodiversité** dans les projets

3.1 Favoriser la qualité de vie sous l'angle de l'accès équitable à **un habitat adapté et un accès au numérique** à tous les publics

3.2 Garantir un accès à tous à **la santé** et aux soins et promouvoir la santé tout au long de la vie

3.3 Initier et accompagner une dynamique de territoire autour de **l'alimentation saine et durable**

3.4 Valoriser l'offre touristique du territoire dans une logique **de coopération avec les territoires voisins**

4.1 Développer **l'agriculture raisonnée de demain**

4.2 Développer les **projets de circuit et de filière de proximité**

4.3 Connaître les besoins et faciliter les pratiques en termes de développement économique et d'emploi par **la mise en réseaux et l'accompagnement**

4.4 Faire émerger des **espaces économiques** qui favorisent la mutualisation des services

4.5 Offrir une **capacité d'accueil des entreprises équilibrée** sur l'ensemble du territoire

Le PJT de Couesnon Marches de Bretagne, se décline en divers stratégies, contrats et programmes portés par la collectivité :

Habitat, Aménagement et Mobilité

- Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUI), en cours d'élaboration
- Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours d'élaboration
- Plan de Mobilité Simplifié (PMS)
- Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dont la reconduction est à l'étude

Environnement,

- Plan Climat Air Energie Territorialisé (PCAET) 2021-2026
- Projet Alimentaire Territorialisé (PAT), en cours d'élaboration
- Le plan « Breizh Bocage »

Economie, Emploi et Tourisme

- Une stratégie de développement touristique
- Un schéma d'accueil des entreprises et de développement des ZAE, en cours d'élaboration

Santé

- Un Contrat Local de Santé (CLS), porté de concert avec Fougères Agglomération

Cohésion Social

- Convention Territoriale Globale (CTG)
- Projet Social Et Culturel Commun, mené en partenariat avec le Département
- Projet Centre Social Couesnon Marches de Bretagne

Sport et culture

- Un schéma de développement des équipements sportifs, en cours d'élaboration
- Contrat Territoire Lecture 2023-2025, avec l'Etat

ET PETITES VILLES DE DEMAIN ?

Petites Villes de Demain s'inscrit donc pleinement dans cette perspective. Plus localement, l'objectif est de renforcer le binôme intercommunalité / commune via un esprit gagnant/gagnant et faire des trois communes lauréates – Val-Couesnon, Maen-Roch et Bazouges-la-Pérouse – le catalyseur des politiques communautaires de Couesnon Marches de Bretagne.

Accès aux commerces et services, diversification de l'offre de logements, développement des mobilités douces, prise en compte du dérèglement climatique etc. autant de politiques publiques portées par Couesnon Marches de Bretagne au travers du Projet du Territoire « Terres des Possibles 2026 », du Contrat de Relance et de Transition Energétique (CRTE), du Plan Climat Air Energie

Territorialisé (PCAET), du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et de l'ensemble des plans et programme qui doivent désormais prendre vie et s'incarner par des projets opérationnels. C'est pourquoi, Couesnon Marches de Bretagne s'associe aux communes dans la réalisation de leurs projets communaux.

Aux côtés des communes lauréates mais pas que... Certains outils développés dans le cadre de Petites Villes de Demain auront vocation à rayonner sur les autres communes du territoire communautaire. De plus, sera regardé la répliquabilité ou la possibilité d'étendre certaines actions sur l'ensemble des communes de la CdC. Et c'est tout l'intérêt de ce co-portage et l'enjeu pour Couesnon Marches de Bretagne : développer un accompagnement à la mesure des communes et de leurs projets pour mettre en œuvre collectivement le projet de territoire.

3.4 LE PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est celui de la Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne.

Il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation des centre-bourgs.

La stratégie territoriale fixe 4 enjeux transversaux aux communes.

Construire la ville sur la ville. Objectif partagé, notamment dans la perspective de mise en œuvre du ZAN, les collectivités s'accordent sur la nécessité d'identifier et de mobiliser prioritairement les gisements présents dans l'enveloppe urbaine : commerces et logements vacants, friches, parcelles non-bâties. Ces espaces disponibles sont perçus comme des secteurs de développement prioritaires.

*PJT - Sources des possibles – Axe 2 Territoire en transition écologique et énergétique
En lien avec le PLH, PLUi, OPAH et le PCAET*

Préserver les fonctions de centralités. Lors de la phase de spatialisation des enjeux, trois principales fonctionnalités de la ville ont été identifiées : (1) Habiter, (2) Consommer et travailler, (3) Se divertir, se soigner et apprendre. Ce sont ses fonctions qui font la centralité et permettent aux bourgs une concentration suffisante pour peser dans l'organisation territoriale. Elles ont ainsi permis de délimiter les secteurs d'intervention dans lesquels les outils juridiques et fiscaux deviennent opérants et une attention particulière est portée sur les

logements, les commerces et équipements présents pour reconquérir, préserver ou développer l'offre.

*PJT - Sources de possibles – Axe 1 Territoire Solidaire et collectif et 3 Territoire attractif et durable
En lien avec le PLUi, le CLS, la CTG, le schéma des équipements sportifs, le Contrat Territoire Lecture*

Valoriser les aménités d'un bourg rural. Le territoire de **Couesnon Marches de Bretagne** est un territoire rural qui bénéficie d'une image positive et d'un patrimoine bâti et paysager remarquable. Il apparaît donc essentiel, au-delà de sa préservation de travailler à sa perception et sa valorisation. Végétalisation des bourgs, développement des mobilités actives, création d'espaces publics facilitant la rencontre et la convivialité (...) l'objectif est de donner une place à la nature en ville et de rendre visible ce qui fait l'attractivité du territoire : « vivre à la campagne ».

*PJT - Sources de possibles – Axe 2 Territoire en transition écologique et énergétique
En lien avec le PLUi, le PCAET, Breizh Bocage,*

Faciliter l'accès à la centralité. Comme vu précédemment, la centralité dispose de fonctions dont certaines ne s'adressent pas uniquement à ses habitants, mais à une aire d'attraction plus grande et qui rayonne sur les autres communes. Dans ce cadre il apparaît important de permettre à tous (travailleurs, usagers, consommateurs) d'accéder aux services, commerces et équipements des centres-villes et de proposer une offre en mobilité pour tous.

*PJT - Sources de possibles – Axe 1 Territoire Solidaire et collectif
En lien avec le PLUi et le PMS*

Aussi, les actions PVD montreront leur concordance avec le PJT et sera, si possible, établi un lien avec les plans, programmes ou stratégies mises en œuvre par Couesnon Marches de Bretagne.

ART. 4 / LES STRATEGIES COMMUNALES

Les trois communes labélisées reflètent des réalités et dynamiques différentes :

MAEN-ROCH est une commune nouvelle née de la fusion des communes de Saint-Brice-en-Coglès et Saint-Etienne-en-Coglès. Elle s'organise autour de deux centres-bourgs historiques : Saint-Brice, polarité majeure et Saint-Etienne, polarité secondaire. Ils se situent à environ 3,5 km l'un de l'autre, avec au centre un espace naturel – la Croix Madame. Construits sur des nœuds de circulation, ils sont tous les deux traversés par l'ancienne départementale qui sera déviée hors des bourgs avec la création de la RD155

Avec une dynamique démographique positive depuis déjà plusieurs années la commune vient de dépasser, en 2023, les 5 000 habitants confortant sa place comme commune la plus peuplée de l'intercommunalité. Desservie par l'autoroute, c'est une commune urbaine sous influence métropolitaine. A moins de 45 minutes de Rennes et 15 min de Fougères, elle bénéficie du desserrement de ces agglomérations. La ville croît rapidement. On devine de nombreuses opérations récentes et d'ensemble qui donnent naissance à de nouveaux quartiers et redonne une certaine compacité à la ville.

Maen-Roch c'est aussi un bassin d'emplois, avec un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs hébergés. Elle abrite notamment trois des principaux employeurs du territoire : Abera, Armor Protéines et le Centre Hospitalier des Marches de Bretagne et cinq zones d'activités communautaires : la Croix Rouge, la Croix Etétée, St Eustache, la Gournerie et la Brionnière.

C'est aussi, une polarité commerciale majeure. Sur le ZAE de la Croix Rouge en entrée de ville, on trouve un des deux supermarchés sur territoire – Super U – véritable locomotive commerciale. Le centre-ville est également constitué d'un réseau dense de commerces essentiellement concentrés autour de la rue de Fougères, d'Antrain, de Chateaubriand et de l'église. Suffisamment varié, l'hypercentre constitue une polarité commerciale complémentaire à la ZAE de la Croix Rouge et de la Croix Etétée.

La commune de **Maen-Roch** offre des services structurants : L'Espace Social et Culturel Commun (ESCC), le Piscine Coglé'o, le FabLab', la Maison de Santé, les collèges et écoles (...). On trouve une grande variété de services qui ont vocation à rayonner au-delà de la commune et accueillir non pas seulement les habitants du bourg de Saint-Brice ou encore de **Maen-Roch**, mais bien ceux du bassin de vie de Couesnon.

La commune souhaite donc affirmer son identité et travaille à la reconnaissance et l'identification de la commune nouvelle notamment en développant une marque de territoire « **Maen-Roch**, village en poésie ». L'objectif pour les élus est de maintenir la dynamique positive et de faire connaître les atouts de la commune pour ne pas être perçue comme une ville dortoir ou périphérique mais comme une commune urbaine dynamique qui réussit à capter des habitants afin qu'ils vivent, travaillent, consomment (...) sur la commune.

VAL-COUESNON est une commune nouvelle née de la fusion d'Antrain, Tremblay, Saint-Ouen-la-Rouërie et la Fontenelle. La commune s'organise autour de deux bourgs principaux : Antrain – Chef-lieu de canton – et Tremblay – qui constitue 50% de la superficie du nouveau territoire communal. Les bourgs de la Fontenelle et Saint-Ouen-la-Rouërie sont secondaires dans l'armature territoriale.

Val-Couesnon était jusque dans les années 2000 la commune la plus peuplée de l'intercommunalité. On y trouve des équipements structurants pour le territoire : le Pôle Social et Solidaire, trois écoles, deux collèges, deux maisons de santé, plusieurs commerces de proximité et un supermarché : Carrefour Contact. Mais aussi des grands noms de l'industrie agro-alimentaire – Groupe Symrise (Diana Food), Brient, AIM – faisant de la commune un bassin d'emplois à l'échelle de **Couesnon Marches de Bretagne**.

Antrain et Tremblay sont traversés par la RD175, l'axe historique entre Rennes et le Mont-Saint-Michel. La commune de **Val-Couesnon** appartient d'ailleurs aux 2/3 à l'aire de protection du Mont-Saint-Michel, dont on voit le sommet depuis le bourg d'Antrain et l'aire de Guipetterie. Les bourgs bénéficient d'une patrimonialité reconnue par le label *Commune du Patrimoine Rural Breton (CPRB)* et s'attache à se rapprocher de l'identité de la baie.

Malgré cela, la commune de **Val-Couesnon** connaît une dévitalisation : décroissance démographique dû à un solde naturel négatif et au vieillissement marqué de la population, une vacance importante laissant voir un bâti dégradé, fermeture de commerces. Les élus souhaitent donc endiguer cette dynamique et travaillent à une réflexion globale qui se concentre dans un premier temps sur Antrain, sans pour autant oublier Tremblay, Saint-Ouen-la-Rouërie et la Fontenelle.

BAZOUGES-LA-PEROUSE, est connu pour son patrimoine et son village d'artistes. *Petite Cité de Caractère*, le bourg fait état d'un bâti remarquable et reconnu. Perché sur un promontoire, la ville est perceptible de loin et offre des vues dégagées et appréciées.

Sur les derniers recensements la commune montre une reprise démographique. Avec un solde migratoire positif, la commune est de nouveau en croissance : le nombre d'arrivées est supérieur au nombre de départs et de décès cumulés et ce malgré un vieillissement prégnant de la population installée. Le profil démographique de la commune change peu à peu. On note dans le bourg des réhabilitations et des reprises de commerces qui ont sensiblement fait baisser la vacance autrefois importante.

Au-delà des commerces de proximité qui se concentrent dans la vieille ville et animent les rues principales, on trouve également dans la zone artisanale des entreprises « pépites » dans le domaine de l'artisanat d'art, Memento Tempori, Jallu Ebeniste, Riault (...) ces entreprises font rayonner la petite commune au-delà du territoire communautaire. Une spécificité que **Bazouges-la-Pérouse** souhaite encourager via une candidature *Villes et métiers d'art* afin de capitaliser sur cette image et attirer de nouvelles entreprises.

Avec **Petites Villes de Demain** il s'agit de favoriser la mise en œuvre de projets intégrés et partagés et de permettre à chacune des communes de développer et réaliser des projets qui participent à la vitalité de leurs centres.

Au vu de la disparité des dynamiques, les solutions apportées devront prendre en compte le contexte local et reconnaître l'identité des communes et leurs particularités. Car l'objectif est bien de créer une dynamique collective et que tous puissent prendre part au développement équilibré et durable du territoire. Aussi, les réponses et moyens apportés devront être adaptés pour permettre à chacune de mettre en œuvre son projet de développement.

4.1 LA STRATEGIE DE MAEN ROCH

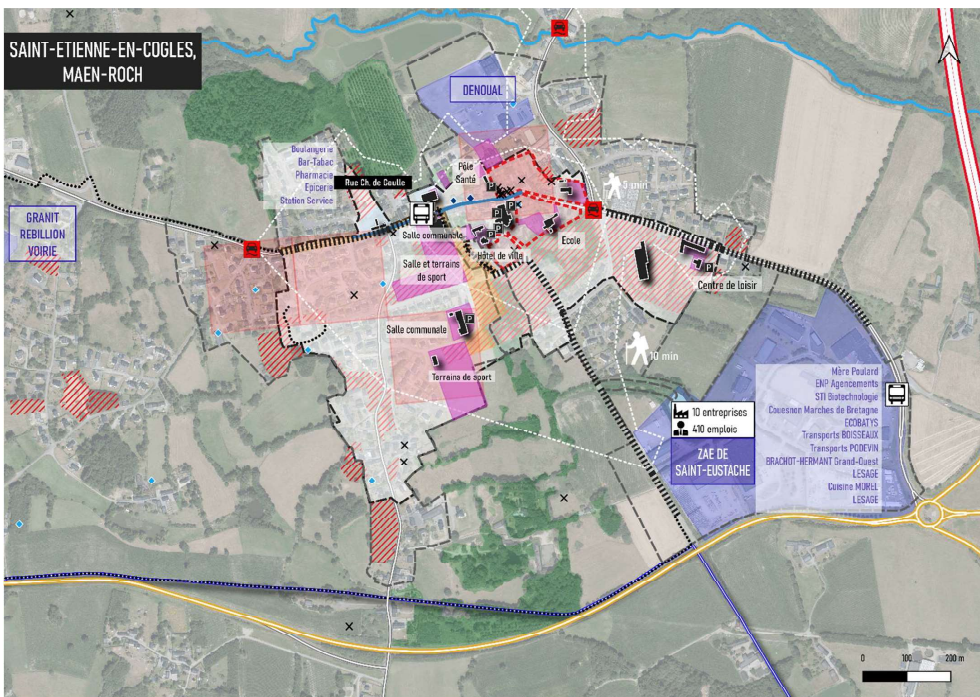
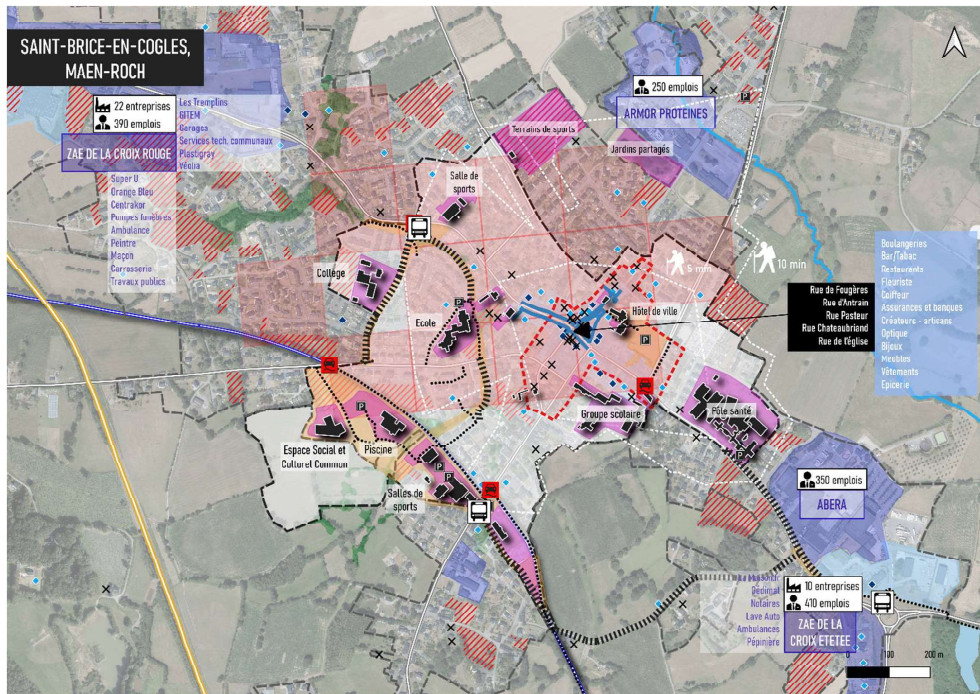
ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX DE REVITALISATION
DEMOGRAPHIE		
Commune la plus peuplée et dense de l'intercommunalité :	Un solde naturel négatif, signe d'un vieillissement en cours des populations installées	Préserver l'attractivité résidentielle
Une dynamique démographique positive mais qui ralentit. Un rebond sur le dernier recensement	Une raréfaction du foncier dans l'enveloppe urbaine	Accueillir de nouvelle population pour maintenir une démographie positive et limiter le vieillissement
Un solde migratoire positif signe d'une attractivité résidentielle		Anticiper le vieillissement de la population et créer une offre de logements et des services adaptés
Un profil plus jeune et familial		Proposer des services à destination des familles et des jeunes
HABITAT		
Croissance du nombre de logements	Peu d'espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (gisements fonciers)	Accompagner la rénovation du parc existant (ORT, PLH, OPAH)
Un taux de vacance relativement bas		Connaître les disponibilités dans l'enveloppe urbaine et favoriser la densification
Des lotissements qui se commercialisent rapidement Un taux de résidence secondaires faible mais qui reste stable (env. 3%)	Un taux de vacance qui augmente lentement Un taux de résidence principale qui diminue Signe que la production de logements permet de répondre à des besoins de relogements - migration intra-territorial	Anticiper les besoins en extension du fait du peu de potentiels dans l'enveloppe urbaine (politique foncière)
Des investisseurs et opérateurs présents et des opérations en cours : lotissements, maison Helena (pers. âgées), Horti Medici (habitat inclusif), foyer d'urgence pour mineurs isolés	Une dégradation du parc de logements et des situations de précarité énergétique	Proposer une offre de logements variée pour compléter le parcours résidentiel : petit logts, offre locative, offre sociale (...)
COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS		
Forte densité de commerces, services et équipements Une offre complète en commerces de proximité qui permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants. 3 pôles commerciaux – 2 périphériques et l'hyper-centre Une plateforme de e-commerces et un manager de centre-bourg	L'ancien SPAR vacant avec une procédure juridique en cours Des commerçants qui expriment des difficultés / fragilités dans un contexte de crise du COVID Absence d'un lycée sur le territoire communautaire pour compléter le parcours éducatif	Maintenir une densité de commerces pour la bonne vitalité du linéaire commercial en centralité Disposer d'une approche qualitative (panier de biens) pour parfaire le parcours commercial Développer des synergies entre commerçants : animations Proposer des équipements qui répondent aux besoins et aspirations des habitants
Des services innovants : FabLab, VAE, ESCC, Maison France Service (...)		
Une offre en équipement de santé et sportive bien pourvue		
Une dynamique associative ancrée : jardins partagés, associations des commerçants (...)		

ATOUTS

FAIBLESSES

ENJEUX DE REVITALISATION

ECONOMIE		
Un bassin d'emplois qui rayonne (nombre d'emplois > au nombre d'actifs)	Un marché de l'emploi tendu et des difficultés de recrutement	Être une porte d'entrée pour le territoire de Couesnon : Vg, village étape, desserte en TC
De nombreux labels : village étape, village en poésie et le développement d'une marque de territoire	Un bassin d'emploi spécialisé - agriculture et industrie Une part importante de retraités	Accompagner la diversification de l'économie : artisanat et activités tertiaires
Une économie locale qui résiste aux crises : nombre d'établissements et d'emplois en hausse	Peu d'étudiants : évasion des jeunes vers les pôles universitaires	Développer les services et entreprises qui gravitent autour de l'agro-alimentaire Conforter le pôle d'emploi et préserver la vocation productive de la commune
ENVIRONNEMENT & PATRIMOINE		
Un paysage remarquable : le bocage	Un patrimoine méconnu : 19 ^{ème} siècle	Travailler au développement des ENr Initier un travail sur le parc patrimonial de la commune (CEP et PPI)
Des espaces naturels récréatifs de proximité : La Croix Madame, les jardins partagés, le jardin du Prieuré, Arboretum, Récréaparc	Un paysage peu perceptible : village de plaine qui n'offre pas de vue sur le grand paysage Mise en concurrence des espaces du fait du peu de disponibilité dans l'enveloppe urbaine	Un paysage vecteur d'une identité - le bocage breton - et à forte valeur environnementale Rendre visible et donner accès à la campagne « Vivre à la campagne »
La présence de cours et plans d'eau : La Loisançe, La Minette, La Croix Madame		
Des labels : Village en poésie, Village étape (...)	Une artificialisation importante et qui croît	Poursuivre la politique engagée sur le marketing territorial et l'identité Maen-Roch [commune nouvelle] Travailler à la reconnaissance du patrimoine (ferroviaire, 19ème)
Des sites touristiques à proximité : Le Château « Le Rocher Portail », le Manoir de la Branche, le Château de la Motte, le Château de la Villette, La Chapelle Saint-Eustache		Favoriser la densification dans l'enveloppe urbaine Anticiper les besoins en extension du fait du peu de potentiels dans l'enveloppe urbaine (politique foncière)
Des itinéraires patrimoniaux sur les deux bourgs		
ORGANISATION URBAINE		
Maen-Roch, pôle urbain + 5000 habitants en 2023 et centralité reconnue (concentration d'habitants, de logements, d'emplois)	Une commune qui s'est construite sur des nœuds de circulation Des entrées de bourgs peu lisibles	Maintenir une densité / concentration (habitants, logts, services et commerces) suffisante pour préserver la centralité
Une desserte en transport en commun	Minéralisation du centre-bourg	Identifier les entrées / sorties de bourgs et encourager aux changements de pratiques (ralentissement)
Installation de bornes VAE	Manque d'un espace public fédérateur	Sécuriser les zones de rencontres Prévoir des poches stationnements pour faciliter les haltes et circulations
Un schéma de déplacement cycles	Des flux de circulation croissants - notamment pendulaires	Créer un espace public vecteur d'identité et convivial Faciliter le développement des mobilités actives
Un accès privilégié à la métropole Rennaise et la côte : A84		



PLAN GUIDE - ETAT DES LIEUX DES CENTRALITES

Habiter

Nombre d'individus

70 à 115

Polarité résidentielle

Travailler et consommer

Polarité d'emploi

Polarité commerciale

Commerces BPE

Services aux particuliers

Se soigner, se divertir, apprendre (...)

Polarité d'équipements

Plan d'eau

Cours d'eau

SYNTHESE - ENJEUX ET PROBLEMATIQUES

Construire la ville sur la ville

Gisements fonciers (parcelles non bâties +350m²)

Gisements bâtis (Logements vacants LOVAC2022)

Limite de la zone urbaine

Préserver les fonctions de centralité

Développer l'habitabilité des bourgs

Proposer des équipements performants et vivants

Conforter les linéaires commerçants

Valoriser les aménités d'un bourg rural

Proposer des espaces publics conviviaux

Aménager des espaces de respiration

Faciliter l'accès à la centralité

Renforcer l'accessibilité

Isochromes 5min

Isochromes 10min

Liaisons piétonnes

Points noirs

Parkings

Arrêts de car

Les périmètres ORT reposent sur des critères et faisceaux d'indices :

Plurifonctionnalité et ambiance urbaine – les secteurs permettent de répondre aux trois grandes fonctionnalités de la ville : (1) habiter, avec des zones d'habitat dense et des formes aux ambiances urbaines (front bâti sur rue, patrimonialité) (2) travailler et consommer, avec une attention donnée à identifier les linéaires et parcours marchands des centres-bourgs perceptibles par la densité des commerces présents ou (3) se divertir, se soigner et enseigner, avec une vigilance à intégrer les équipements qui peuvent générer des flux car attirent des usagers d'autres communes proches.

Distance à pied et accessibilité – les isochrones (5 et 10min) ainsi que les arrêts de bus participent à l'appréciation des limites de la centralité. Les arrêts de bus sont le plus souvent situés à des nœuds de circulation facilement accessibles et proches de poche résidentielle ou d'emplois, ou encore d'un équipement structurant.

Entrée de ville et lieux de rencontres – un travail d'identification des zones de rencontres c'est-à-dire des lieux où la mixité entre piéton, voiture et cycle est la plus importante a également permis d'identifier les limites de la centralité.

Le périmètre opérationnel de l'ORT comprend les bourgs de **Saint-Etienne-en-Coglès** et **Saint-Brice-en-Coglès**. Ils ont été arrêtés lors du COPIL 2 du 20 mars 2023.

Saint-Brice-en-Coglès

Sont exclus du périmètre de l'ORT

- Les ZAE de la Croix Rouge et de la Croix Etêtée et les zones résidentielles proches
- Les industries ABERA et ARMOR PROTEINE.
- La zone d'habitat diffus à l'entrée sud de la ville.

Le périmètre intègre :

- La zone d'équipements de la Brionnière y compris le futur projet d'équipement sportif.
- La zone touristique de la Gare.
- Le groupe scolaire.
- Le Pôle Santé.
- La place de l'hôtel de ville et l'hypercentre
- L'école J. PREVERT.
- Le Collège et le futur lotissement les Lavandières.
- La salle des sports R. MAIGNE

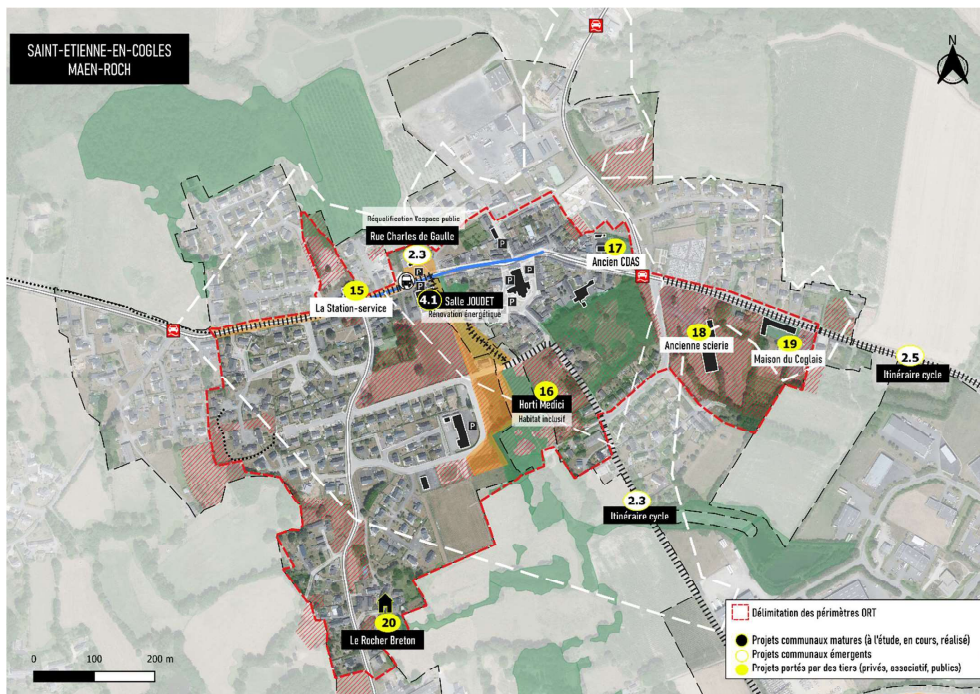
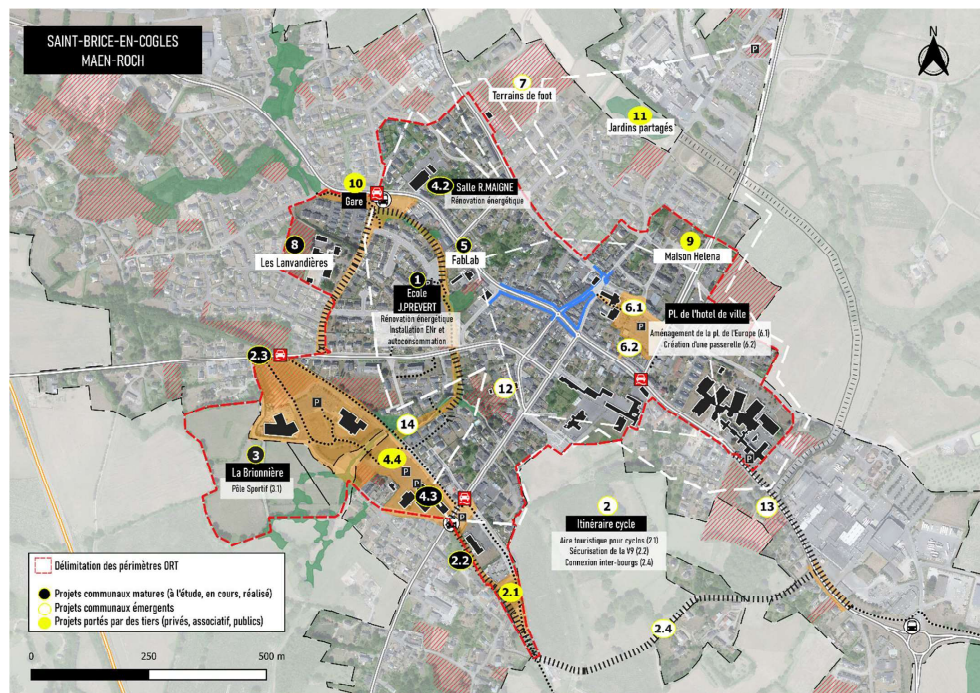
Saint-Etienne-en-Coglès

Sont exclus du périmètre :

- Les activités proches : Granit Rebellion, Denoual et la ZAE de Saint-Eustache
- La zone d'habitat diffus à l'ouest et en entrée de ville avant Le Rocher Breton

Le périmètre intègre :

- La station-service et le centre commercial. les équipements communaux (salle des sports, hôtel de ville, salle communale)
- Le centre de loisir
- La friche économique
- Le pôle santé et les espaces publics attenants
- L'hypercentre



Actions réalisées, en 2022		
5	Installation de vélo en libre-service sur les bourgs de Saint-Etienne et St-Brice	Mise en service en 2022
	Création d'une plateforme de e-commerce et recrutement d'un manager de centre-ville	Mise en service en février 2022
	Création d'un FabLab et recrutement d'un conseiller numérique	Mise en service en mars 2022
	La commune a porté la création d'un FabLab, animé par un conseiller numérique. Cet espace est ouvert au public et permet d'outiller, former et sensibiliser les habitants aux pratiques numériques. Ce pôle numérique met à disposition du matériel informatique, des imprimantes 3D, des outils de flocage (...) pour apprendre, partager et fabriquer.	Fiche action n°5
Actions à réaliser, 2023-2026		
1	Rénovation énergétique de l'école J. PREVERT	En cours 2022-2024
	Construite dans les années 1980, l'école publique Jacques Prévert n'a jamais été sujette à d'importants travaux de rénovation. Doté d'une école maternelle, d'une école primaire et d'un réfectoire, c'est le bâtiment à la plus grosse superficie et le plus énergivore de la commune de Maen-Roch. A lui seul, en 2019, il représente 22% des consommations d'énergie et 18% des dépenses du patrimoine bâti communal. La commune a débuté les travaux en 2022 et au vu de l'ampleur, a tranché la rénovation en deux phases. Les travaux s'étaleront de 2022 à 2024. La tranche 1 est engagée et a fait l'objet de co-financements en 2022. La tranche 2 débutera en 2023.	Fiche action n°1
2	Aménagement des itinéraires cyclables	
2.1	L'aire de repos pour cyclotouristes	En cours 2023-2024
	En partenariat avec d'autres communes classées "aire de services" sur le futur itinéraire V409 Nantes/Mont-Saint-Michel, la commune de Maen-Roch porte le projet de créer une aire de camping pour cyclotouristes. 1) des chalets en libre accès, avec réservation en ligne et digicode ; Ces acquisitions ont fait l'objet d'une demande de fonds LEADER au titre de la coopération entre les territoires. Demande accordée en 2022. 2) une aire de camping, pour bivouaquer et les aménagements connexes (raccordement réseau, clôture du site, aménagements paysagers). Les travaux interviendront en 2023/2024 pour une ouverture projetée en 2024.	Fiche action n°2 Action 2.1
2.2	Sécurisation du carrefour de la Gare	A l'étude 2025
	Aujourd'hui le tracé de la V409 Nantes/Mont-Saint-Michel passe devant le centre de secours et la déchèterie. Afin de sécuriser l'itinéraire, la commune souhaiterait passer à l'arrière, sur des terrains de maîtrise communale, et via un aménagement en cycle propre. Cela permettrait de déboucher sur le château d'eau, de sécuriser la traversée vers la zone la Brionnière. Le parking, l'arrêt de bus et l'entrée de la ville s'en trouveraient réaménagés, traitant pas la même occasion le point noir identifié.	Fiche action n°2 Action 2.2
	Connexion vers les bourgs / Vg	A l'étude PPI 2023-2027
2.3	En cours de finalisation, le schéma de développement des itinéraires cyclables définit les priorités d'actions pour la commune :	Fiche action n°2 Action 2.3
2.4	1) la connexion entre la V409 "Nantes/Mont-Michel" et le centre-bourg de Saint-Etienne ;	
2.5	2) la desserte du bourg de Saint-Brice ; 3) la connexion entre la zone de Saint-Eustache et le bourg de Saint-Etienne ; Les orientations d'aménagement sont arrêtées et les chiffrages et priorisation en cours.	
3	La Brionnière	A l'étude 2024 et +
	Depuis plusieurs années, la commune souhaite créer un nouveau pôle sportif et regrouper, en un site, les pratiques sportives réparties sur la commune. A ce jour, les besoins identifiés par la commune sont : un terrain d'honneur pour le foot (homologué pour la pratique en compétition), une piste d'athlétisme (en lien avec le Collège) et un terrain synthétique, puisqu'il n'en existe aucun à ce jour sur Couesnon Marches de Bretagne. Une étude programmatique va être menée en 2023. Elle fera suite de l'étude sur les équipements sportifs de la Communauté de Communes. Au-delà du dessin du futur équipement, elle devra également permettre de créer une cohérence et une « identité » à la zone de la Brionnière et d'arrêter les ambitions du projet en matière : - Mutualisation des équipements, des parkings, gestion des principes d'accès et de déambulation, signalétique (...) - Environnementale (zone humide, bocage, optimisation du foncier et mutualisation des équipements, perméabilité des sols, gestions des eaux), - Énergétique (estimation des consommation et gestion) d'usages (cohabitation des usages et pratiques).	Fiche action n°3

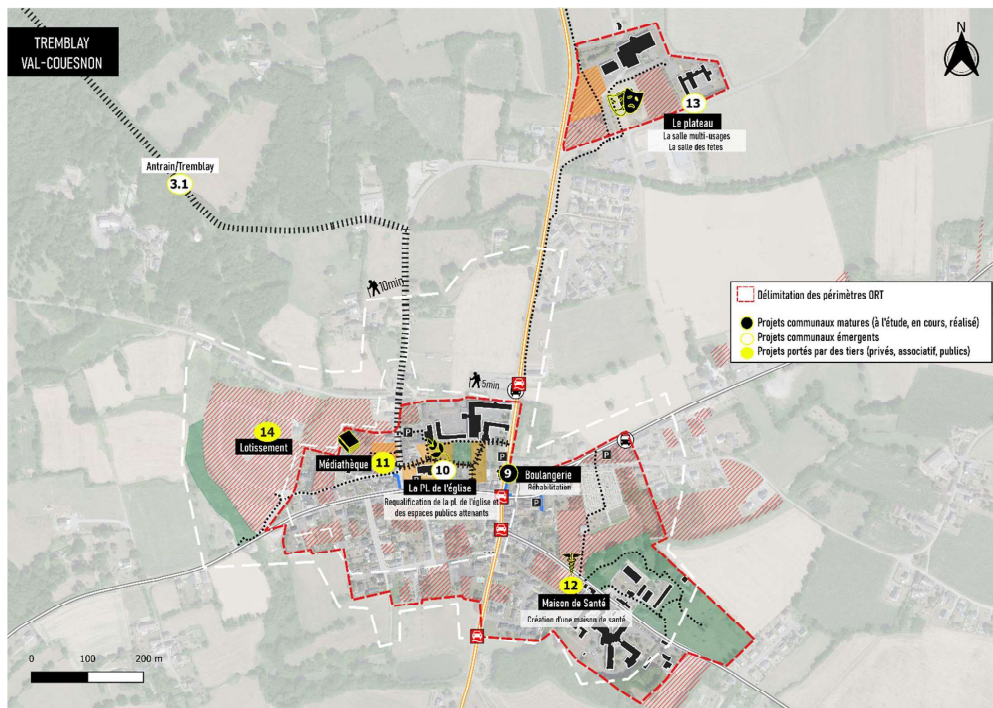
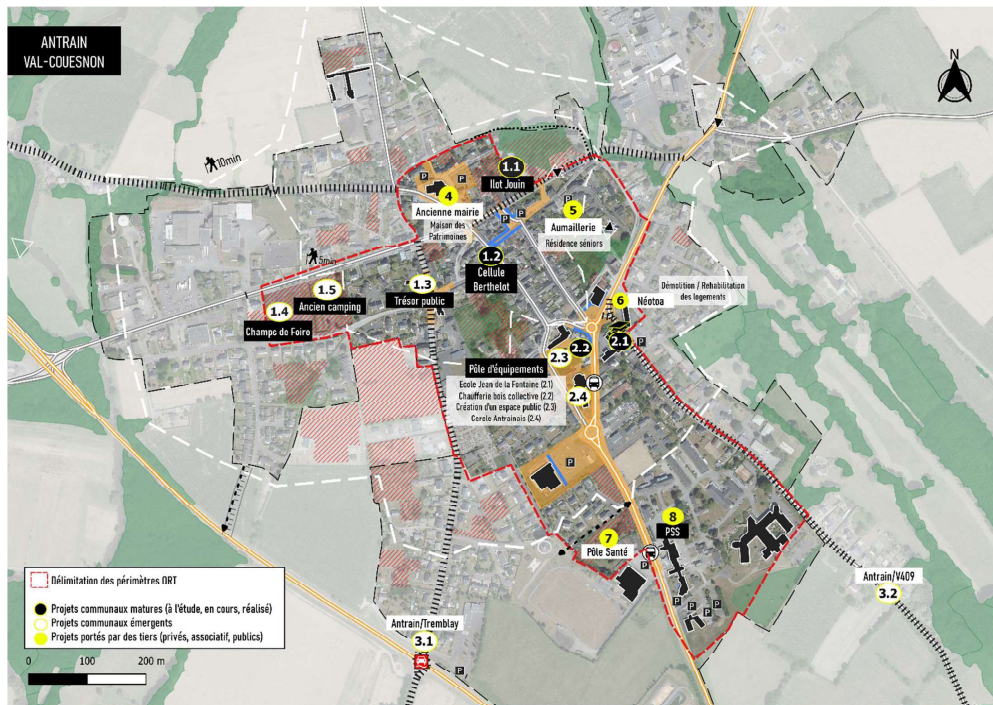
4	Rénovation des équipements sportifs	A l'étude	PPI 2023-2026
4.1 4.2 4.3	La commune a passé une mission, dans le cadre d'une convention ACOTEE, afin de disposer d'un audit énergétique et d'une mission AMO sur plusieurs équipements communaux : la salle R,MAIGNE, la salle JOUDET, la salle ADONIS et les tennis, Objectif : disposer d'une vision des travaux à programmer pour optimiser ces équipements et réaliser des économies, Un travail de hiérarchisation et de priorisation a été mené, L'espace JOUDET sera rénové en 2023, La salle R,MAIGNE, sera rénovée en 2025, La salle des tennis, sera rénovée en 2026 et +,	Fiche action n°4.1 Fiche action n°4.2 Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
6	Place de l'hôtel de ville	Emergent	Non défini
	La place de l'Europe a plusieurs usages. Peu qualitative et très artificialisée, les élus souhaitent pouvoir retravailler cet espace. La mutualisation des usages - (entre le stationnement et une esplanade conviviale pour les événements d'envergures), organisation du stationnement (longue durée, covoiturage et le dépôt minute notamment avec le collège) et végétalisation sont les enjeux identifiés sur cette place. La municipalité a établi un autre projet, complémentaire : la création d'une passerelle piétonne entre la place de l'Europe et la ruelle de la Fontaine. La commune a acquis une maison, qu'elle souhaite pouvoir "ouvrir". Les piétons pourraient ainsi traverser la bâtisse et rejoindre la place de l'hôtel de ville et la rue principale via une voie piétonne propre et sans emprunter les bords de la départementale. Le rez-de-chaussée de la maison serait vitré et pourrait accueillir des expositions visibles depuis la passerelle.	Fiche action n°6 Action 6.1 Action 6.2	
15	La Station-service	Réalisé	2024 et +
	En concertation avec la propriétaire de la station-service, la commune a lancé un appel à projet sur les bâtiments communaux et privés. Seule contrainte : maintenir la station-service. Un porteur privé a été retenu et un projet mixte - habitat, cellules commerciales et station-service - doit voir le jour.	Tiers-Privé	
16	Horti Medici	A l'étude	2023 et +
	La commune a été contactée par l'association Horti Medici pour la mise en œuvre d'un projet d'habitat inclusif à destination des personnes handicapées. En phase d'émergence, le projet fait l'objet d'une attention particulière du Département - et est accompagné par le TAG35 et le Pôle d'Economie Sociale et Solidaire (ESS). La commune a préempté des terrains pour permettre au projet de voir le jour. En attendant l'association est hébergée dans les locaux de la mairie annexe à Saint-Etienne-en-Coglès. L'association a récemment déposée une candidature à l'AMI Habitat Inclusif qui doit leur permettre d'entrée en phase pré-programmatique et d'organiser les besoins préalablement identifiés : nombre de logements, typologie, espaces communs voir mutualisé, cohabitation des usages et des réglementations (...).	Tiers-associatif	
17	L'ancien CDAS	Emergent	Non défini
	Propriétés de la commune, ses locaux sont sans usage défini et nécessite d'être rénovés. A ce jour, la municipalité souhaite développer un projet en partenariat. Aussi, des discussions sont en cours avec le Département pour la création dans centre d'urgence pour mineurs non accompagnés. En attendant, les locaux hébergent temporairement l'association Recycle Roch' et son magasin sans argent. A plus long terme, la Recyclerie pourrait trouver une place dans un nouveau quartier "économie sociale et solidaire" en lien avec le projet d'Horti Medici, sur les terrains plus au Nord.	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
19	La Maison du Coglais	Emergent	2024 et +
	La Maison du Coglais accueille plusieurs services et est propriété de la communauté de communes : un centre de loisir, un multi-accueil, des logements sociaux et des bureaux administratifs où était hébergés jusqu'à peu le syndicat de bassin versant. C'est aujourd'hui le bâtiment le plus énergivore pour la CdC. Aussi plusieurs scénarios sont en cours d'étude : de la réhabilitation globale, à la démolition, ou encore la cession à un aménageur privé pour un changement d'usages.	Action portée par Couesnon Marches de Bretagne	
20	Le Rocher Breton	A l'étude	2024 et +
	La commune de Montjoie Saint-Martin a reçu un legs au lieudit Le Breton. Elle travaille avec Soliha à un projet de création de logement sociaux avec un bail rénovation. La propriété du Rocher Breton est constituée d'une habitation en pierre, d'un bâtiment en pierre à usage de dépendance sur un terrain de 1425 m2 Proche du centre-bourg, elle offre un potentiel de densification que les élus de Montjoie ont souhaité étudier. Le plan de financement reste aujourd'hui à finaliser et le projet a été présenté à la commune et la CdC.	Tiers-public	

Autres projets impactant la dynamique de revitalisation, non-inscrits à l'ORT			
7	Les terrains de sports actuels - sur Saint-Brice et Saint-Etienne - seront intégrés à l'étude programmatique de la zone de la Brionnière afin de juger de leur état et de leur utilisation. Ils pourraient alors muter et changer de vocation.		
8	Création d'un lotissement - les Lavandières - en densification, sur la parcelle disponible derrière le Collège.		
9	Maison Helena, résidence pour personnes âgées en cours de réalisation qui devrait ouvrir ses portes en 2023.	Tiers-privé	
10	Des échanges sont en cours avec la Région et le réseau BREIZH GO pour repenser et sécuriser cet espace. Aujourd'hui simple parking, les élus souhaiteraient créer une véritable gare routière et sécuriser la traversée jusqu'au collège.	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
11	Les Jardins partagés de Maen-Roch, ont fait l'objet d'une subvention "Mon association s'engage sur le climat" pour la réalisation d'un récupérateur d'eau qui servira également de préau pour animer des ateliers et des moments de convivialité entre bénévoles.	Tiers-associatif	
12 & 13	L'école des filles et la Villa Gelly sont bâtiments communaux. Vacants et sans usage actuellement, ils font l'objet d'échanges sur leur devenir : cinéma associatif, maison des associations (...).		
14	Création d'une Coulée Verte, débouchant sur la Brionnière et la zone humide et permettant de rejoindre la gare routière et la partie Nord de la commune.	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
18	La friche de l'ancienne scierie vient d'être acquise par un investisseur privé et un projet de lotissement est en cours de dessin en concertation avec la mairie., Intégrer un volet sécurité, en partenariat avec la Gendarmerie et construire une action transversale	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	

4.2 LA STRATEGIE DE VAL-COUESNON

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX DE REVITALISATION
DEMOGRAPHIE		
Deuxième commune la plus peuplée de l'intercommunalité :	Une décroissance démographique depuis les années 2010	Préserver l'attractivité résidentielle
Une stagnation sur le dernier recensement [-0,08 pts de %] marque d'une légère reprise démographique	Un solde naturel négatif, signe d'un vieillissement en cours des populations installées, qui plombe la démographie du territoire	Accueillir de nouvelle population – et plus particulièrement des jeunes et familles – pour relancer une démographie positive et limiter le vieillissement
Un solde migratoire positif signe d'une attractivité résidentielle, mais une dynamique qui s'essouffle		Anticiper le vieillissement de la population et créer une offre de logements et des services adaptés
HABITAT		
Croissance du nombre de logements	Un taux de vacance important et qui continue d'augmenter	Accompagner la rénovation du parc existant (ORT, PLH, OPAH, OPAH RU)
Des logements vacants et espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (gisements fonciers) bien identifiés	Un taux de résidences principales qui diminue La production de logement permet donc en partie de répondre à des besoins de relogements avec une partie du parc qui tombe en désuétude – migration intra-territorial	Mobiliser les disponibilités dans l'enveloppe urbaine et favoriser la densification
Un taux de résidence secondaires significatif	Une dégradation du parc de logements et des situations de précarité énergétique	Disposer de moyens et d'outils pour mettre en place le volet renouvellement urbain
Une forte patrimonialité (label)	Des lotissements qui se commercialisent doucement – manque d'attractivité de l'offre à bâtir	Proposer une offre de logements variée pour compléter le parcours résidentiel : petit logts, offre locative, offre sociale (..)
Une difficulté à attirer des investisseurs et opérateurs de moins en moins en vrai – notamment depuis la labélisation PVD qui offre une visibilité		Valoriser la patrimonialité du bâti source d'attractivité
Une démographie positive dans certains hameaux : recherche du bâti patrimonial avec terrains		
COMMERCES/SERVICES		
Des services publics présents : Médiathèques, PSS, accueil de loisir, multi-accueil	Une dynamique commerciale qui décline avec la fermeture récente de plusieurs commerces Des consommateurs qui s'évadent vers Maen-Roch	Créer une polarité commerciale, pour disposer d'une densité de commerces suffisante
Une offre en équipement de santé, sportif et d'enseignement très bien représentée : Maisons de santé, Hopital, laboratoire, Collège public et privé, écoles de la maternelle au primaire, multi-accueil (crèche)	Peu de commerces et une concentration insuffisante pour proposer un « panier de biens »	Disposer d'une approche qualitative (panier de biens) Encourager les synergies entre commerçants voire les mutualisations (multi-service)
	La cellule BERTHELOT vacante avec une procédure en cours – arrêté de péril	Proposer des équipements qui répondent aux besoins et aspirations des habitants Valoriser l'offre existante vecteur d'attractivité
	Des commerçants qui expriment des difficultés / fragilités dans un contexte de crise du COVID	
	Absence d'un lycée sur le territoire communautaire pour compléter le parcours éducatif	

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX DE REVITALISATION
ECONOMIE		
Un bassin d'emplois qui rayonne sur les autres communes	Des difficultés de recrutement du fait d'un marché de l'emploi tendu et de besoins en spécialisation	Accompagner la diversification de l'économie : artisanat et activités tertiaires
Une économie locale qui résiste aux crises : nombre d'établissements et d'emplois en hausse	Une très forte spécialisation agricole (12.5% vs 2.6%) et dans l'industrie	Développer les services et entreprises qui gravitent autour de l'agro-alimentaire
	Une part importante de retraités	Conforter le pôle d'emploi et préserver la vocation productive de la commune
Une tertiarisation de l'économie plus lente qu'un niveau nationale	Peu d'étudiants : évasion des jeunes vers les pôles universitaires	Capitaliser sur la proximité au Mont-Saint-Michel et l'appartenance à l'aire de covoisibilité
ENVIRONNEMENT/PATRIMOINE		
Un paysage très visible avec des cônes de vue remarquables sur les grands paysages et le Mont Saint Michel		Travailler au développement des ENr – hors éolienne avec l'aire de co-visibilité du Mt St Michel Initier un travail sur le parc patrimonial de la commune (CEP et PPI)
Des espaces naturels récréatifs de proximité : La Loisanche et le Couesnon, Villecartier, Marais de Sougeal		Rendre visible et donner accès à la campagne « Vivre à la campagne »
Une part importante de surfaces naturelle et agricole		Préserver les cônes de vue et les paysages proches des bourgs pour un cadre de vie attrayant
Un patrimoine reconnu : label CPRB		Poursuivre la politique patrimoniale engagée
Classement de l'église d'Antrain et Tremblay et élaboration d'un PDA		Favoriser la densification dans l'enveloppe urbaine
La présence de circuits de randonnées balisés et connus		
ORGANISATION URBAINE		
Proximité aux gares ferroviaires (TGV)	Une commune qui s'est construite sur des nœuds de circulation Des entrées de bourgs peu lisibles	Maintenir une densité / concentration (habitants, logts, services et commerces) suffisante pour préserver la centralité
Une desserte en transport en commun Convention avec la Région sur le déploiement d'une ligne de transports en commun	Minéralisation du centre-bourg	Identifier les entrées / sorties de bourgs et encourager aux changements de pratiques (ralentissement) Sécuriser les zones de rencontres Prévoir des poches stationnements pour faciliter les haltes et circulation
Un schéma de déplacement cycles	Manque d'un espace public fédérateur	Créer un espace public vecteur d'identité et convivial
Un accès privilégié à la métropole Rennaise et la côte : RD175		Faciliter le développement des mobilités actives malgré une topographie marquée
Des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine (gisements fonciers)		



Actions à réaliser, 2023-2026			
1	Etude de revitalisation du bourg d'Antrain	En cours	2022-2023
	L'objet de l'étude est d'identifier sur le périmètre du centre-bourg d'Antrain les leviers d'une revitalisation, par une approche multithématique et transversale. Le projet global de revitalisation du bourg d'Antrain doit permettre d'enrayer la déqualification du cœur historique, en matière de qualité urbaine, d'habitat et d'activités économiques. Cela passe par la définition d'un programme d'actions qui permettront d'améliorer la qualité de vie du centre-bourg, l'attractivité résidentielle et commerciale, la qualité et la fonctionnalité des espaces publics. L'objectif est de redonner envie de fréquenter le centre-bourg d'Antrain, d'y vivre et d'y travailler. Les orientations et la programmation sont définies et les fiches actions seront approuvées par le comité de pilotage en mai 2023. Selon le niveau d'avancement elles intégreront la convention en 2023 ou 2024, lors de la 1ère actualisation. Parmi les priorités identifiées par la commune durant l'étude :	Fiche action 1	
1.1	L'îlot Jouin. Les orientations établies font état de la création - d'un espace public en front de l'église et de l'ancienne mairie. - d'un percement de l'îlot pour rejoindre la rue de Pontorson et créer une sente piétonne reliant le centre-ville au le parking aménagé. - d'une opération de logements dense (habitat collectif)	Fiche action 1.1	
1.2	La cellule BERTHELOT. Un arrêté pour présence de mérule vient d'être établi en collaboration avec les services de l'Etat, et la DDTM35. La démolition est prévue avant l'été 2023. La commune regarde à préserver des éléments de façade via une déconstruction sélective et dépose propre. Un projet d'habitat pourra être imaginé.	Fiche action 1.2	
1.3	Trésor Public.	Fiches actions à prévoir lors de 1 ^{ère} actualisation	
1.4	Champs de Foire et l'ancien Camping		
2	Pôle d'équipements		
2.1	Rénovation énergétique de l'école J. de la Fontaine	A l'étude	2024-2025
	À la suite d'un audit énergétique et des premières préconisations, la commune souhaite réaliser des travaux de rénovation énergétique sur l'école Jean de la Fontaine, avec des réaménagements à la marge. Une mission de maîtrise d'œuvre est programmée pour 2023 afin de définir plus précisément la typologie des travaux. Un partenariat est en cours avec le SDE35 pour la délégation de travaux et la passation d'une convention financière pour bénéficier de l'intracring de la Banque des Territoires.	Fiche action n°2.1	
2.2	Création d'une chaufferie commune bois	A l'étude	2023-2024
	Aujourd'hui l'hôtel de ville et le Cercle Antrainais sont alimentés par une chaudière fioul bientôt obsolète. La commune souhaite donc installer une chaufferie bois commune et créer un réseau de chaleur sur la friche récemment acquise entre l'hôtel de ville et le Cercle Antrainais.	Fiche action 2.2	
2.3	Création d'un espace public	A l'étude	2025-2026
	La commune vient d'acquérir la parcelle entre le Cercle et l'hôtel de Ville offrant de nouvelles perspectives. La mairie souhaite pouvoir retravailler un espace public reliant les équipements publics (hôtel de ville, école et Cercle) et permettant les déambulations et circulations entre chaque sans passer par les voies de circulation. Cela permettrait d'ouvrir l'îlot à l'Est et à l'Ouest et de mettre en valeur le Cercle. Proche de l'école cet espace pourrait permettre de faire tampon et de sécuriser la sortie d'école pour que les parents ne stationnent pas sur la départementale. De plus, lors de la concertation sur l'étude de revitalisation, les habitants ont fait part d'un manque de salle pour se réunir à des fins privées (mariages, anniversaires, fêtes) mais aussi pour les associations. Autrefois, le Cercle était une salle à disposition des associations. Maintenant, il sert d'annexe à la Mairie en tant que salle d'honneur. La commune souhaite étudier la possibilité de créer une annexe à l'hôtel de ville sur la parcelle récemment acquise afin de redéfinir les usages du Cercle Antrainais.	Fiche action n°2.3	
2.4	Rénovation énergétique du Cercle Antrainais	A l'étude	2026 et +
	À la suite d'un audit énergétique et des premières préconisations, la commune ambitionne la rénovation énergétique du Cercle Antrainais et du restaurant scolaire. Les travaux connexes restent à définir notamment sur les usages actuels et à venir du Cercle.	Fiche action à prévoir à la 1 ^{ère} actualisation	

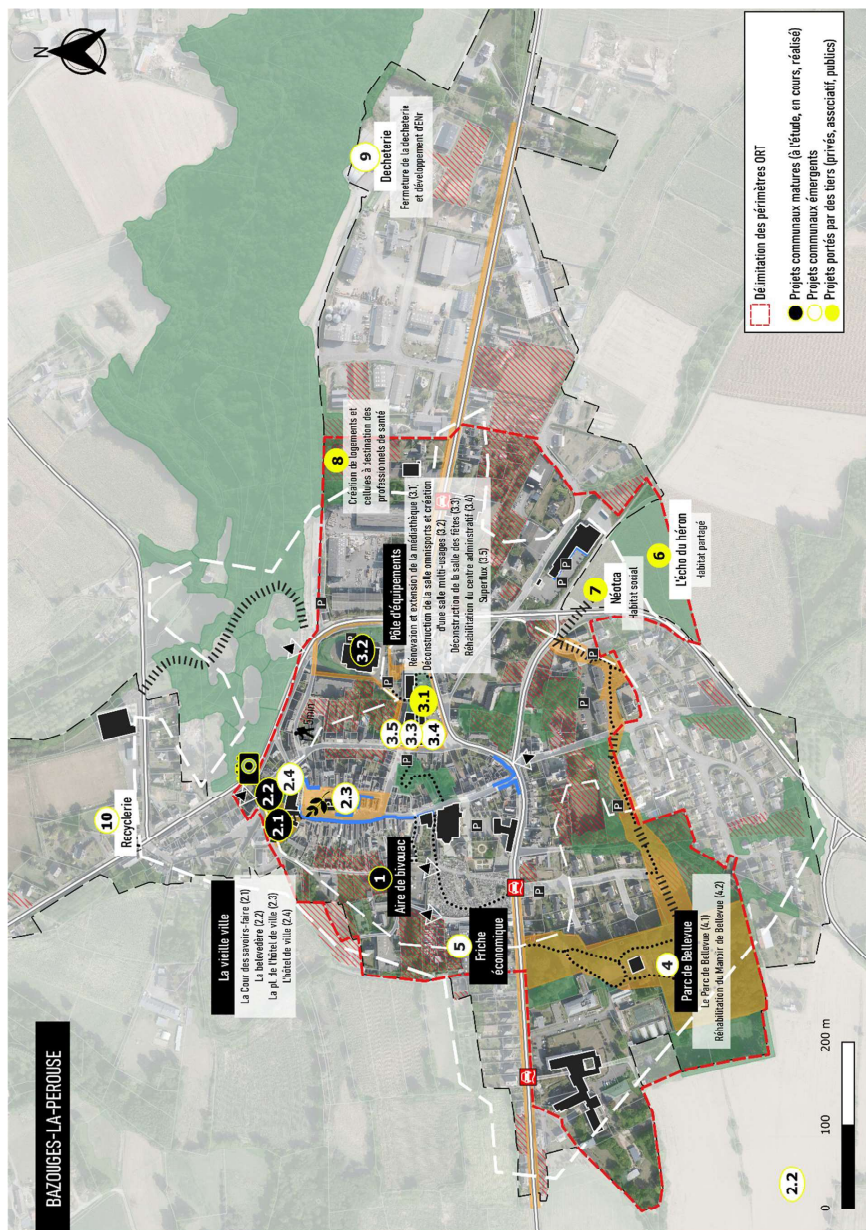
Actions à réaliser, 2023-2026			
3	Des itinéraires cycles	En cours	2022-2026 et +
3.1	Récemment approuvé, le schéma de développement des itinéraires cyclables identifie les priorités d'actions pour la commune : La liaison entre Antrain et Tremblay et le passage de la RD155 via le lieu-dit "L'Abbaye" ;	Fiche action 3	PPI en cours
3.2	La connexion entre la V409 "Nantes/Mont-Michel" et le centre-bourg d'Antrain, par la gare et la rue de Pontorson ; Sur ce sujet des échanges réguliers ont lieu entre la commune, la communauté de communes, le Département et l'ADT pour trouver une solution à la levée du point noir au Meiderouet ;		Non défini
3.3	Les liaisons inter-bourgs entre Antrain, La Fontenelle et Saint-Ouen-la-Rouërie ;		2022/2024
4	La Maison des Patrimoines	A l'étude	2026 et +
	L'APPAC (Association de Promotion du Patrimoine de l'Antrainais et du Coglais) se trouve à l'étroit dans ses locaux, et ne dispose pas d'un espace suffisant pour pouvoir accueillir les collections et faire des animations grand public. De plus, elle est aujourd'hui hébergée par le crédit mutuel dans un bâtiment en vente. Des discussions sont en cours avec la commune, qui pourrait mettre à disposition les locaux de l'ancienne mairie afin de créer la « Maison des Patrimoines » : un lieu de rencontres et de renseignements, d'expositions et d'animations (cafés des patrimoines, ateliers, animations auprès des scolaires) mais aussi de recherches et d'études. D'autres partenaires restent à mobiliser.	Tiers-associatif Fiche action n°4	Non défini
5	L'Aumallerie	A l'étude	2023 et +
	En 2022, un opérateur privé et la commune se sont rencontrés pour dessiner ensemble, un projet de résidence seniors. La commune a fait visiter plusieurs lieux potentiels sous maîtrise communale. La friche de l'Aumallerie a été retenue. Le projet est en cours de conception. La programmation actuelle fait état de 15 logements du T1 au T2. La commune souhaite être facilitatrice. Les discussions autour du foncier et des modes de cessions sont en cours.	Tiers associatif Fiche action n°5	
9	La Boulangerie	Réalisé	2022
	La commune a porté la rénovation du bâtiment pour maintenir une boulangerie sur le bourg délégué. Le commerce a ouvert fin avril 2023	Action réalisée	
10	La place de l'église	Emergent	Non défini
	Cet espace public d'envergure comprend l'ensemble de l'arrière de l'ilot donnant sur la rue principale de Tremblay et faisant la jonction avec les principaux équipements publics : école, collège, restauration scolaire. Espace à fort potentiel, et qui pourrait devenir un lieu de convivialité et de rencontres, la commune souhaite travailler à sa valorisation et son réaménagement.		
11	La médiathèque	Emergent	2025 et +
	La médiathèque de Tremblay manque de visibilité et d'accessibilité. Le service lecture-publique de Couesnon Marches de Bretagne a rencontré la commune pour présenter le fonctionnement de cette médiathèque qui vit sur les temps partenariaux (avec les écoles notamment) mais peine à trouver son public. Le service propose à la commune de s'interroger sur le réseau des médiathèques et la répartition des services en tant que commune nouvelle. Un temps de réflexion sera coanimé sur l'année 2024	En partenariat avec la CdC	
12	La Maison de Santé	A l'étude	2023 et +
	Autrefois hébergée chez un praticien dans un pavillon privé, la communauté de communes souhaite déménager cet équipement et créer une nouvelle maison de santé pour attirer et faciliter les pratiques des médecins. Une étude programmatique vient d'être finalisée et les travaux devraient débuter en 2023.	Couesnon Marches de Bretagne Fiche action n°9	
13	Le Plateau	Emergent	Non défini
	La salle multi-usage vient d'être livrée à la commune qui travaille sur les modalités de mise à disposition et le calendrier des événements. Ce nouvel équipement soulève la question du devenir de l'ancienne salle des fêtes. De la démolition à la rénovation plusieurs scénarios sont émis par la commune.	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	

Autres projets impactant la dynamique de revitalisation, non-inscrits à l'ORT		
6	Néotoa porte une opération de renouvellement de son parc, sur les collectifs à côté de l'école. Le bailleur projette la destruction des immeubles collectifs et création de maisons de ville mitoyennes. Le projet a été travaillé en concertation avec la commune et la demande de permis déposée en avril 2023. Il fait état de la création de 14 logements : 2 individuels et 12 collectifs oscillant du T4 (9), T3(2) et T1(3).	Tiers-public
7	Des contacts entre la Mairie et le Centre Hospitalier des Marches de Bretagne sont en cours pour échanger sur les difficultés à héberger des médecins	Tiers-privé
8	Au sein du Pôle Social et Solidaire, il reste une aile à aménager et disponibles. Les besoins et usages ne sont pas encore définis, mais plusieurs associations semblent intéressées pour investir le lieu.	Action portée par Couesnon Marches de Bretagne
14	La création de l'Outil en Main, association qui promeut les métiers manuels auprès des jeunes en organisant des ateliers de découverte « Le Pelerin » : développement d'une marque territoriale en écho avec l'identité de la baie et du Mont Saint-Michel. Intégrer un volet sécurité, en partenariat avec la Gendarmerie et construire une action transversale	Fiche action 14 Fiche action à prévoir à la 1 ^{ère} actualisation Fiche action à prévoir à la 1 ^{ère} actualisation

4.3 LA STRATEGIE DE BAZOUGES-LA-PEROUSE

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX DE REVITALISATION
DEMOGRAPHIE		
Cinquième commune la plus peuplée de l'intercommunalité :	Un solde naturel négatif et qui croît, signe d'un vieillissement en cours des populations installées	Préserver l'attractivité résidentielle
Une évolution démographique positive sur les deux derniers recensement 2013-2019 et 2015-2020		Accueillir de nouvelle population pour maintenir une démographie positive et limiter le vieillissement
Une reprise démographique avec un taux qui croît : +0,35%/an entre 2013-2019 et +0,73% / an 2015-2020		Anticiper le vieillissement de la population et créer une offre de logements et des services adaptés
Un solde migratoire positif signe d'une attractivité résidentielle renouvelée		
Diminution de la part des +75 ans signe d'un changement de profil démographique		
HABITAT		
Croissance du nombre de logements Un taux de résidences secondaires significatif Un taux de résidence principale qui augmente Un taux de logements vacants qui diminue notamment dans le centre-bourg Une forte patrimonialité (label PCC)	Un taux de vacance encore important Une dégradation du parc de logements et des situations de précarité énergétique Peu de gisements fonciers potentiels ou disponibles dans l'enveloppe urbaine – un bourg compact et dense	Accompagner la rénovation du parc existant (ORT, PLH, OPAH, OPAH RU) Mobiliser les logements vacants et favoriser la densification Disposer de moyens et d'outils pour mettre en place le volet renouvellement urbain Proposer une offre de logements variée pour compléter le parcours résidentiel : petit logts, offre locative, offre sociale (...) Valoriser la patrimonialité du bâti source d'attractivité
Des investisseurs et opérateurs de plus en présents – et même avant PVD avec des projets de réhabilitations en cours dans le centre-bourg Des lotissements qui se commercialisent rapidement – attractivité de l'offre à bâtir Des projets d'habitat innovants : Eco du héron		
Une démographie positive dans certains hameaux : recherche du bâti patrimonial avec terrains		
COMMERCE/SERVICES		
Des équipements structurants : une médiathèque Tiers-Lieux, une maison de santé et une salle omnisport	Des commerçants qui expriment des difficultés / fragilités dans un contexte de crise du COVID	Disposer d'une approche qualitative (panier de biens) Encourager les synergies entre commerçants voire les mutualisations (multi-services)
Une offre en équipement de santé, sportif et d'enseignement très bien représentée	La fermeture du bar/tabac et la transformation de cellules commerciales en habitation	Proposer des équipements qui répondent aux besoins et aspirations des habitants
Une offre commerciale complète qui permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants : supermarché, coiffeur, bar/tabac, restaurants, boulangerie	Absence d'un lycée pour compléter le parcours éducatif	Valoriser l'offre existante vecteur d'attractivité
Arrivée de nouveaux artisans d'art – céramiste – et des projets en cours – La cour des Savoir-Faire.		

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX DE REVITALISATION
ECONOMIE		
Un bassin d'emplois de proximité	Des difficultés de recrutement du fait d'un marché de l'emploi tendu et de besoins en spécialisation	Accompagner la diversification de l'économie
Une économie locale qui résiste aux crises : nombre d'établissements et d'emplois en hausse	Une très forte spécialisation agricole (14,8% vs 2,6%) et dans l'industrie	Développer une spécialisation autour de l'artisanat d'art et viser la labélisation Villes et Métiers d'Art
Une tertiarisation de l'économie plus lente qu'un niveau nationale	Une part importante de retraités	Conforter le pôle d'emploi et préserver la vocation productive de la commune
Une spécialisation autour de l'artisanat d'art - Memento Temporis, Jallu Ebeniste (part de la construction) – avec des entreprises qui rayonnent bien au-delà de Couesnon Marches de Bretagne	Peu d'étudiants : évasion des jeunes vers les pôles universitaires	Capitaliser sur le label Petites Cités de Caractère
ENVIRONNEMENT/ PATRIMOINE		
Une forte présence des espaces naturels (21,7% du territoire communale) et récréatifs à proximité : Villecartier, Vallée de la Jumelière	Mise en concurrence des espaces du fait de la raréfaction du foncier : espaces naturels vs espaces agricoles vs espace artificialisés	Travailler au développement des ENR Initier un travail sur le parc patrimonial de la commune (CEP et PPI)
Un patrimoine reconnu : label Petites Cités de Caractère		Rendre visible et donner accès à la campagne « Vivre à la campagne »
Une aire de protection (AVAP)		Préserver les cônes de vue et les paysages proches des bourgs pour un cadre de vie attrayant
Un paysage très visible avec des cônes de vue remarquables sur les grands paysages		Poursuivre la politique patrimoniale engagée
La présence de circuits de randonnées balisés et connus		Favoriser la densification dans l'enveloppe urbaine
ORGANISATION URBAINE		
Une proximité aux gares	Pas de desserte de transport en commun	Maintenir une densité / concentration (habitants, logts, services et commerces) suffisante pour préserver la centralité
Un pôle de proximité et un bassin de vie avec les communes proches : Noyal, St Rémi (...)	Une commune qui s'est construite sur des nœuds de circulation Des entrées de bourgs peu lisibles	Identifier les entrées / sorties de bourgs et encourager aux changements de pratiques (ralentissement) Sécuriser les zones de rencontres Prévoir des poches stationnements pour faciliter les haltes et circulation
La place de l'hôtel de ville : un lieu identitaire et fédérateur	Minéralisation du centre-bourg	Faciliter le développement des mobilités actives malgré une topographie marquée



Actions à réaliser, 2023-2026			
1	L'aire de bivouac	En cours	2022-2023
	La commune a expérimenté été 2021, la mise à disposition d'un terrain communal sur lequel chacun pouvait camper. Reconduite en 2022, elle souhaite désormais pérenniser ce lieu et rénover la bâtisse présente sur la parcelle afin d'y installer : une salle d'eau, des sanitaires, une kitchenette et une salle de restauration. Une étude programmatique a été faite, en collaboration avec l'architecte conseil du département et après avis de l'ABF. Ouverture programmée à l'été 2024. l'année 2023 fera l'objet de la dernière occupation temporaire.	Fiche action 1	
2	La vieille ville		
2.1	La Cour des Savoirs Faire	En cours	2023 et +
	Vacante depuis 5 ans et nécessitant des travaux lourds de réhabilitation, la commune a acquis avec le concours de l'EPFB, l'une des plus vieilles maisons du centre-bourg et des plus remarquables. Le projet, créer : - 5 logements, du studio au T1 dans la maison principale en R+1 et R+2 ; - 1 salle d'exposition, en rez-de-chaussée, attenante et gérée par l'Office du Tourisme, pour exposer les œuvres et productions locales ; - 3 ateliers d'artisans d'art ouverts au public, dans les annexes du bâtiment principal. - un espace public, dans la cour et le jardin aujourd'hui privés ; - un chemin piéton, traversant la cour principale et permettant de relier la rue des Douves à la place de l'hôtel de ville. Il permettra de donner voir les contreforts de la vieille ville et d'accéder au belvédère (cf. 2.2).	Fiche action 2.1	
2.2	Le Belvédère	A l'étude	Non défini
	Le belvédère est un espace public à l'arrière de la Mairie, qui surplombe la vallée et donne une vue sur le grand paysage et le lointain. Il abrite une œuvre monumentale en collaboration avec l'association « La Village ». La municipalité souhaite requalifier ce lieu et créer un espace public où faire une pause et admirer le paysage. Ce projet s'inscrit en continuité de la Cour des Savoir-Faire.	Fiche action n°2.2	
2.3	La place de l'hôtel de ville	Émergent	Non défini
	La place de l'hôtel de ville est un lieu incontournable pour les habitants de Bazouges-la-Pérouse : concentration des commerces de proximité, lieu privilégié pour les animations et le marché hebdomadaire. Espace minéralisé et dominé par le stationnement, les élus souhaitent mener des expérimentations pour penser son réaménagement futur : dépavage et fleurissement, installation de mobilier urbain ponctuel, déplacement du marché (...). A plus long terme, l'objectif est de repenser la circulation et la place de la voiture sur cet espace. Une étude plus globale sur la circulation et les gestions des flux en centre-bourg est à programmer, en lien avec la friche économique	Fiche action n°2.3	
2.4	L'hôtel de ville	Émergent	Non défini
	L'hôtel de ville est un bâtiment vieillissant et inadapté. Les élus souhaitent engager une réflexion sur son devenir. Transformation, changement d'usages, rénovation toutes les pistes sont à étudier afin d'établir un plan d'action pour 2026 et plus. Des discussions sont en cours pour la réalisation d'un nouveau Contrat d'Objectifs et de Développement Durable, englobant la Mairie actuelle, le Parc et le Manoir de Bellevue	Fiche action n°2.4	

Actions à réaliser, 2023-2026			
3	Le Pôle d'équipements		
3.1	La médiathèque	En cours	2023 et +
	En travaux, la médiathèque est en cours de rénovation et d'extension par la communauté de communes. Un travail approfondi de concertation a été mené, intégrant les futurs usagers à tous les phases du projet : de la programmation à la réalisation des travaux, avec la tenue de chantiers participatifs. Fort de cette expérience à laquelle les élus de Bazouges-la-Pérouse ont pu activement participer, ils souhaitent pouvoir poursuivre la dynamique initiée sur l'ensemble de l'ilot et notamment la salle omnisports (cf 3.2)	Fiche action 2.1	
3.2	La salle multi-usages	A l'étude	Non défini
	Obsolète depuis la création en sortie de bourg de la nouvelle salle des sports communautaire, la salle omnisports est aujourd'hui inutilisée. Son emplacement en revanche est central. La parcelle actuelle fait plus 5000m ² en plein centre-bourg. Proche des principaux équipements et services à la population, facilement accessible, les élus souhaitent la faire muter en salle multi-usages. Maison des associations, salle des fêtes, amphithéâtre (...) une étude programmatique est en cours pour en définir les usages futurs en concertation avec les habitants et futurs usagers. Elle doit également permettre d'éclaircir un point central : la capacité du site à muter avec plusieurs pistes étudiées de la déconstruction partielle à la démolition totale.	Fiche action n°3.2	
3.3	La salle des fêtes	Émergent	Non défini
	Les usages actuels de la salle des fêtes seront installés dans le nouvel équipement en lieu et place de la salle omnisports. La salle des fêtes pourra alors être démolie et l'ilot ouvert par la création d'un nouvel espace public. Esplanade, espace pour les jeunes, skate parc (...) sa définition plus précise se fera dans la continuité des travaux engagés sur la salle omnisports. La volonté est de créer un espace public dynamique et attractif et de prolonger les continuités piétonnes existantes pour maille le centre-bourg (Jardin de la Motte, Médiathèque (...)) mais aussi de dégager le point de vue vers la vieille ville et le clocher de l'église.	Fiche action n°3.3	
3.4	Le centre administratif	Émergent	Non défini
	Le Centre Administratif est un bâtiment communal. Il présente une architecture classique du 18ème siècle qui mériterait une restauration. Il fait également partie intégrante de l'ilot équipements et intègre dans une vision à long terme la rénovation/restauration du centre-bourg souhaitait par les élus. A ce jour il n'y a pas de projet définit et on y trouve différentes occupations : le service enfance / jeunesse, des entreprises privées, des associations (...) y sont hébergées par manque de place.	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
3.5	Superflux	Émergent	Non défini
	Le projet Superflux émane du travail fait dans le cadre du CODD de 2019-2021. L'objectif : créer un site expérimentation artistique, un espace d'art contemporain. Cette association créée en 1994 anime actuellement 3 galeries dans le bourg : la Galerie Laizé, Galerie Rapinel, Galerie Thébault. Le village accueil du public et mène des actions d'éducation artistique à destination des écoles du territoire. Le projet serait donc de regrouper les 3 galeries en un lieu commun et dédié. La proposition est de s'appuyer sur le bâtiment existant - Galerie Thébault, et de construire une extension sur le terrain vague à l'arrière afin de recréer une façade à l'ilot.	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
4	Le Parc de Bellevue	Émergent	Non défini
	La commune s'interroge sur l'opportunité d'acquérir le Parc et Manoir de Bellevue. La commune souhaite développer ce poumon vert tout en préservant un espace naturel et les éléments déjà existants (réfuge LPO, théâtre de verdure, PEPS, arboretum...). Il permettrait également de retravailler une continuité piétonne, desservant le bas du lotissement (terrains de pétanque) jusqu'à l'aire de camping-car et ainsi de créer une coulée verte en limite de bourg. Les usages du Manoir, à ce jour, ne sont pas définis.	Fiche action n°4	

5	La friche économique	Émergent	Non défini
	Ce secteur a fait l'objet d'une modification du PLU pour un changement de zonage et la mise en place d'un emplacement réservé. C'est un secteur futur de renouvellement, avec pour objectif de faire muter ce foncier aujourd'hui à vocation économique en habitat. Les élus projettent à une opération d'ensemble intégrant : - une résidence pour personnes âgées en lien avec l'EHPAD et le foyer de vie à quelques pas ; - un parking afin de désengorger le centre historique ; - des sentes piétonnes permettant de rejoindre la place de l'hôtel de ville et vieille ville et faciliter les déambulations et peut-être d'autres mobilités associées : vélos en libre-service, aire de covoiturage voire autopartage, arrêt de car et transport en commun ;	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	

Autres projets impactant la dynamique de revitalisation, non-inscrits à l'ORT			
6&7	Ce secteur dispose d'une OAP à vocation d'habitat avec pour orientation de tendre vers 20 logements / ha. Deux projets sont en cours, l'un porté par le bailleur social Néotoa et l'autre par un collectif privé pour la création d'un éco hameau « l'écho du héron ». Ce projet d'habitat partagé, environnemental ambitieux, doit permettre l'installation d'une vingtaine de cohabitants. La commune se positionne en facilitateur et accompagne les futurs habitants dans leur projet d'installation y compris professionnelle.	Tiers-public et privé Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
8	Ce secteur dispose d'une OAP à vocation d'habitat avec pour orientation de tendre vers 20 logements / ha et avec comme typologie principale des maisons individuelles. Des discussions sont en cours avec un opérateur privé. Le projet prévoit des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements en R+1 et R+2. Ces cellules seront privilégiées pour des professionnels de la santé.	Tiers-privé Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
9	Plus aux normes, il est convenu que la déchetterie de Bazouges-la-Pérouse ferme. Les élus souhaitent donc anticiper et se sont rapprochés de la SEM ENERG'IV pour voir à la possibilité d'installer une ferme photovoltaïque. Les discussions reprendront très prochainement, une fois la date de fermeture définitivement connue. En l'état la commune mettrait à disposition les terrains, le portage du parc reste à définir (projet citoyen, communal, multi-partenarial ou porté par la SEM ENERG'IV ...)	Partenariat Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
10	La municipalité souhaite encourager la création d'une recyclerie et réserve une ancienne friche à côté des terrains de sports pour faciliter son implantation et sa mise en œuvre.	Tiers associatif Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	
	Intégrer un volet sécurité, en partenariat avec la Gendarmerie et construire une action transversale	Fiche action à prévoir lors de la 1 ^{ère} actualisation	

ART.5 / LES EFFETS JURIDIQUES

5.1 LES OUTILS FISCAUX

Denormandie dans l'ancien

Réduction d'impôt pour les propriétaires bailleurs qui

- (1) Achètent un bien de +5 ans à rénover dont le montant des travaux dépasse d'au moins 25% le coût total de l'opération
- (2) Réalisent, au moins 2 lots de travaux et une économie d'énergie, après travaux, d'au moins 30%
- (3) Louent à loyer modéré (selon les plafonds établis)

La réduction est calculée sur la durée de conventionnement – de 12 à 21% pour une durée de conventionnement de 6, 9 ou 12 ans.

Plafond 300 000€ / personnes et par an et 5 500m² de surface habitable.

*Applicable à signature,
et jusqu'au 31 décembre 2023.*

Sur l'ensemble des communes : Maen-Roch Val-Couesnon et Bazouges-la-Pérouse

Abattement d'impôt sur les plus-values des cessions immobilières

Abattement pour le vendeur, de 70% de l'impôt sur les plus-values immobilières 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. Et 85% pour la création de logements sociaux ou intermédiaires.

Conditions particulières : La promesse de vente doit être signée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023. Les travaux de construction doivent être achevés dans un délai de 4 ans à partir de la date d'acquisition.

*Applicable à signature,
et jusqu'au 31 décembre 2023.*

Sur les périmètres d'intervention des communes : Maen-Roch Val-Couesnon et Bazouges-la-Pérouse

L'exonération pour les TPE et PME

Exonération partielle (taux à définir) ou totale pour les TPE et PME commerciales et 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).

Conditions particulières : le manque à gagner fiscal n'est pas compensé par l'Etat.

Application à prévoir au 1^{er} octobre de l'année N-1 et jusqu'au 31 décembre 2023.

Doit être motivé et nécessite de mettre en place un périmètre « Zone de revitalisation de centre-ville (ZRCE) ».

NB. Couesnon Marches de Bretagne est classée Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) ce qui permet déjà un certain nombre d'exonérations - impôt sur le revenu ou sur les sociétés, CFE, CVAE, TFPB et taxe d'habitation, exonération de cotisations patronales d'assurances sociales et d'allocations familiales. Aussi tant que le dispositif ZRR sera maintenu, il n'y aura pas de périmètre ZRCE.

Les mesures en lien avec l'habitat

Vente d'immeuble à rénover (VIR) ou Dispositif d'intervention foncière ou immobilière (DIIF)

Rend des opérateurs (SEM, SPL...) éligibles aux aides de l'ANAH.

Permet aux opérateurs privés d'accéder aux subventions pour des opérations de travaux lourds et/ou d'amélioration éligibles aux aides de l'ANAH, s'ils s'engagent à vendre ou à louer à loyer maîtrisé, pour une durée minimum de 6 ans, à un destinataire final éligible aux aides de l'ANAH.

- (1) PO modeste ou très modeste, via de l'accession sociale.
- (2) PB, personne physique ou morale (...) avec un conventionnement minimum de 6 ans.

Applicables à signature, les opérations faisant l'objet d'une VIR ou DIIF doivent être visées en secteurs ORT ou OPAH RU.

Encadrement des baux commerciaux

Interdit que les baux relatifs à un local commercial, conclu après la signature de la convention ORT, porte sur le local et ses annexes, dans les immeubles qui abritent locaux commerciaux et habitation.

ATTENTION : Cet outil ne peut pas concerner les locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée.

Doit permettre la création ou mobilisation des logements en R+1 des commerces.

Nécessite d'être mentionné explicitement.

Sur les secteurs d'intervention des communes :

Maen-Roch Val-Couesnon et Bazouges-la-Pérouse

Interdiction ciblée de travaux

Interdit, postérieurement à la conclusion de la signature de la convention ORT, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

Doit permettre la création ou mobilisation des logements en R+1 des commerces

Nécessitent d'être mentionnés explicitement.

Sur les secteurs d'intervention des communes :

Maen-Roch Val-Couesnon et Bazouges-la-Pérouse

5.2 LES MESURES EN LIEN AVEC LE COMMERCE ET LES ACTIVITES

Suspension préfectorale de nouveaux projets commerciaux de périphérie

Le préfet peut suspendre pour 3 ans (+1 an) l'examen d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) située en périphérie (communes et/ou EPCI voisines) qui compromettrait les objectifs de l'ORT à la demande ou après avis du Maire de la commune et Président de l'EPCI.

Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Sont exonérées d'autorisation d'exploitation commerciale :

- (1) la création ou l'extension de commerces ou ensembles commerciaux entraînant un dépassement de 1000m² de surface de vente,
- (2) le changement de secteur d'activité d'un commerce de plus de 2000m² de surface de vente (1000m² pour alimentaire),
- (3) les opérations immobilières mixtes si la surface de vente prévue est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.
- (4) la réouverture d'un commerce de surface de vente supérieure à 2500m² non exploité depuis au moins 3 ans.

Conditions particulières : Les projets supérieurs à 5 000m² de surface de vente dont 2 500m² de surface alimentaire sont soumis à AEC

Applicable à signature.

Sur les secteurs d'intervention comprenant le centre-ville ou centre-bourg des communes : Maen-Roch Val-Couesnon et Bazouges-la-Pérouse

Mise en demeure de réhabilitation de ZAE

Dans les ZAE, lorsque l'état de dégradation ou le défaut d'entretien de locaux (préalablement inventoriés) compromettent la réalisation d'un aménagement ou la restructuration d'une zone d'activité, le Préfet, le Maire ou le Président d'EPCI

peuvent mettre en demeure le propriétaire de réhabiliter son bien. A défaut une procédure d'expropriation peut être organisée.

Conditions particulières : après réalisation de l'inventaire des ZAE par l'EPCI

Applicable à signature.

Sur le périmètre des ZAE.

Le maintien des services publics

Le Maire et le Président d'EPCI doivent être informés de la fermeture ou du déplacement d'un service public et ce voient communiquer toutes les informations, justifiant ainsi que les mesures compensatoires pour permettre le maintien de ce service sous une autre forme au moins 6 mois avant la date prévue.

Applicable à signature.

Sur l'ensemble des communes : Maen-Roch Val-Couesnon et Bazouges-la-Pérouse

5.3 LES MESURES EN LIEN AVEC L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT

Renforcement du droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain renforcé élargit le champ des biens préemptables par rapport au droit de préemption simple, dont les immeubles construits depuis moins de 4 ans et les lots de copropriétés issus d'un partage d'une société d'attribution ou ayant un règlement publié il y a plus de 10 ans. Mais aussi aux fonds artisanaux et commerciaux, aux baux commerciaux et aux terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial.

L'ORT ne modifie pas l'outil de droit commun préexistant mais renforce la justification de son exercice, notamment en cas de contentieux, de l'instauration et de l'exercice des droits de préemption

La délégation est possible, notamment à un opérateur chargé de la modernisation ou de la création d'activités économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles.

Nécessite d'être mentionné explicitement.

Sur les secteurs d'intervention des communes :

Maen-Roch Val-Couesnon et Bazouges-la-Pérouse

Permis d'aménager multisites

Dispositif expérimental permettant de délivrer un permis d'aménager sur plusieurs unités foncières non contiguës sous réserve que le projet soit inscrit dans l'ORT et que l'ensemble des unités foncières soient en périmètre ORT, de respecter les OAP des PLUi(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 MO peuvent demander à déroger à certaines règles ou normes à condition de démontrer que le projet permet d'atteindre les objectifs visés par ces règles ou normes,

Conditions particulières :

Restreint aux projets qui en font la demande et apportent des justifications. Ce dispositif expérimental est actuellement applicable jusqu'au 23 novembre 2025.

Fait l'objet d'un avis conforme du préfet.

Applicable à signature, les opérations faisant l'objet du Droit d'innover ou du Permis d'Aménager doivent être visées explicitement et en secteurs ORT.

Dérogation au PLU

Lorsque cela favorise la revitalisation, l'autorité compétente pour délivrer un PC peut déroger, par décision motivée, à des règles issues du PLU relative : densité, gabarit, obligation d'aire de stationnement, retrait aux limites séparatives

Applicable à signature.

Sur les secteurs d'intervention des communes :

Maen-Roch **Val-Couesnon** et **Bazouges-la-Pérouse**

Procédure intégrée de mise en compatibilité du PLU(ii)

L'ORT ne doit pas méconnaître les objectifs fixés par les documents supérieurs, ni porter atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique d'une zone concernée. Elle ne peut modifier la vocation de l'ensemble d'une zone mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée.

Applicable à signature.

Sur l'ensemble des communes **Maen-Roch** **Val-**

Couesnon et **Bazouges-la-Pérouse**

Procédures de biens sans maitre

Diminution à 10 ans (préalablement 30 ans) pour la mise en œuvre d'une procédure de bien sans maitre.

Applicable à signature.

Sur les secteurs d'intervention des communes :

Maen-Roch **Val-Couesnon** et **Bazouges-la-Pérouse**

Procédures d'abandon manifeste

L'abandon manifeste de toute ou partie d'immeuble est constaté dès que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Après constat et procès-verbal du Maire, le propriétaire est dans l'obligation de réaliser des travaux sans quoi une procédure d'expropriation peut être mise en œuvre

Conditions particulières : définition par convention avec le Maire des travaux à réaliser

Applicable à signature

Sur l'ensemble des communes **Maen-Roch** **Val-**

Couesnon et **Bazouges-la-Pérouse**

ART. 6 / LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

6.1 LES COLLECTIVITES SIGNATAIRES

En signant cette convention, les communes de **Maen-Roch**, Val-Couesnon et **Bazouges-la-Pérouse** assument leurs rôles de centralités au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et leurs volontés de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les communes signataires s'engagent à désigner dans leurs services des référents afin d'assurer le suivi et la mise en œuvre du dispositif et poursuivre les partenariats initiés avec les différentes parties prenantes. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet est organisé localement au moment jugé opportun par les collectivités signataires, en accord avec l'Etat, selon la gouvernance et le pilotage définis à l'art. 1. Ce moment de partage a pour objectif, avant et après signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence de nouveaux projets éventuels.

Les collectivités signataires s'engagent à mobiliser autant que possible les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation. Les collectivités signataires s'engagent à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

6.2 L'ETAT

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'Etat 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'Etat 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'Etat soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, 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'Etat 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'Etat peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc

6.3 LA REGION BRETAGNE,

En Bretagne, la revitalisation des villes petites et moyennes est un objectif partagé par l'Etat 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'Etat 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.

6.4 DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Le Département 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 ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme 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, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

6.5 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 :

- Accompanyer 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.

ART 7 / MISE EN ŒUVRE

7.1 LE SUIVI ET L'EVALUATION

L'évaluation du programme et de ses effets sera établie par la cheffe de projet PVD et partagé en COTECH et Comité de suivi,

Une synthèse annuelle sera présentée au comité de pilotage pour faire état de l'avancement de chaque action et afin de suivre l'avancée du programme.

Au terme de la convention, un bilan global sera mené. Les indicateurs sur la base desquels l'évaluation est menée sont choisis en cohérence avec les objectifs poursuivis.

Une grille des indicateurs observés pour établir le diagnostic et le To est proposée (ci-contre),

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 1. Les indicateurs proposés dans la présente convention pourront être adaptés au cours de la mise en œuvre du programme.

7.2 DUREE

La convention entre en vigueur à la date de la signature pour une durée de 5 ans. A terme, un bilan sera mené ainsi qu'une évaluation de la trajectoire et de la réalisation des actions.

La présente convention pourra être reconduite sous réserve de l'avis favorable des partenaires et du comité de projet.

7.3 L'EVOLUTION

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent faire l'objet d'une modification par voie d'avenant en accord avec l'ensemble des parties signataires et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de périmètres ou secteurs d'intervention, de l'intitulé des orientations, objectifs ou indicateurs ou encore l'ajout de nouvelles actions. Le programme est transmis en Préfecture et l'ANCT à chaque évolution à des fins de suivi.

De même, d'un commun accord entre les parties et après avis favorable du comité de projet, il peut être décidé de mettre fin à cette convention.

HABITER	
Population communale	RP INSEE
Evolution de la population	RP INSEE
Solde naturel	RP INSEE
Solde migratoire	RP INSEE
Structure de la population par âge	RP INSEE
Indice de vieillissement	RP INSEE
Part des +75 ans	RP INSEE
Nombre de logements	RP INSEE
Evolution du nombre de logement	RP INSEE
Part des résidences principales, secondaires et vacants	RP INSEE
Dynamique de la construction	Sitadel
Nombre d'habitants dans le centre-bourg	INSEE (Filosofi)
Nombre de ménages	RP INSEE
Nombre de ménage à bas revenu	INSEE (Filosofi)
Part des ménages d'une personne	INSEE (Filosofi)
Typologie des logements	RP INSEE
Nombre de logements vacants	LOVAC
CONSOMMER ET TRAVAILLER	
Nombre d'emplois au LT	RP INSEE
Taux d'activités	RP INSEE
Taux de concentration de l'emplois	RP INSEE
Taux de chômage actualisé	RP INSEE
Part par catégories socio-professionnelles	RP INSEE
Nombre d'entreprises	RP INSEE
Nombre d'entreprises par secteur d'activités	REE SIRENE
Nombre d'entreprises par effectif	REE SIRENE
Création d'entreprises par secteur d'activités	REE SIRENE
SE DIVERTIR, SE SOIGNER APPRENDRE	
Taux d'équipements par commune	INSEE BPE
Nombre d'équipements	INSEE BPE
Nombre d'équipements par gamme	INSEE BPE
Nombre d'équipements par typologie	INSEE BPE

7.4 LA PUBLICITE ET LA COMMUNICATION

La convention est transmise pour information à la DDFIP et l'ANCT. Elle est diffusable et pourra faire l'objet d'une communication élargie en étant mise en ligne sur internet au niveau local et par l'ANCT. Les supports communs font apparaître les logos de chacune des parties. Les partenaires d'engagent à mentionner la coopération avec les autres parties impliquées et valoriser le travail partenarial. Chacune des parties autorise, à titre non exclusif, les autres parties à utiliser son nom et logo pour les communication commune sur le programme sur la durée de la convention.

7.5 LES LITIGES

La présente convention est régie par le droit français. En cas de contestations, 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. 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.

ANNEXE 1 : CALENDRIER ET BUDGET PREVISIONNEL

ANNEXE 2 : FICHES ACTIONS COUESNON MARCHES DE BRETAGNE, MAEN-ROCH,-COUESNON et BAZOUGES-LA-PEROUSE

ANNEXE 1

CALENDRIER ET BUDGET PREVISIONNEL

PETITES VILLES DE DEMAIN

n° de la fiche	nom de la fiche	maître d'œuvre	maturité	Budget prévisionnel	calendrier					
					2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Animation PVD	Couesnon Marches de Bretagne	en cours	126 000,00 €						
2	Etude pré-opérationnelle OPAH, OPAH RU	Couesnon Marches de Bretagne	en cours	53 752,50 €						
3	Etude de développement économique	Couesnon Marches de Bretagne	en cours	31 800,00 €						
4	Etude schéma des équipements sportifs	Couesnon Marches de Bretagne	en cours	29 825,00 €						
Budget prévisionnel										
		Couesnon Marches de Bretagne		241 377,50 €						
1	Aire de bivouac	Bazouges-la-Pérouse	en cours	55 000,00 €						
2.2	La Cour des Savoirs Faire	Bazouges-la-Pérouse	en cours	1 580 000,00 €						
2.3	Le Belvédère	Bazouges-la-Pérouse	à l'étude	50 000,00 €						
2.4	La place de l'hôtel de ville	Bazouges-la-Pérouse	emergent	150 000,00 €						
2.5	L'hotel de ville	Bazouges-la-Pérouse	emergent	440 000,00 €						
3.1	La médiathèque	Couesnon Marches de Bretagne	en cours	923 696,66 €						
3.2	La salle multi-usages	Bazouges-la-Pérouse	à l'étude	2 000 000,00 €						
3.3	La salle des fêtes	Bazouges-la-Pérouse	emergent	non défini						
3.4	Le centre administratif	Bazouges-la-Pérouse	emergent	non défini						
3.5	Superflux	Bazouges-la-Pérouse	emergent	non défini						
4	Parc de Bellevue	Bazouges-la-Pérouse	emergent	non défini						
5	La Friche économique	Bazouges-la-Pérouse	emergent	non défini						
9	La déchetterie	Bazouges-la-Pérouse	à l'étude	non défini						
10	La recyclerie	Bazouges-la-Pérouse	emergent	non défini						
Budget prévisionnel										
		Bazouges-la-Pérouse		4 275 000,00 €						
Budget prévisionnel										
		Couesnon Marches de Bretagne		923 696,66 €						
0	Périmètre des abords	Val-Couesnon	réalisé	5 800,00 €						
1	Etude de revitalisation	Val-Couesnon	en cours	50 500,00 €						
1.1	Ilôt Jouin	Val-Couesnon	à l'étude	non défini						
1.2	Cellule Berthelot	Val-Couesnon	à l'étude	non défini						
2.1	Chaufnerie bois commune	Val-Couesnon	à l'étude	156 500,00 €						
2.2	Ecole J. de la Fontaine	Val-Couesnon	à l'étude	370 000,00 €						
2.3	Place de l'hôtel de ville	Val-Couesnon	emergent	non défini						
2.4	Cercle Antrainais	Val-Couesnon	emergent	non défini						
3.1	Itinéraire V9/Antrain	Val-Couesnon	à l'étude	422 500,00 €						
3.2	Itinéraire Antrain/Tremblay	Val-Couesnon	à l'étude	696 700,00 €						
4	Maison des Patrimoines	Tiers-associatif	à l'étude	non renseigné						
5	Aumallerie	Tiers-associatif	à l'étude	non renseigné						
6	La boulangerie	Val-Couesnon	réalisé							
7	Place de l'église	Val-Couesnon	emergent	non défini						
8	La médiathèque	Couesnon Marches de Bretagne	emergent	non défini						
9	La Maison de Santé	Couesnon Marches de Bretagne	en cours	1 871 164,23 €						
10	Le Plateau	Val-Couesnon	emergent	non défini						
11	Néotoa	Tiers-public	en cours	non renseigné						
12	Pôle Santé	Tiers-privé	emergent	non renseigné						
13	Pôle Social et Solidaire	Couesnon Marches de Bretagne	emergent	non défini						
14	Le lotissement de Tremblay	Val-Couesnon	en cours	non renseigné						
Budget prévisionnel										
		Val-Couesnon		1 702 000,00 €						
Budget prévisionnel										
		Couesnon Marches de Bretagne		1 871 164,23 €						
0	Mise en service de VAE	Maen-Roch	réalisé	non renseigné						
0	Plateforme de commerce en ligne	Maen-Roch	réalisé	13 008,00 €						
0	Manager de centre-ville	Maen-Roch	réalisé	non renseigné						
0	FabLab	Maen-Roch	réalisé	100 000,00 €						
0	Conseiller numérique	Maen-Roch	réalisé	non renseigné						
0	Etude de marketing territorial	Maen-Roch	réalisé	non renseigné						
0	Etude cycle et circulation	Maen-Roch	réalisé	37 375,00 €						
1	Ecole J. Prevert	Maen-Roch	en cours	3 591 931,40 €						
2.1	Aire d'accueil cyclotouriste	Maen-Roch	en cours	235 851,80 €						
2.2	Carrefour de la Gare	Maen-Roch	à l'étude	487 000,00 €						
	Renovation du château d'eau	Maen-Roch	à l'étude	30 000,00 €						
2.3	Itinéraire St Etienne/V9	Maen-Roch	à l'étude	832 000,00 €						
2.4	Itinéraire St Brice	Maen-Roch	à l'étude							
2.5	Itinéraire St Etienne/St Eustache	Maen-Roch	à l'étude	non défini						
3	La Brionnière	Maen-Roch	à l'étude	3 200 000,00 €						
4.1	Espace JOUDET	Maen-Roch	en cours	1 000 588,40 €						
4.2	Salle R.MAIGNE	Maen-Roch	à l'étude	1 500 000,00 €						
4.3	Les tennis	Maen-Roch	à l'étude	350 000,00 €						
5	FabLab	Maen-Roch	réalisé	100 000,00 €						
6	Place de l'hôtel de ville	Maen-Roch	emergent	1 025 000,00 €						
7	Station-Service	Maen-Roch	en cours	non renseigné						
8	Horti-Medici	Tiers-associatif	à l'étude	non renseigné						
9	L'ancien CDAS	Maen-Roch	emergent	non renseigné						
10	Maison du Coglais	Couesnon Marches de Bretagne	emergent	non défini						
11	Le Rocher Breton	Tiers-public	à l'étude	567 450,00 €						
Budget prévisionnel										
		Maen-Roch		12502754,6						
Budget prévisionnel										
		Couesnon Marches de Bretagne		non défini						

ANNEXE 2
PLAN D' ACTIONS
PETITES VILLES DE DEMAIN

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE

MAEN-ROCH

VAL-COUESNON

BAZOUGES-LA-PEROUSE



ANIMATION PETITES VILLES DE DEMAIN

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

Politique transversale : Redynamisation des centralités

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Recrutement d'un.e chef.fe
de projet PVD 2021-2024

BUDGET PREVISIONNEL

42 000€ / an
soit 126 000€ sur 3 ans

COFINANCEMENTS

Poste co-financé à 75% par :
Etat
Banque des Territoires
ANCT
ANAH

25% à la charge de Couesnon Marches de
Bretagne

DESCRIPTION DE L'ACTION

Le programme Petites Villes de Demain doit mener à l'élaboration et la mise en œuvre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT). Cette convention réunit partenaires et communes lauréates autour d'une stratégie commune et d'un plan d'action 2021-2026.

Le dispositif fait donc l'objet d'un suivi-animation :

- Recensement des projets auprès des communes
- Accompagnement au montage et la maturation des projets (rédaction des CCTP, AMI et APP, animation de réunions, mise en œuvre d'une concertation...)
- Suivi et actualisation des conventions ORT
- Veille et ingénierie financière
- Organisation et animation de la comitologie
- Participation aux réseaux national et départemental PVD

Pour accompagner les communes, la Couesnon Marches de Bretagne a procédé au recrutement d'un.e chef.fe de projet « Petites Villes de Demain » via un contrat projet de 3 ans. Elle a pris ses fonctions en juillet 2021. Dans le cadre du programme, le poste est pour la période 2021-2026 co-financé à 75%.

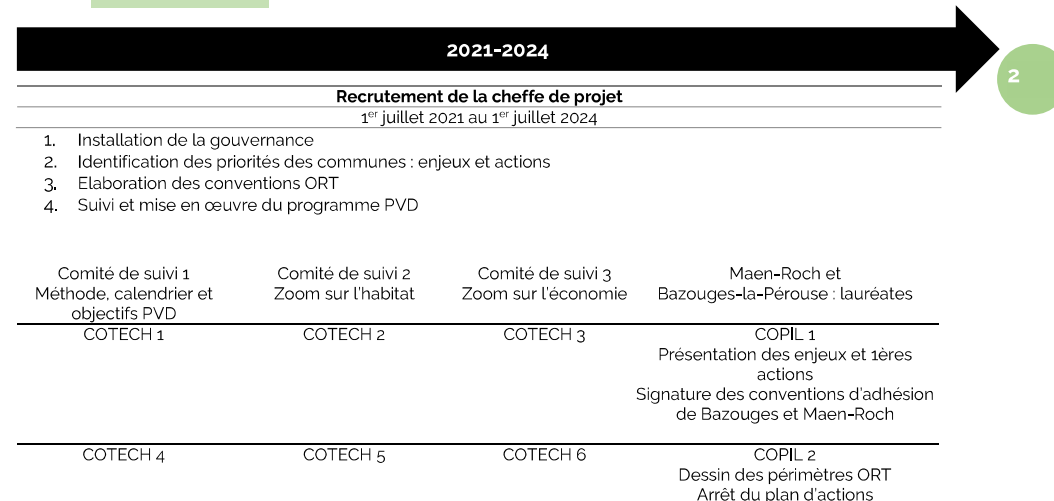
PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Couesnon Marches de Bretagne
Communes de Bazouges-la-Pérouse, Maen-Roch et Val-Couesnon

PARTENAIRES

ANCT
Banque des Territoires
Etat
ANAH
Département
Région

VIE DU PROJET



INDICATEURS DE SUIVI

Signature des conventions
d'adhésion
Signature des conventions ORT
Nombre de réunions animées

LES SUITES A DONNER,

Poursuivre l'animation du dispositif Petites Villes de Demain
Participer aux rencontres nationales et départementales



OPERATION PROGRAMMEE DE L'HABITAT (OPAH)

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 3 : Un territoire attractif et durable
AXE 4 : Un territoire d'entrepreneurs

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

PLH et PLUI

En cours d'élaboration

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

T3 2022 - T2 2023 :

Etude pré-opérationnelle OPAH & OPAH RU

T2 - T3 2023 :

Ecriture des projets de convention

T3 2023 :

Fin de l'OPAH actuelle et signature de la nouvelle

BUDGET PREVISIONNEL

53 752,5€

COFINANCEMENTS

ANAH : 16 399€

Banque des territoires : 13 438, 13€

DESCRIPTION DE L'ACTION

Une OPAH est en cours à Couesnon Marches de Bretagne, depuis 2018 et qui a déjà été prorogée pour 2 ans. Travaux d'économie d'énergie, adaptation du logement, travaux de sécurité salubrité, réhabilitation lourde (...) les possibilités financières sont nombreuses et pour le territoire cela représente 988 personnes conseillées, 247 dossiers acceptés, 5 261 947 € de travaux engagés ou prévus, 2 451 438 € d'aides versées ou actées et 145 dossiers en cours.

Pour accompagner « Petites Villes de Demain » et pouvoir alimenter les données sur le volet habitat, une nouvelle étude pré-opérationnelle OPAH a été lancée en juillet 2022 et intègre un volet OPAH RU et périmètres ORT sur les trois communes lauréates. Elle a été confiée au CDHAT.

Cette étude doit donc permettre :

- De décider de la reconduction d'une OPAH généraliste sur l'ensemble du territoire communautaire ;
- De définir une stratégie, des priorités et les modalités d'accompagnement ;
- De voir à la nécessité sur les communes PVD de mettre œuvre un volet « renouvellement urbain » et de définir les moyens délégués ;
- D'établir les conventions de partenariats

Dynamisation des centralités, valorisation du patrimoine, rénovation du parc existant et densification de l'enveloppe urbaine dans la perspective de la trajectoire ZAN, création d'un parcours résidentiel complet permettant à tous d'habiter le territoire (...) autant d'enjeux à que les élus souhaitent pouvoir articuler via la mise en œuvre d'une stratégie globale et transverse autour de l'habitat.

Cette étude viendra donc alimenter les réflexions en cours au sein du PLUi et du PLH de Couesnon Marches de Bretagne en cours de définition.

LES ENJEUX

Apprécier l'opportunité de poursuivre l'action de la communauté de communes en matière d'habitat via la mise en œuvre d'une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de droit commun à l'échelle de la communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne.

PARTENAIRES

Département d'Ille-et-Vilaine
ANAH
DDTM35
Banque des Territoires
Renobaty's
ADIL 35
CAUE 35

Identifier et délimiter les futurs périmètres de l'ORT sur les trois centralités du territoire retenues « Petites Villes de Demain » : Val-Couesnon, Maen-Roch et Bazouges-la-Pérouse et voir à l'opportunité de mettre en œuvre une OPAH RU sur ces secteurs.

Proposer une vision stratégique, sur la base de plusieurs de scénarios, afin que la collectivité puisse définir un programme d'intervention : objectif quantitatifs et qualitatifs, modalités et moyens de mise en œuvre, partenaires à mobiliser.

Etablir des préconisations pour accompagner la collectivité vers l'opérationnalité et la rédaction des conventions de suivi-animation de la future OPAH / OPAH RU.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Couesnon Marches de Bretagne
Communes de Bazouges-la-Pérouse, Maen-Roch et Val-Couesnon

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Lancement du marché d'étude Auditions Sélection du CDHAT	Comité de suivi 1 Réunion de lancement	Conférence de presse Lancement des enquêtes ménages et logements vacants	Entretiens spécifiques avec les trois communes PVD	Diagnostics en marchands Tremblay et Saint-Brice-en-Coglès
Petits déj's de l'immobilier	Restitution des 1ers éléments de diagnostic	Comité spécifique Avec les acteurs locaux de l'habitat	Comité de suivi 2	COPIL 1 Restitution des enquêtes et des chiffres clés Présentation des périmètres pour les enquêtes domiciliaires

En 2023,

Enquêtes domiciliaires (150) sur les communes PVD	Comité de suivi 2 Boîte à outils OPAH RU Restitution des enquêtes domiciliaires Zoom sur les enjeux spécifiques des communes PVD	COPIL 2 Décision de lancement d'une nouvelle OPAH Décision de lancement d'une OPAH RU Lancement des tranches optionnelles	Comité de suivi 3 Définition des objectifs et modalités d'accompagnement Proposition d'une stratégie	COPIL 3 Restitution des projets de conventions
---	--	---	--	--

INDICATEURS DE SUIVI

Signature des conventions OPAH
Nombre de ménages conseillés
Nombre de dossiers accompagnés
Montant des travaux réalisés
Montant des subventions mobilisées

LES SUITES A DONNER,

Finaliser l'étude pré-opérationnelle
Décider de poursuivre le dispositif OPAH
Décider d'engager un volet « renouvellement urbain » sur les trois communes Petites Villes de Demain
Renouveler les partenariats et signer une nouvelle convention OPAH



ETUDE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 3 : Un territoire attractif et durable
AXE 4 : Un territoire d'entrepreneurs

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

PLH et PLUI

En cours d'élaboration

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Septembre 2022 à Octobre 2023

BUDGET PREVISIONNEL

31 800€ HT

COFINANCEMENTS

Aucun

DESCRIPTION DE L'ACTION

Dans l'optique de faciliter les arbitrages sur le foncier économique, d'identifier des opportunités nouvelles de développement et de préparer sa contribution au SRADDET et au SCoT, la Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne souhaite élaborer une étude économique des zones d'activités et un schéma d'accueil des entreprises.

Les zones d'activités représentent un levier essentiel dans la politique de développement économique d'un territoire. Couesnon Marches de Bretagne lance une étude qui lui permettra de mieux connaître la situation actuelle et d'élaborer une stratégie et un plan de développement cohérent et équilibré des zones d'activités et secteurs à vocation économique de son territoire, dans un contexte de sobriété foncière. A ce titre l'étude poursuit plusieurs objectifs établis par Couesnon Marches de Bretagne :

Des objectifs stratégiques,

- ✓ Evoluer avec le contexte réglementaire : être moteur et anticiper les obligations de la loi dite « Climat et Résilience » ;
- ✓ Comprendre le contexte territorial et les enjeux à différentes d'échelles : EPCI, Pays de Fougères, Ille-et-Vilaine et Bretagne ;
- ✓ Disposer d'une orientation, d'un fil conducteur, afin de défendre une position collective vis-à-vis d'un plus grand territoire et renforcer l'action publique en matière d'économie ;
- ✓ Définir une stratégie adéquate et un mode de faire - programmation sur le court, moyen et long terme - afin de garantir une cohérence et une lisibilité des projets ;
- ✓ Engager une dynamique collective et formaliser une feuille de route lisible pour les opérateurs économiques et les acteurs locaux.

Des objectifs opérationnels,

- ✓ Identifier des projets pouvant relever de l'intérêt régional ou national afin que la Communauté de Communes se positionne sur les enveloppes foncières réservées à ces projets dans le cadre de la révision du SRADDET ;
- ✓ Identifier les outils opérationnels d'aménagement et la stratégie d'acquisition foncière ;
- ✓ Etablir une programmation pluriannuelle de travaux pour l'aménagement et/ou l'amélioration des Zones d'Activités Économique du territoire.

L'étude se décompose en trois phases :

1. Un diagnostic de l'offre et de la demande foncière et immobilière (offre existante sur le territoire et alentours, projets de développement de zones en cours, rythme de commercialisation, qualification de la demande des entreprises, potentiel de renouvellement et de densification de l'existant) ;
2. Une stratégie spatialisée pour l'accueil et le développement des entreprises ;
3. Un plan d'actions à court, moyen et long termes comprenant un programme pluriannuel d'intervention pour l'aménagement des zones d'activités économiques ;

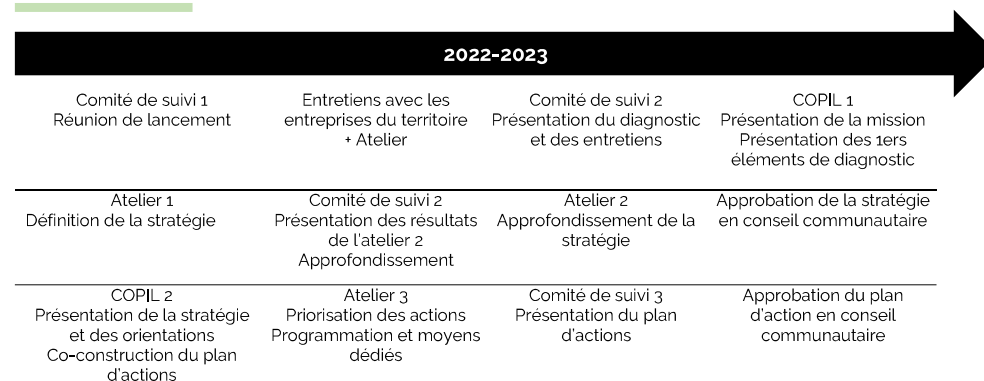
PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Couesnon Marches de Bretagne

PARTENAIRES

Région
Sous-préfecture Fougères-Vitré
DDTM35
CCI
CMA
Chambre d'agriculture

VIE DU PROJET



INDICATEURS DE SUIVI

Signature des conventions d'adhésion
Signature des conventions ORT
Nombre de réunions animées

LES SUITES A DONNER,

Valider la stratégie et la partager aux partenaires
Etablir le plan d'actions
Porter la stratégie auprès du SCoT et de la Région dans les projets et contrats à venir
Etablir le To de l'observatoire des ZAE
Mettre en œuvre le plan d'actions
Animer et suivre l'état d'avancement
Proposer une méthode évaluative pour juger de la bonne mise en œuvre des objectifs stratégiques établis



SCHEMA SUR LES PRATIQUES SPORTIVES ET LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 1 : Territoire solidaire et collectif
AXE 3 : Un territoire attractif et durable

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- ☒ Construire la ville sur la ville
- ☒ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Septembre 2022 à septembre 2023

BUDGET PREVISIONNEL

29 850,00€

DESCRIPTION DE L'ACTION

1

Le sport est au cœur des politiques sociales et son impact est fort dans de très nombreux domaines : enseignement, santé, insertion, cohésion sociale, économie, prévention, tourisme, communication. Les pratiques évoluent : massification, démocratisation, diversification des pratiques, apparition de nouvelles pratiques (encadrées ou non), féminisation, allongement de la vie sportive, pluriactivités et nouvelles modalités de pratiques d'anciens sports. Ce qui donne une place grandissante aux équipements sportifs dans la dynamisation des territoires.

La communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne est compétente en matière de gestion, d'entretien et de création sur plusieurs équipements sportifs d'intérêt communautaire. La partie animation sportive est quant à elle partagée entre les communes et l'EPCI.

La communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne souhaite optimiser l'implantation territoriale des équipements sportifs en collaboration avec les communes afin de proposer une offre complète et adaptées aux usagers dans un souci de développement harmonieux et durable du territoire.

L'étude devra donc permettre de :

- satisfaire l'ensemble de la population et des pratiquants ;
- optimiser l'utilisation des équipements sportifs ;
- d'identifier les besoins et demandes des différents publics : usagers, associations, sportifs, élus locaux, partenaires (...)
- tendre vers la sobriété des moyens, dans un contexte budgétaire contraint

Elle se déroulera en trois phases :

- 1) Diagnostic et concertation : afin proposer un état des lieux des équipements et pratiques sportives du territoire et d'identifier les besoins et attentes ;
- 2) Stratégie et scénarios de développement : plusieurs scénarios seront élaborés et soumis aux élus pour dégager une stratégie à moyen et long terme
- 3) Plan d'actions et programmation : à partir de la stratégie établie, un plan d'actions et une programmation seront élaborés traduit dans un PPI.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Couesnon Marches de Bretagne

VIE DU PROJET

Depuis 2022

Ecriture du cahier des charges et des pièces du marché
Lancement des consultations
Auditions et sélection du candidat

Lancement de l'étude
Présentation de la méthodologie
Fixation du calendrier de l'étude
Définition de la concertation attendue

Visite des équipements
Diagnostic et état des lieux
Traitement et analyse des plannings et occupation des lieux
Analyse documentaire et statistiques
Analyse socio-démographique

Concertation
Des associations et usagers
Des élus communaux et communautaires
Réunion publique

Comité de suivi 1
Présentation du diagnostic
Retour et analyse de la concertation

Comité de suivi 2
Présentation de 5 scénarios
Arrêt d'une stratégie
Déclinaison en objectifs opérationnels

Comité de suivi 3
Présentation des 1ers chiffrages
Priorisation des actions
Etablissement d'un PPI

Comité de suivi 4
Validation du plan d'actions et du PPI

LES SUITES A DONNER,

Finaliser la stratégie
Etablir le plan d'actions et valider les chiffrages
Etablir le PPI
Inscrire les actions éligibles à l'ORT

2



MAISON DE SANTE DE TREMBLAY

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 3 : Un territoire attractif et durable
AXE 4 : Un territoire d'entrepreneurs

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Etude préalable : T3 2022 à T2 2023
Arrêt du programme définitif : T2 2023
Dépôt du permis de construire : 02.2023
Acquisition foncière : T2 2023
Lancement des marchés de travaux : T3 à T4 2023
Lancement des travaux : T4 2023

BUDGET PREVISIONNEL

1 871 164,23€

DESCRIPTION DE L'ACTION

La Communauté de Communes est investie depuis de nombreuses années dans l'organisation de l'offre de soins sur son territoire. Elle a développé un maillage équilibré en termes d'équipement de santé, via la création de 6 structures de santé (5 Maisons de santé (Bazouges La Pérouse, Antrain, Saint Brice, Saint Etienne et Montours) et un local pour les infirmiers et ostéopathe sur la commune de Saint Germain en Coglès). Elle gère ainsi en direct 45 cabinets. Ces derniers sont quasiment tous loués, 16 sont occupés par des médecins généralistes libéraux répartis de manière cohérente sur le territoire afin de proposer des services de santé de proximité. L'offre de soins paramédicaux y est également développée (kinésithérapeute, infirmiers, orthoptistes, sage-femmes, podologue...).

Simultanément à ce réseau de maisons de santé, l'EPCI encourage et soutient les dynamiques locales. La Communauté Professionnelle Territoriale de Santé créée en 2019 sur le périmètre de la nouvelle intercommunalité et son projet de santé validé en 2020 sont le fruit d'un investissement fort des professionnels de santé avec une coopération renforcée du Centre Hospitalier des Marches de Bretagne.

Sur Tremblay il existe une maison médicale hébergée dans une maison de lotissement en face de la zone d'activités du Plateau en sortie de bourg.

Sur la période 2021-2022, des rencontres ont été organisées avec les associés de la SCI du Docteur Bertin d'une part et les occupants, à savoir les médecins, le dentiste et les infirmiers d'autre part afin d'échanger sur cet éventuel projet d'acquisition. Dans cette optique, a été réalisée une étude de faisabilité en juillet 2022 confiée au Cabinet d'architecture MASSOT pour étudier deux scénarii, la réhabilitation de la maison de santé actuelle ou la réalisation d'un équipement neuf.

Après examen des deux hypothèses, les élus ont opté pour la construction d'un bâtiment neuf, les locaux actuels de la maison de santé étant vieillissants, exigus, peu fonctionnels et énergivores et donc peu attractif pour de jeunes professionnels en comparaison d'une offre pléthorique de locaux récents portés par de nombreuses autres collectivités.

Le choix d'une construction neuve était aussi celui des praticiens et des élus locaux. Un travail de concertation et d'identification des besoins à mener au dessin de ce nouvel équipement : d'une surface de 584,40 m², il prévoit un espace pour les médecins composés de 4 cabinets dédiés et un local pour un assistant médical, un cabinet dentaire composé de deux salles d'examen, un cabinet infirmier et un cabinet partagé. Un espace non aménagé de 72m² pouvant accueillir de futurs professionnels est également envisagé.

1

LES ENJEUX

MAINTENIR UNE OFFRE DE SANTE COMPLETE ET EQUILIBREE

Grâce à la politique menée pour Couesnon Marches de Bretagne et à cet effort collectif, le territoire affiche aujourd'hui une densité médicale en dessus de la moyenne nationale (9,6/10 000 hab, contre 8,6/10 000 hab. INSEE 2021). Les données démographiques font état d'un rajeunissement des médecins généralistes, grâce notamment à l'installation de jeunes médecins sur l'année 2022.

Dans une logique d'aménagement et d'équilibre du territoire visant à permettre à chaque habitant de bénéficier des mêmes services, la maison de santé de TREMBLAY a également été identifiée dans les statuts de l'EPCI relevant d'une compétence communautaire et s'inscrivant dans le schéma d'équipement de santé de la communauté de communes.

2

ANTICIPER LES BESOINS LIES AU VIEILLISSEMENT DES POPULATIONS

Malgré cette dynamique positive, le territoire reste en tension car les besoins en soins sont grandissants compte tenu du vieillissement de la population et d'une évolution de l'exercice médical. Anticiper les besoins induits par le vieillissement de la population installée est un enjeu fort sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne. Pour rappel, CMdB est le 3^{ème} EPCI du Département lorsqu'on regarde la part des +75 ans qui représentent 11,7% de la population – 3^{ème} derrière le Pays de Saint-Malo (12,7%) et le Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel (11,8%). Les élus souhaitent donc conserver une couverture médicale équilibrée assurant une meilleure accessibilité et permettant le maintien à domicile des personnes âgées dans leur cadre de vie habituel.

AMELIORER LE LIEN VILLE-HOPITAL

Cet équipement participe à renforcer la dynamique interprofessionnelle et la fluidité du lien ville-Hôpital. La coopération renforcée entre les professionnels de santé et le Centre Hospitalier des Marches de Bretagne, dans le cadre de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé participe à une meilleure prise en charge du patient à l'issue de son hospitalisation.

ATTIRER LES PROFESSIONNELS DE SANTE

En proposant un parc immobilier récent, la Communauté de Communes participe à faciliter l'exercice coordonné pluri-professionnel -mutualisation, formation, mise en réseau, travail collectif (...) la configuration des locaux permet de répondre aux nouvelles évolutions de l'exercice libéral, et notamment à l'arrivée des nouveaux métiers (assistants médicaux, Infirmières de Pratiques Avancées...).

SOBRIETE FONCIERE, INTEGRATION DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PRATIQUES CONSTRUCTIVES ET PATRIMONIALITE

Les élus ayant choisi une construction neuve, s'est alors posée la question de la localisation du projet. Le choix s'est porté sur une parcelle de maîtrise communale, déjà artificialisée et située en entrée de bourg, dans une dent creuse. Facile d'accès pour les usagers qui viendraient de l'extérieur comme pour les habitants du bourg, le projet vient ainsi conforter la centralité de Tremblay et marquer l'entrée de ville aujourd'hui floue. Situé dans le futur

COFINANCEMENTS

CDST 2023-2025
Pacte de Cohérence 2021-2026
DETR 2022
DSIL 2023

AAP Bâtiment Performant (FEDER)
Plan Bois Bretagne
CEE

périmètre des abords de l'église de Tremblay, la maison de santé a fait l'objet d'une instruction par les ABF afin de veiller à son intégration dans le patrimoine bâti existant. Dès la phase de programmation les élus ont souhaité pouvoir intégrer les enjeux de construction durable. Le scénario retenu étant celui d'une construction neuve, plusieurs solutions ont été étudiées, la plus ambitieuse permettant de répondre à l'AAP Bâtiment Performant. Le projet doit permettre l'intégration de source d'énergies renouvelables (chaudière à granulés bois) et de matériaux biosourcés pare-pluie en fibre de bois, isolation en laine de bois, linoléum,...) ainsi que la mise en œuvre de murs en ossatures bois et de bardage bois. Le recours à des produits de construction et de décoration à faible émissions de COV a été maximisé. La gestion, le suivi et l'optimisation de la performance énergétique sera faite via une Gestion Technique Centralisée (GTC).

3

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Couesnon Marches de Bretagne

PARTENAIRES

CEP de l'ALE du Pays de Fougères
ABF
Architecte Conseil du Département
Département
Région
ARS

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de l'opération
Installation des praticiens
Taux d'occupation
Degrés de satisfaction des praticiens (enquêtes)

LES SUITES A DONNER,

Etablir le budget prévisionnel et le plan de financement (en cours)
Finaliser les demandes de financements auprès des partenaires
Acter le lancement de l'opération
Etablir et lancer les marchés de travaux
Analyse des offres des entreprises
Lancement et réalisation les travaux
Livraison et mise en service de l'équipement
Gestion de l'équipement : maintenance, suivi des consommations, gestion des loyers, gestion des baux (...)
Le projet prévoit un espace de 70m² dont les usages ne sont pas encore définis. Cette réserve doit permettre à la Maison de Santé d'évoluer sur le long terme, et d'intégrer de nouveaux besoins.

4

VIE DU PROJET

Depuis 2022,

Rencontre avec les propriétaires SCI du Docteur Bertin	Rencontre avec les occupants SCI du Docteur Bertin	Création d'un groupe d'élus : commune de Val-Couesnon et élus communautaires	Atelier 1 Etablissement des besoins et des scénarios : de la rénovation à la construction neuve
Bureau communautaire : Validation des besoins d'études préalables et des scénarios proposés	Lancement de l'étude de faisabilité	Atelier 2 Présentation des scénarios chiffrés Choix de la construction neuve Condition et faisabilité de la cession foncière	Etablissement du cahier des charges de la MOE Lancement de la consultation Sélection de la MOE
Atelier 3 Réunion de lancement	Atelier 4 Présentation des besoins Restitution du scénario Etablissement du programme de travaux	Atelier 5 Présentation de l'APD	Conseil communautaire Validation de l'APD



GROUPE SCOLAIRE J. PREVERT RENOVATION ENERGETIQUE

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

Axe 1 : Territoire solidaire et collectif
Axe 2 : Territoire en transitions écologique et énergétique

Plan Climat Air Energie (PCAET)

Axe 1 : Habitat et bâtiments de demain
7. Réduire les consommations énergétiques
8. Utiliser les bâtiments tertiaires publics et les nouvelles constructions de bâtiments d'entreprises privées comme support de production d'énergies renouvelables,

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Etude de faisabilité :

T3 2020 à T2 2021

Choix de la MOE : avril 2021

Etude pré-opérationnelle : avril à oct. 2021

APD : oct. 2021

Plan de financement : T4 2021

Décision de lancement : déc. 2021

Lancement du marché de travaux : janv. 2022

Réalisation des travaux : 2022 et +

Fin des travaux : avril 2024

BUDGET PREVISIONNEL

3 591 931,40€

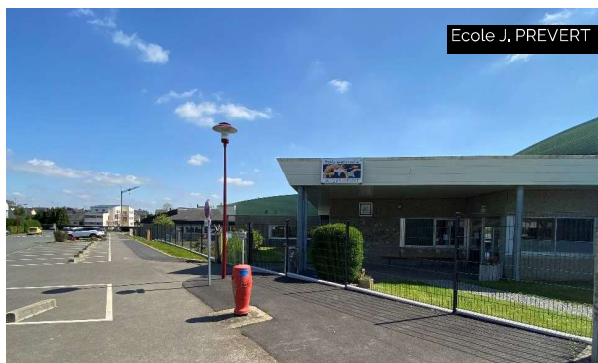
DESCRIPTION DE L'ACTION

Construite dans les années 1980, l'école publique Jacques Prévert, n'a jamais été sujette à d'importants travaux de rénovation. C'est le plus grand bâtiment (2 200m²) et le plus énergivore de la commune. Il comprend une école maternelle, d'une école primaire et d'un réfectoire et à lui seul, en 2019, c'est 22% des consommations d'énergie et 18% du budget patrimoine bâti communal.

En 2018, des actions d'optimisation énergétique sur la chaufferie, en partenariat avec l'entreprise Sens 4 et le Conseil en Energie Partagé, avaient déjà permis des économies d'environ 30% de la consommation, soit près de 4000€/an.

Les élus ont souhaité aller plus loin et engager une réelle rénovation de l'école, lourde et d'envergure avec un projet désormais chiffré à 3 591 931,40€.

La commune s'est rapprochée de l'ALE du Pays de Fougères et du Conseil en énergie partagée (CEP) qui a validé la démarche entreprise et accompagné la commune dans la définition des critères et la construction du projet.



Ecole J. PREVERT

1

COFINANCEMENTS POTENTIELS

3 591 931,9€

Tranche 1 : 2 817 614,81€

Co-financements accordés

DSIL 2022 : 136 540,22€

DETR 2022 : 210 000€

FSPL 2022 : 75 000€

Bien vivre partout en Bretagne :

150 000€

AAP Bâtiment Performant : 100 000€

Tranche 2 : 774 317,09€

Co-financements sollicités

DSIL 2023

Fond Vert

PARTENAIRES

Etat

Région

Département

LES ENJEUX

ECONOMIE D'ENERGIE,

La commune a depuis 2020, engagé des travaux avec le Conseiller en Energie Partagé (CEP) de l'ALE du Pays de Fougères afin d'identifier les travaux et bonnes pratiques à mettre en œuvre pour réaliser des économies d'énergie sur le patrimoine communal. Le bâtiment étant soumis au décret tertiaire, la commune souhaite aller plus loin et entend respecter dès 2023 la réduction de 60% des consommations d'énergie finales imposée au bâtiment de plus de 1000 m² d'ici à 2050. Grâce aux travaux réalisés, la commune projette un gain de :

- 60% en consommation d'énergie primaire et d'émissions de GES ;
- 64% en consommation d'énergie finale ;
- 40% sur la facture énergétique. Aujourd'hui, le gain projeté est encore plus important qu'à iso-consommation par rapport à 2019, en 2023, le coût de la facture globale est estimé à +70%, soit une hausse annuelle de +10000€.

La rénovation est donc énergétiquement ambitieuse, et a d'ailleurs permis à la commune de candidater à l'AAP Bâtiment Performant de la Région Bretagne.

ENERGIE RENOUVELABLE

La toiture de l'école accueillera un parc photovoltaïque. C'est la plus grande installation de Couesnon Marches de Bretagne prévue à ce jour. Le partenariat est passé avec le SEM ENERGIV' qui sera propriétaire et gestionnaire du parc pour 12 années tandis que la commune louera la toiture. Après quoi, la convention pourra (1) être repassée – pour une exploitation de douze années supplémentaires –, (2) le parc cédé à la commune qui en deviendra propriétaire ou (3) encore démonté.

Début 2023, au vu de l'explosion des coûts de l'énergie et du dimensionnement du parc, la commune s'est interrogée sur la création d'une boucle d'autoconsommation collective. En effet, la production d'énergie du parc pourrait permettre d'alimenter – dans une boucle de 2km² – les bâtiments communaux proches : l'hôtel de ville, le FabLab, la salle Adonis, la salle des tennis, la salle R.MAIGNE. Cette possibilité fera l'objet de discussions et d'une étude d'opportunité en partenariat avec la SEM ENERGIV'.

CONFORT ET USAGES

Les travaux réalisés doivent, au-delà des économies d'énergie, permettre d'améliorer le confort : isolation phonique, isolation thermique et qualité de l'air.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch

Centralité de Saint-Brice-en-Coglès

Périmètre « Ecole J. PREVERT » n°1

2

VIE DU PROJET

Depuis 2021,

Echange avec le CEP de l'ALE de Fougères Qualification des travaux à prévoir Enveloppe prévisionnelle de travaux	Décision de lancement d'une AMO Ecriture du CCTP et des pièces du marché Lancement de la consultation Auditions Choix de la AMO	Réunion de lancement Réalisation des diagnostics avant travaux ; plomb, amiante (...)	Dépôt de la demande DSIL - France Relance	
Présentation des travaux à prévoir Programmation des travaux Estimation financière Budget prévisionnel	Choix du scénario de travaux Programmation détaillée	Validation de l'APD	Lancement des marchés de travaux Attribution des marchés Lancement des travaux	Rentrée des classes 2022 , dans les préfabriqués
Labélisation Petites Villes de Demain Inscription du projet à la convention d'adhésion	Demande de financement DSIL/DETR 2022 Inscription au CRTE	Finalisation des travaux T1 Préparation T2	Rencontre de la SEM ENERGIV' Autoconsommation Présentation de l'étude de faisabilité	Dépôt de demande de co-financement DSIL 2023 pour la T2

3

INDICATEURS DE SUIVI

Non défini

LES SUITES A DONNER

Mettre en œuvre d'une boucle d'autoconsommation collective,

En partenariat avec la SEM ENERGIV', la commune souhaiterait travailler à la mise en œuvre d'une boucle d'autoconsommation afin de bénéficier de l'électricité produite pour alimenter les bâtiments communaux et ainsi diminuer sa facture énergétique.

Objectifs pour cette année :

- Définir le rayon de 2km² et identifier les bâtiments communaux qui pourraient être intégrés
- Mettre en corrélation production et consommation d'énergie pour calculer le taux d'autoconsommation
- Mettre en place une boucle d'autoconsommation collective avec une nouvelle tarification entre la SEM ENERGIV' gestionnaire du parc et la commune.

Groupe Scolaire J. PREVERT : une école vivante et connectée

La commune souhaiterait mener une étude pour travailler sur le « vivre à l'école ». En effet, pendant 3 ans les enfants auront été dans les préfabriqués le temps de travaux. Les élèves qui feront leur rentrée à la fin des travaux ne seront donc jamais allés dans l'école auparavant. Les élus souhaitent en profiter pour leur laisser l'occasion d'investir et de s'approprier le lieu. L'objectif serait de donner une identité aux différents usages – maternelle, primaire et restauration collective – pour mieux identifier les espaces et qu'ils aient une coloration ou ambiance particulière. La commune souhaiterait également que l'école puisse développer de nouveaux outils numériques, pour favoriser les apprentissages et conforter l'attractivité de l'école.

Débuter la tranche 2 – mai 2023

Livraison des travaux – avril 2024

Rentrée scolaire – septembre 2024



ITINERAIRE CYCLES POLE TOURISTIQUE Vg LA GARE

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

Axe 1 : Territoire solidaire et collectif

Plan Climat Air Energie (PCAET)

Axe 2 : Mobilité territoriale : roulons à l'ère libre

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☐ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Création d'un PPI 2023-2027

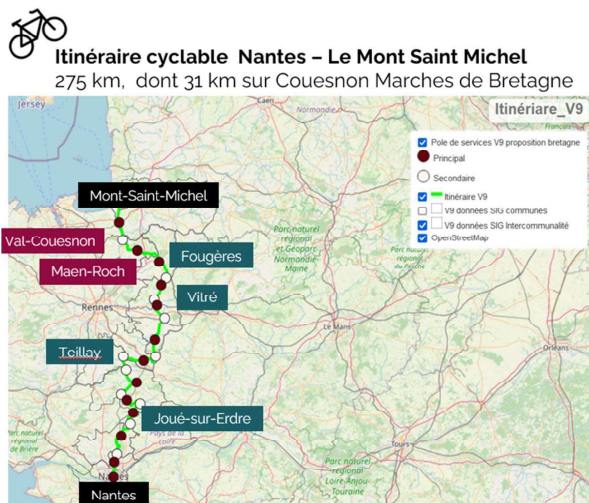
2023 : 104K €
2024 : 374K €
2025 : 943K €
2026 : 117K €
2027 : 150K €

Saint-Brice,
Aire de repos : 2023-2024
Aménagement rue de Romazy /
Brionnière : 2023
Aménagement et sécurisation de la Vg
et du carrefour : 2025
Boulevard Leclerc : 2026
Rue Victor Roussin : 2027

Saint-Etienne,
Cimetière, chaucidou 1 et 2, voie verte
3 : 2024
Rue Charles de Gaulle et voie verte 4 :
2025
Saint-Eustache : 2026

DESCRIPTION DE L'ACTION

La Vg – vélo-route Nantes/Mont-Saint-Michel dessert la commune et les bourgs de Saint-Etienne et Saint-Brice-en-Coglès. Itinéraire touristique de grande envergure, reliant Nantes au Mont-Saint-Michel, la Vg constitue pour la commune de Maen-Roch une perspective de développement en matière de tourisme.



La commune a réalisé en 2021-2022, une étude de développement des itinéraires cycles autour de deux enjeux majeurs :

- Relier la Vg et les principaux bourgs
- Sécuriser la traversée des deux agglomérations et finaliser la liaison Saint-Brice et Saint-Etienne pour faciliter les connexions intra-communales
- Sécuriser la Vg autour de la déchèterie et du centre de secours, à Saint-Brice-en-Coglès

L'étude est en cours de finalisation, les tracés et priorités sont établis et le plan d'actions et des chiffres sont en cours.

BUDGET PREVISIONNEL

2.1 Aire de repos : 235 851,8€ HT
Création d'une aire de repos et acquisition
de matériel : 78 176,80€ HT
Aménagements annexes à la réalisation de
l'aire de repos : 157 675,00€ HT

2.2 Aménagement et sécurisation de la
Vg et du carrefour : 487 000€ HT

2.3 Saint-Etienne-en-Coglès/Vg :
832 000€ HT
Chaucidou 1 et 2 : 63 000€ HT
Voie verte 3 : 61 000€ HT
Pl. Charles de Gaulle 4 : 370 000€ HT
Voie verte 5 : 88 000€ HT
Carrefour du cimetière : 250 000€ HT

2.4 Saint-Brice-en-Coglès : 333 500€
HT
La Croix Etétée 1 : 5 500€ HT
Rue Victor Roussin 2 : 150 000€ HT
Boulevard Leclerc 4 : 117 000€ HT
Rue de Romazy 5 : 61 000€ HT

2.5 Saint-Etienne-en-Coglès/St
Eustache
Non chiffré

COFINANCEMENTS POTENTIELS

LEADER

Région,

Tourisme et voies vertes

LES ENJEUX

ASSEOIR LA COMMUNE COMME AIRE DE SERVICES ET CAPITALISER SUR L'ITINERAIRE V409

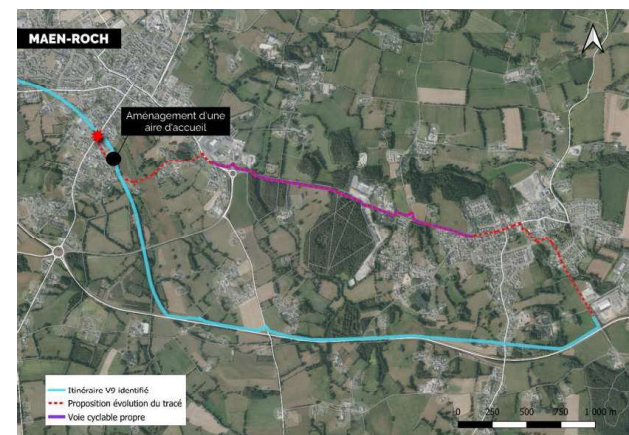
La commune est reconnue comme aire de services et participe au jalonnement de l'itinéraire. Elle souhaite donc développer des services à destination des cyclos-touristes et valoriser l'offre existante pour permettre à chacun de faire une halte. Aussi, avec les communes de Luitré-Dompierre et la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, elle a déposé au programme LEADER une fiche projet pour la création d'une aire de repos et l'acquisition de nouveaux équipements : stationnement vélo longue durée, cabane étape (habitat léger), bloc sanitaire (...). Le dossier a été accepté et les collectivités ont acquis le matériel en 2023.

VALORISER L'ITINERAIRE COMME UNE OPPORTUNITE POUR LES MOBILITES AU QUOTIDIEN

Mais au-delà, les élus y voient l'opportunité, d'en faire une colonne vertébrale pour le développement de la pratique du cycle sur le territoire. Comme mis en en lumière dans le diagnostic Val-Couesnon et Maen-Roch sont les principaux pôles d'emplois du territoire de Couesnon Marches de Bretagne – et plus particulièrement Antrain et Saint-Brice. Respectivement 46,6% et 39,9% des actifs de +15 ans travaillent dans leur commune de résidence faisant de Val-Couesnon la 9^{ème} commune d'Ille-et-Vilaine en matière de concentration d'emplois et Maen-Roch, la 14^{ème}. A cette échelle il apparaît donc possible de développer la part modale du vélo dans les mobilités pendulaires. Les élus souhaiteraient donc relier la Vg aux principales polarités et zones résidentielles proches afin de maximiser sa fréquentation et permettre aux habitants du territoire de se déplacer plus facilement à vélo.

SECURISER L'ITINERAIRE

L'itinéraire passe aujourd'hui devant la déchèterie et le centre de secours sur un espace non aménagé et qui mêle les usages : poids lourds, camion, véhicule d'urgence, voiture, cycle et piétons. La commune souhaite donc dévier l'itinéraire non plus devant mais derrière la déchèterie et le centre de secours sur une parcelle de maîtrise communale afin de créer et aménager une voie cycle sécurisée et réservée.



2.1 Créer une aire de repos touristique en entrée de bourg, à Saint-Brice-en-Coglès

En partenariat avec d'autres communes classées "aire de services" sur le futur itinéraire V409 Nantes/Mont-Saint-Michel, la commune de Maen-Roch porte le projet de créer une aire de camping pour cyclotouristes (3.1).

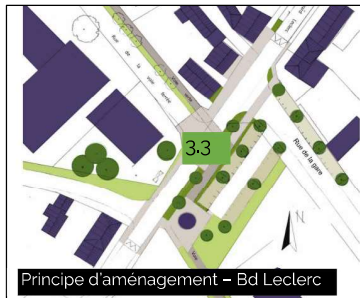
Le projet comporte deux installations :

- 1) des chalets en libre accès, avec réservation en ligne et digicode ;
- 2) une aire de camping, pour bivouaquer

2.2 Sécuriser la traversée de « la Gare »

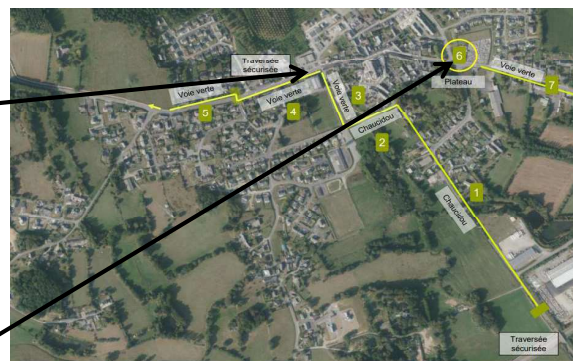
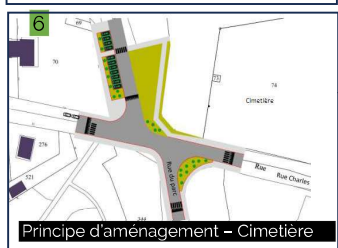
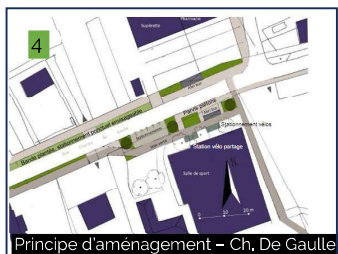
Il est aussi prévu de sécuriser le passage devant la déchèterie et le centre de secours, aujourd'hui accidentogène et aménageant une voie propre vélos, non plus devant mais derrière sur des parcelles communales (3.2). La piste débouchera ainsi sur le château d'eau et l'aire de pique-nique. Enfin, la traversée du carrefour sera réaménagée pour faciliter la visibilité et la sécurité (3.3).

Ce projet permettra donc de requalification l'entrée de ville appelée « La Gare » et de lui redonner sa vocation de porte d'entrée sur la ville.



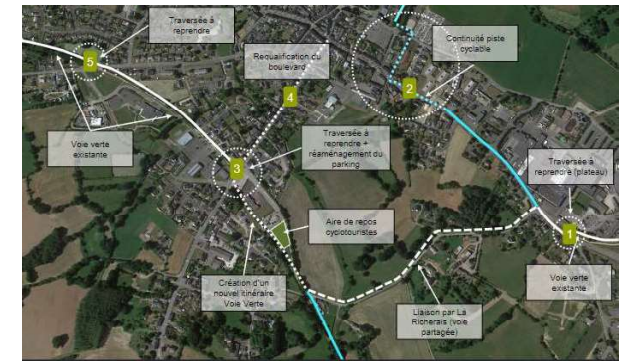
2.3, 2.4 et 2.5 Créer des connexions et liaisons vers les bourgs

2.3 A Saint-Etienne-en-Coglès,



La commune souhaite relier la V9 qui passe au Sud du centre-bourg de Saint-Etienne, via la ZAE de Saint-Eustache (pôle d'emplois majeur). Cela permettra de récupérer la voie cycle propre qui relie le bourg de Saint-Etienne au bourg de Saint-Brice en passant la Croix la Madame. Un itinéraire plus plaisant que le tracé initial qui lui longe la départementale et emprunte des voies partagés (vélo et voiture).

2.4 À Saint-Brice-en-Coglès,



L'objectif est de permettre de raccorder la voie propre (St Etienne/St Brice) qui arrive rue Victor Roussin à l'aire de repos imaginée par la municipalité via le lieu-dit La Richardais. Mais aussi, de sécuriser deux carrefours fortement emprunter et accidentogènes : boulevard Leclerc et rue Romazy. Ils se situent aux deux entrées de ville et marquent le début des espaces de rencontre sans pour autant qu'il y est d'aménagements visibles pour induire un changement de pratique (ralentissement, vigilance...).

2.5 Saint-Eustache

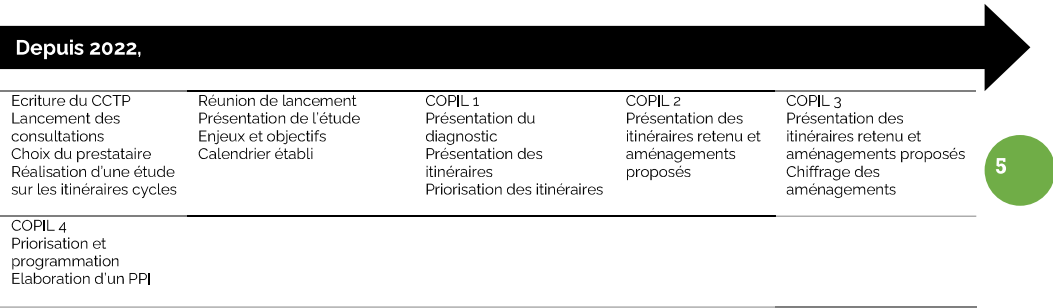


La commune souhaite créer une liaison entre Saint-Eustache et le bourg de Saint-Etienne-en-Coglès afin de desservir la zone, l'arrêt de bus et l'aire de covoiturage.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch
Périmètre St-Etienne et St-Brice, actions n°2

VIE DU PROJET, les temps forts



INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de linéaires cycles développés (m)

LES SUITES A DONNER

- Finaliser l'étude et le plan d'actions
- Valider les chiffrages
- Hierarchiser et programmer les actions
- Etablir le PPI
- Intégrer les fiches actions à l'ORT



POLE SPORTIF CREATION D'UN EQUIPEMENT ZONE DE LA BRIONNIERE

OBJECTIFS

A définir

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☐ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Émergeant

CALENDRIER

Etude de faisabilité et programmatique :

T2 2023 à T4 2023

Plan de financement : T1 – T2 2024

Décision de lancement : T3 2024

Choix de la MOE : T1 2025

Travaux : 2025 et +

BUDGET PREVISIONNEL

3 200 000€

DESCRIPTION DE L'ACTION

La zone de la Brionnière est une zone communautaire aujourd'hui inscrite comme Zone d'Activité Economique (ZAE).

Elle abrite des équipements structurants pour le territoire de Couesnon Marches et innovants avec notamment l'Espace Social et Culturel Commun et ses 7 structures : le CDAS, le CLIC, Coglados, une médiathèque, l'école de musique Interval'Coglais, le pôle artistique et culturel Angèle Vanier. L'ambition derrière ce lieu unique est de tisser un lien entre la culture et le social et d'accueillir les habitants qui souhaitent bénéficier de conseils ou d'aides dans leur démarche. Au-delà, on trouve également de nombreux équipements sportifs : la Piscine (Coglé'o), le Dojo (1 des 3 salles communautaires) et la salle de tennis. La zone a donc une vocation d'équipements mais pas d'identité définie. La commune souhaite donc travailler à son intégration, car elle constitue une nouvelle polarité dans son organisation urbaine.

LES ENJEUX

CREER UN POLE SPORTIF

Depuis plusieurs années, la commune de Maen-Roch étudie l'opportunité de créer un nouveau pôle sportif. En effet, les élus souhaitent, au sein de la zone de la Brionnière, regrouper les équipements et différentes pratiques sportives pour créer un pôle sportif. Plusieurs études ont été menées, sollicitant les différentes associations sportives et partenaires pour dessiner et proposer un équipement qui répond aux besoins du plus grand nombre.

Le projet définit par la commune comprend :

- Un terrain synthétique
- Une piste d'athlétisme
- Des vestiaires
- Un terrain d'honneur
- Des tribunes

L'estimation financière fait état d'un projet à plus de 3 millions d'€. Une étude programmatique est programmée en 2023 pour traduire les besoins identifiés et passer en phase opérationnelle. Les élus souhaitent également que puissent être interrogés les terrains de foot actuels – sur Saint-Brice et Saint-Etienne-en-Coglès – afin de faire un diagnostic de leurs états, de leur occupation (par qui ? à quel

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Non défini

PARTENAIRES

Non défini

Couesnon Marches de Bretagne

ALE du Pays de Fougères

BREIZH BOCAGE

Syndicat du bassin versant Loisançe

Minette

rythme ?) et des difficultés rencontrées (stationnement, liaisons, type de revêtement...) afin de nourrir la programmation projetée et de traiter – selon les choix arbitrés – du devenir des terrains existants et de leur mutation.

SOBRIETE FONCIERE ET MUTUALISATION

Afin de limiter l'impact du projet, une attention particulière sera portée sur l'environnement proche et la zone de la Brionnière afin d'intégrer le nouvel équipement. Mais aussi au sein de l'équipement pour limiter l'artificialisation des sols : mutualisation des parkings avec les parkings déjà existants, rationalisation de l'équipement en mutualisation au maximum (équipements, clôture, éclairage...), solutions limitant l'imperméabilisation.

PRESERVER LA ZONE HUMIDE ET LE BOCAGE

Il existe, au Sud, une zone humide. Peu perceptible, cet espace fragile revêt un intérêt à être préserver et pourrait être mis en valeur et intégré à la zone.

On trouve également de nombreux linéaires bocagers.

Un travail avec les techniciens bocages de la CdC a été engagé pour identifier les linéaires à préserver, de ceux pouvant être compensés et définir collectivement des critères et règles de compensation (ratio : 1arbres = 1arbres, échelle : au projet, à la commune, à la TVB)

ENR ET ECONOMIE D'ENERGIE :

Des échanges sont en cours avec le SDE35 sur l'installation de photovoltaïques à l'école J. PREVERT et sur le parking de Coglé'o. Une réflexion s'engage sur l'autoconsommation auquel est associées et participe activement le CEP de l'ALE Fougères et ENEDIS sur les études d'opportunité/faisabilité.

CONNECTER LA NOUVELLE POLARITE AU RESTE DE LA VILLE

La zone de la Brionnière est une zone de développement récente et accueille des équipements innovants, qui rayonnent et s'adressent à un public plus large que les habitants du bourg de Saint-Brice. C'est un lieu d'affluence.

La commune souhaite donc développer des connexions et liaison avec les espaces environnants pour encourager les circulations depuis et vers la ville existante afin de faciliter les porosités avec les zones résidentielles proches et le cœur historique. Il existe aujourd'hui une coulée verte, mais qui ne permet par encore de relier jusqu'au centre-ville. La commune travaille donc à sa poursuite.

ASSEoir UNE IDENTITE A LA ZONE

Cette zone est récente, et pour l'instant les équipements apparaissent comme posés avec de nombreux espaces sans usages définis ou sous-occupés. La place de la voiture est très prégnante, avec de nombreux parkings et voiries largement dimensionnées. On ne trouve pas de vocation ou d'identité.

La commune souhaite donc au sein de la zone rendre visible une vocation - sport, santé et famille – et faire communiquer les différents lieux en créant une trame et des espaces paysagers qui accompagnent les circulations ou invitent à se reposer.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch
Périmètre « **La Brionnière** » sur le bourg de St Brice » (n°3 sur le plan d'actions cartographié)
en lien avec les projets de rénovation de la salle Adonis, salle des tennis et du dojo.

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Réalisation d'un 1 ^{er} chiffrage pour la création d'un pôle sportif	Réalisation d'une étude d'opportunité pour la réalisation d'un équipement sportif	Rencontre des associations sportives : foot, athlétisme et autres ?	Rencontre des collèges : éducateurs sportifs et direction	Restitution de l'étude : 1 ^{er} chiffrage, localisation potentielle, besoins et type d'équipements
Restitution de l'étude d'opportunité réalisé par la commune au Président de Couesnon Marches de Bretagne et responsable sport	Lancement de l'étude sur les équipements sportifs communaux et communautaires Inventaire des pratiques sportifs et identification des besoins	Rencontre commune et Couesnon Marches de Bretagne sur le foncier zone de la Brionnière : échanges parcellaires, inconstructibilité	Rencontre Syndicat Loisanse Minette et Bocage : partage des enjeux écologiques sur la zone / Réflexion sur les règles de compensation	Réunion 1 Enjeux Concertation Commande politique Décision de réaliser une étude pré-opérationnelle Rédaction du CCTP pour avril 2023 et la fin de l'étude communautaire

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

Mise en œuvre de règle de compensation du projet – BREIZH BOCAGE

LES SUITES A DONNER

Etablir la commande politique et les besoins
La commune a établi les grandes lignes du projet et est entrée en discussion avec les propriétaires fonciers sur la zone, y compris Couesnon Marches de Bretagne.
L'objectif est d'être en veille et sécuriser le foncier au besoin.
Définir les nouveaux usages potentiels du site et les enjeux
Définir le pilotage du projet : qui concerter ? qui associer ? quels partenaires ?
Identifier les moyens et établir un budget prévisionnel et plan de financements.
Proposer une méthodologie et les procédures à mettre en œuvre
Etablir le cahier des charges de l'étude
Lancer les consultations et choisir l'AMO
Etablir le programme de travaux
Définir le budget prévisionnel et le plan de financement



ESPACE JOUDET RENOVATION ENERGETIQUE

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

AXE 1 : Territoire solidaire et collectif
AXE 2 : Territoire en transitions
écologique et énergétique

Plan Climat Air Energie (PCAET)

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☒ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

2023 : étude préalable, programme de
travaux et plan de financement
2024 : réalisation des travaux

BUDGET PREVISIONNEL

1 000 588,40€ HT

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune a depuis 2020, engagé des travaux avec le Conseiller en Energie Partagé (CEP) de l'ALE du Pays de Fougères afin d'identifier les travaux et bonnes pratiques à mettre en œuvre pour réaliser des économies d'énergie sur le patrimoine communal.

Afin de poursuivre les efforts engagés et sur le conseil de l'ALE, la commune de Maen-Roch a engagé un audit énergétique sur plusieurs équipements sportifs et bâtiments communaux :

- La salle des sports Espace JOUDET,
- La salle Raoul MAIGNE
- La salle Adonis
- La salle des tennis

La mission a été confiée au Cabinet THALEM Ingénierie.

La salle de sport du complexe Joudet, située rue Charles de Gaulle à Saint-Étienne-en-Coglès (35460), appartient à la mairie de Maen Roch. Construit en 1983, le bâtiment d'origine est composé d'une grande salle pour les sports collectifs, d'une petite salle, avec vestiaires et sanitaires. Le complexe comprend un autre bâtiment proche qui héberge les locaux du club de foot. Ce bâtiment, ainsi que les éclairages des terrains, sont reliés au même compteur d'électricité que la salle de sport.



Espace JOUDET

1

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Etat,
DETR 2022
Fond Vert – Rénovation des
bâtiments publics
ANS 2023

Région,
Convention Aménagement 2023-
2025
Département,
CDST 2023-2028

PARTENAIRES

ALE du Pays de Fougères
Agence Nationale des Sports

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Réalisation des bilans annuels avec le CEP Rappels des obligations du décret tertiaire Décision de lancer des audits énergétiques	Lancement des audits Visite de site et réalisation des diagnostics	Réunion 1 Présentation du diagnostic Identification des déperditions les plus importantes et des priorités d'intervention	Réunion 2 Définition des scénarios de travaux et des objectifs poursuivis	Réunion 3 Présentation des scénarios de travaux
Commission Bâtiments Priorisation des équipements Choix du scénario de travaux Identification des travaux Chiffrage des travaux				

INDICATEURS DE SUIVI

Economie d'énergie
Diminution des factures
énergétique

LES SUITES A DONNER

Réalisation des diagnostics préalables (amiante et plomb)
Ecriture du CCTP MOE
Lancement des consultations et choix des entreprises
Finalisation du budget prévisionnel
Demandes de co-financements
Lancement des travaux

LES ENJEUX

PROPOSER DES EQUIPEMENTS ADAPTES

La commune de Maen-Roch souhaite proposer une offre en équipements et services attractive pour asseoir son image de commune nouvelle et dynamique. C'est pourquoi les élus ont décidé de mettre en œuvre une politique ambitieuse de rénovation des équipements sportifs menant à l'élaboration d'un PPI.

ECONOMIE D'ENERGIE

44% des déperditions sont dominées par les menuiseries, et 35% par les murs. L'enveloppe du bâtiment est donc la 1ère responsable du manque de performance énergétique. Le chauffage et l'éclairage représentent les plus grandes parts de la consommation du bâtiment avec respectivement 42% et 37% des consommations totales. Cette répartition est cohérente avec les usages des salles : la grande salle non chauffée ne consomme pas d'énergie pour le chauffage mais beaucoup pour l'éclairage, elle représente 67% de la consommation en éclairage du bâtiment. Les préconisations établies doivent permettre une économie d'énergie projetée d'au moins 67% soit de diviser par près de 3 la facture énergétique annuelle. Le bâtiment après travaux obtiendrait une étiquette énergétique et climat A.

DECRET TERTIAIRE

Les travaux envisagés permettent de répondre aux exigences de décret tertiaire 2050 (soit une baisse de +60% d'énergie finale).

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch
Périmètre sur les bourgs de St Etienne (n°4 sur le plan d'actions cartographié)

2



LA SALLE RAOUL MAIGNE RENOVATION ENERGETIQUE

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

AXE 1 : Territoire solidaire et collectif
AXE 2 : Territoire en transitions
écologique et énergétique

Plan Climat Air Energie (PCAET)

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- ☒ Construire la ville sur la ville
- ☒ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

2024 : étude préalable, programme de
travaux et plan de financement
2025 : réalisation des travaux

BUDGET PREVISIONNEL

1 500 000€ HT

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune a depuis 2020, engage des travaux avec le conseiller en Energie partage (cep) de l'ale du pays de Fougères afin d'identifier les travaux et bonnes pratiques à mettre en œuvre pour réaliser des économies d'énergie sur le patrimoine communal.

Afin de poursuivre les efforts engagés et sur le conseil de l'ALE, la commune de Maen-Roch a engagé un audit énergétique sur plusieurs équipements sportifs et bâtiments communaux :

- La salle des sports Espace JOUDET,
- La salle Raoul MAIGNE
- La salle Adonis
- La salle des tennis

La mission a été confié au Cabinet THALEM Ingénierie.

La salle Raoul Maigne, situé rue d'Antrain à Saint-Brice-en-Coglès (35460) est un établissement sportif omnisport appartenant à la mairie de Maen Roch. Les sports pratiqués sont le badminton, basket-ball, expression gymnique, handball, tennis et volley-ball. Le bâtiment comprend une entrée, des sanitaires, une partie vestiaires, une grande salle de sport, deux zones de stockage, une salle de repos et une chaufferie sous le bâtiment. Construite en 1966, la salle Raoul Maigne à fait objet de quelques travaux de rénovation ces dernières années. Des travaux de restauration de la couverture et du bardage ont été réalisés en 1978, passage du fuel au gaz naturel en 2015, et dernièrement, installation d'une régulation du chauffage ainsi qu'une installation d'une ventilation simple flux pour la partie vestiaire.



Salle R. MAIGNE

OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE | PLANS D'ACTIONS

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Etat,
DETR 2023
Fond Vert – Rénovation des
bâtiments publics
ANS 2024

Région,
Convention Aménagement 2023-
2025
Département,
CDST 2023-2028

PARTENAIRES

ALE du Pays de Fougères
Agence Nationale des Sports
Etat
Région

LES ENJEUX

PROPOSER DES EQUIPEMENTS ADAPTES

La commune de Maen-Roch souhaite proposer une offre en équipements et services attractive pour asseoir son image de commune nouvelle et dynamique. C'est pourquoi les élus ont décidé de mettre en œuvre une politique ambitieuse de rénovation des équipements sportifs menant à l'élaboration d'un PPI.

ECONOMIE D'ENERGIE

30% des déperditions sont dominées par les menuiseries, et 37% par les murs. L'enveloppe du bâtiment est donc la 1ère responsable du manque de performance énergétique. Le chauffage et l'éclairage représentent les plus grandes parts de la consommation du bâtiment avec respectivement 79% et 15% des consommations totales. La production d'ECS représente 5% de la consommation totale et la ventilation 1%.

Les préconisations établies doivent permettre une économie d'énergie projetée d'au moins 44% soit de diviser par près de 2 la facture de gaz et de diminuer 1/3 la facture énergétique annuelle. Le bâtiment après travaux obtiendrait une étiquette énergétique et climat B.

DECRET TERTIAIRE

Les travaux envisagés permettent de répondre aux exigences de décret tertiaire 2050 (soit une baisse de +60% d'énergie finale).

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch
Périmètre sur les bourgs de St Brice et St Etienne (n°4 sur le plan d'actions cartographié)

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Réalisation des bilans annuels avec le CEP Rappels des obligations du décret tertiaire Décision de lancer des audits énergétiques Lancement des audits Visite de site et réalisation des diagnostics	Réunion 1 Présentation du diagnostic Identification des déperditions les plus importantes et des priorités d'intervention	Réunion 2 Définition des scénarios de travaux et des objectifs poursuivis	Réunion 3 Présentation des scénarios de travaux	Commission Bâtiments Priorisation des équipements Choix du scénario de travaux Identification des travaux Chiffrage des travaux
--	---	--	--	---

INDICATEURS DE SUIVI

Economie d'énergie
Diminution des factures
énergétique
Gain en confort pour les usagers

LES SUITES A DONNER

Réalisation des diagnostics préalables (amiante et plomb)
Ecriture du CCTP MOE
Lancement des consultations et choix des entreprises
Finalisation du budget prévisionnel
Demandes de co-financements
Lancement des travaux



LA SALLE DES TENNIS RENOVATION ENERGETIQUE

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

AXE 1 : Territoire solidaire et collectif
AXE 2 : Territoire en transitions écologique et énergétique

Plan Climat Air Energie (PCAET)

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- ☒ Construire la ville sur la ville
- ☒ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

2024 : étude préalable, programme de travaux et plan de financement
2026 et + : réalisation des travaux

BUDGET PREVISIONNEL

1^{ère} estimation : 348 000 € HT
Chiffre définitif à venir

COFINANCEMENTS POTENTIELS

A définir

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune a depuis 2020, engagé des travaux avec le Conseiller en Energie Partagé (CEP) de l'ALE du Pays de Fougères afin d'identifier les travaux et bonnes pratiques à mettre en œuvre pour réaliser des économies d'Energie sur le patrimoine communal.

Afin de poursuivre les efforts engagés et sur le conseil de l'ALE, la commune de Maen-Roch a engagé un audit énergétique sur plusieurs équipements sportifs et bâtiments communaux :

- La salle des sports Espace JOUDET,
- La salle Raoul MAIGNE
- La salle Adonis
- La salle des tennis

La mission a été confiée au Cabinet THALEM Ingénierie.

La salle de tennis située rue La Brionnière à Saint-Brice-en-Coglès (35460), est un établissement sportif composé d'une court de tennis appartenant à la mairie de Maen Roch.

Le bâtiment comprend une grande salle pour le tennis (1 court), d'un club house avec buvette et de vestiaires et sanitaires. Construite dans les années 70, la salle de tennis a fait objet de quelques travaux de rénovation ces dernières années. Des travaux de rénovation de la couverture ont été réalisés en 2017. Un déshumidificateur pour la grande salle a également été changé courant 2019.



Salle des tennis

1

PARTENAIRES

ALE du Pays de Fougères
Agence Nationale des Sports

LES ENJEUX

ECONOMIE D'ENERGIE

La répartition des déperditions du bâtiment met en évidence l'importance des murs (63,5%) suivis du plancher bas (12,6%), ainsi que les toitures (11,2%). En effet, cela s'explique par les faibles performances de ces parois, et de surfaces relativement importantes. On retrouve ensuite les menuiseries (8,6%) qui sont peu présentes sur ce bâtiment.

Le choix du scénario de travaux n'est pas encore arrêté.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch
Périmètre sur les bourgs de St Brice et St Etienne (n°4 sur le plan d'actions cartographié)

2

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Réalisation des bilans annuels avec le CEP Rappels des obligations du décret tertiaire Décision de lancer des audits énergétiques	Lancement des audits Visite de site et réalisation des diagnostics	Réunion 1 Présentation du diagnostic Identification des déperditions les plus importantes et des priorités d'intervention	Réunion 2 Définition des scénarios de travaux et des objectifs poursuivis	Réunion 3 Présentation des scénarios de travaux
Commission Bâtiments Priorisation des équipements Choix du scénario de travaux Identification des travaux Chiffrage des travaux				

INDICATEURS DE SUIVI

Economie d'énergie
Diminution des factures énergétique
Gain en confort pour les usagers

LES SUITES A DONNER

Réalisation des diagnostics préalables (amiante et plomb)
Ecriture du CCTP MOE
Lancement des consultations et choix des entreprises
Finalisation du budget prévisionnel
Demandes de co-financements
Lancement des travaux



« MADE IN ROCH » FABLAB, EPN ET COWORKING

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

Axe 1 : Territoire solidaire et collectif
Axe 3 : Territoire attractif et durable

Objectif Petites Villes de Demain

- ☒ Construire la ville sur la ville
- ☒ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

BUDGET PREVISIONNEL

10 000€ / an d'investissement
10 000€/ an de fonctionnement

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Département
France Relance
« Bien Vivre Partout en Bretagne »
2021-2025



DESCRIPTION DE L'ACTION

Le Pôle Numérique « Made in Roch » a ouvert ses portes le 26 mars 2022 dans les locaux de l'ancienne médiathèque (33 rue Chateaubriand à Saint Brice).

Cet espace dispose :

- d'un Fablab, pour découvrir, apprendre, fabriquer et partager autour de projets et à l'aide de machines à commande numérique,
- d'un espace numérique public (EPN)
- et d'un espace de coworking (avec salle de réunion réservable).

1

LES ENJEUX

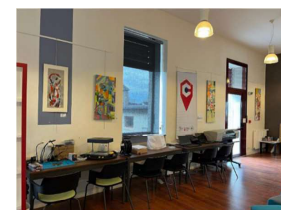
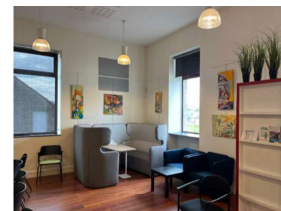
PROPOSER DES SERVICES INNOVANTS

Les ateliers de fabrication numérique (ou Fablab) est un espace équipé en machines à commandes numériques (imprimantes 3D, découpeuses laser, brodeuses numérique...), dédiés à la réalisation et/ou la réparation d'objets, au prototypage. Certains sont orientés grand public (scolaires, étudiants, retraités...), d'autres sont davantage centrés sur une communauté de professionnels (entreprises, entrepreneurs...). Entre les deux, on observe des lieux mixant les publics et accueillant une diversité de profils (designers, ingénieurs, étudiants ou scolaires, retraités, grand public, ...) désireux de réaliser leurs projets par eux-mêmes ou en collaboration.

Un espace de coworking où les professionnels, les étudiants, les indépendants, les travailleurs à domicile peuvent venir prendre un coin de table pour travailler. Dans un cadre propice au travail et équipé de matériels informatiques (connexion Internet, imprimante, scanner ...). Une salle de réunion est aussi à disposition et des soirées à thème sont proposées pour les professionnels.

LUTTER CONTRE LA FRACTURE NUMERIQUE

L'espace public numérique (EPN) permet de proposer une aide que ce soit pour une initiation à l'utilisation des outils numérique ou pour la résolution de problèmes informatiques (perte de mot de passe, consultation de son compte Ameli, ouverture d'une adresse mail, apprendre à utiliser Skype, faire des recherches sur internet ...). C'est un lieu pour se former et s'informer au travers d'ateliers et de temps d'échanges, animé par le conseiller numérique.



VIE DU PROJET

Depuis 2021,

Reunion publique Présentation du projet, visite du lieu et échanges avec les usagers	Recrutement d'un conseiller numérique – France Relance	Développement des animations Acquisition de matériels	Reunion publique 2 Présentation des machines Projet d'ameublement Point d'avancement	Inauguration
Réalisation d'un modèle économique Création d'une grille tarifaire	Animation d'un programme : d'ateliers, cours, partenariat Gestion des espaces Accueil du public	Lancement de nouveaux outils de communication : création d'un site internet, Facebook et Instagram	Création de partenariat : PCAET, service Culture et Lecture Publique, l'Outil en Main, Réseau des Tiers-Lieux,	

PROPOSER DE NOUVELLE COMPETENCE ET PARTICIPER A LA TRANSMISSION DES SAVOIRS

Au sein de Made in Roch, l'objectif est de travailler à la transmission de savoirs intermédiés par des outils numériques. Cela permet de revaloriser les métiers manuels et/ou artisanaux en y associant les nouvelles technologies et ainsi d'ouvrir de nouvelles perspectives. Chaque bénévole est donc à tour de rôle apprenant et enseignant afin de faire circuler les savoirs. Les sujets proposés sont nombreux : travail du bois, du plastique, couture, réalisation d'objets (...)

REEMPLOI ET ECONOMIE CIRCULAIRE

Pour créer un objet au FabLab il faut au départ de la matière et qui peut être couteuse. Le Fab Manager souhaiterait proposer des partenariats avec des entreprises locales pour récupérer des chutes de matière et leur donner une seconde vie en les transformant lors des différents ateliers. Aussi, dans le cadre des différentes expérimentations et réflexions en cours sur le réemploi, le FabLab de Maen-Roch sera identifié comme un débouché potentiel de revalorisation.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch
Centralité de Saint-Brice-en-Coglès
Périmètre « FabLab » n°5

PARTENAIRES

Département
Etat
Région

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre d'animation / an
Nombre d'inscrits
Nombre de bénévoles/co-animateurs

LES SUITES A DONNER

Faciliter les porosités entre les trois fonctionnalités du lieu pour favoriser l'inclusion

Les aménagements récents du lieu vont en ce sens, et participe à favoriser la circulation entre les différents espaces pour faciliter la rencontre entre les publics et créer des synergies.

Pérenniser le service à moyen/long terme et asseoir un modèle économique

Le Département et l'Etat – au travers de France-Relance - ont participé au co-financement du lieu : ameublement, acquisition de matériels, co-financement du poste du conseiller numérique (...). La phase d'expérimentation se finalise, le lieu est identifié par les usagers et habitants et entre en phase de consolidation. Se pose donc désormais la question de sa pérennité.

Impliquer les usagers dans l'animation du lieu

Made in Roch repose sur un réseau d'une centaine d'inscrits. Chacun est libre de son niveau d'implication dans le lieu : participation aux temps d'échange, animation d'ateliers (...). L'objectif à moyen terme est d'impliquer plus largement un noyau dur de bénévoles et/ou d'associations dans la coanimation du lieu avec le Fab Manager pour proposer plus de temps animés.

Favoriser et ancrer les partenariats

Le FabLab est un Tiers-Lieux. Il occupe, selon les publics et les besoins, différentes fonctions : formation, partage, inclusion (...).

Aussi, il apparaît important de faire connaître et d'identifier le FabLab dans différents réseaux d'acteurs.

- Les acteurs du numérique - avec le Hub Bretagne ;
- Les acteurs économiques – artisans locaux, entreprises (...)
- Les acteurs de l'accompagnement et de l'innovation – le Pôle Social et Solidaire, le TAG35, la CCI (...). Pour exemple, à la suite, certains apprenants sont devenus auto-entrepreneurs, le FabLab leur ayant permis de finaliser un procès de création/production/réalisation.
- Et les acteurs locaux – avec notamment les différents services communautaires et actions partenariales déjà menées [Culture et Lecture Publique, PCAET, Economie (...)]

3



LA PLACE DE L'EUROPE ET LA CREATION D'UNE PASSERELLE PIETONNE

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition écologique et énergétique
AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Stratégie de développement touristique Couesnon Marches de Bretagne

ACTION 6 : Mettre en valeur des éléments du patrimoine

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité



DESCRIPTION DE L'ACTION

6.1 La Place de l'Europe,

La place de l'Europe est la place centrale de Maen-Roch. On y trouve autour : l'église, de l'hôtel de ville et de l'office du tourisme. Son emprise globale constitue une emprise foncière de 4500m². Elle sert aujourd'hui essentiellement de parking et accueille plusieurs fois par an certains événements (le cirque par exemple, pose ses valises une fois par an). Sous utilisée, peu qualitative et très artificialisée, les élus souhaitent pouvoir retravailler cet espace. La mutualisation des usages - entre le stationnement et une esplanade conviviale pour les événements d'envergures -, l'organisation du stationnement - entre la longue durée, le covoiturage et le dépôt minute notamment avec le collège - et la végétalisation sont les enjeux identifiés sur cette place.

6.2 La passerelle piétonne,

En parallèle, la commune a acquis une maison vacante située entre la place de la mairie et la rue principale. Le projet serait de pouvoir "ouvrir" la bâtisse. C'est à dire que les piétons traverseraient la bâtisse et pourrait rejoindre la place de l'hôtel de ville et la rue principale via une voie piétonne propre et sans emprunter les bords de la départementale. Le rez-de-chaussée de la maison serait vitré et pourrait accueillir des expositions visibles depuis la passerelle.

LES ENJEUX

RELIER LES POLARITES ET FONCTIONS DU BOURG

Le réaménagement de la place permettrait de relier l'hôtel de ville à la rue principale commerçante pour faciliter et encourager au report de stationnement depuis la rue vers la place centrale et faciliter les déplacements.

De plus, la sortie du collège donne sur un carrefour très emprunté, qui au heures de pointes devient accidentogène.

Le réaménagement de la place de l'Europe permettrait d'aménager une halte ou gare de dépôt pour les parents afin qu'ils ne stationnent devant le collège en bout de place.

Un cheminement piéton pourrait alors assurer la sortie des élèves et les mener à la halte.

FACILITER LES DEPLACEMENTS

On trouve également plusieurs équipements liés au développement des mobilités : des bornes de recharge électrique pour véhicules, et

MATURITE

Émergeant

CALENDRIER

A définir

BUDGET PREVISIONNEL

Place de l'Europe :
1ère estimation : 675 000€
Isur un ratio de 150€ du m²

Passerelle piétonne :
350 000€

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Non défini

des vélos électrique en libre accès. Ces équipements tendent à lui conférer un rôle de pôle multimodal.

Un usage qui pourrait s'affirmer en repensant l'aménagement de la place.

VEGETALISER ET DESIMPERMEABILISER LE CENTRE-BOURG

Il n'existe pas de parc dans le bourg de Saint-Brice, bien qu'on trouve une coulée verte. Le bourg est très minéral et marqué par le granit omniprésent. Le réaménagement de la place permettrait donc de créer une halte pour faire une pause à l'ombre, dans un lieu végétalisé en plein cœur de ville.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Maen-Roch
Périmètre « **PL de l'hôtel de ville** » sur le bourg de St Brice » (n°6 sur le plan d'actions cartographié)

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Lancement d'une étude préalable à la création d'une passerelle piétonne
Mission d'AMO

Définition des travaux
Programmation
Chiffrage

Intégration du projet à la programmation LEADER
Fin de programme, enveloppe non disponible
Projet non retenu

LES SUITES A DONNER

INDICATEURS DE SUIVI

Non défini

Identifier les moyens : budget prévisionnel et plan de financement
Aujourd'hui le plan de financement n'est pas finalisé et la municipalité pense que le projet de passerelle doit s'inscrire dans un projet d'ensemble de requalification de la place de l'Europe.
En parallèle, une veille est maintenue sur des appels à projet ou sources potentiels de co-financements, et notamment le nouveau programme LEADER 2023.
Etablir un cahier des charges pour la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre
Définir le pilotage de l'étude : création d'un groupe de travail au sein du conseil municipal avec les élus volontaires ? quelle place pour la concertation voire participation citoyenne ?
Lancer la consultation et retenir la MO
Etablir le programme définitif
Débuter l'opération et réaliser les travaux
Livraison de l'opération
Ouverture au public



LE ROCHER BRETON REHABILITATION D'UNE HABITATION

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

Axe 1 : Territoire solidaire et collectif

Plan Climat Air Energie (PCAET)

Axe 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Etude de faisabilité :

T2 2022 à T1 2023

Décision de lancement de la phase MOE : Maen-Roch et Montjoie Saint-Martin

Lancement de la MOE : T3 2023

T1 - programmation (T3 2023)

T2 - consultation et choix des entreprises (T1 2024)

T3 - réalisation des travaux (T2 2024)

Finalisation du budget prévisionnel : T1

2024

BUDGET PREVISIONNEL

242 424€ HT pour la maison principale

325 026€ HT pour les annexes

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune de Montjoie Saint-Martin a hérité d'une bâtisse, située en entrée-bourg à Saint-Etienne-en-Coglès (Maen-Roch) dans le lieu-dit Le Rocher Breton.

Sensible aux enjeux environnementaux et dans un contexte de mise en œuvre du ZAN et de raréfaction du foncier, la commune de Montjoie a souhaité étudier la possibilité de réhabiliter le bien afin de le sortir de la vacance.

En partenariat avec SOLIHA BLI, la collectivité a lancé une étude d'opportunité/faisabilité et pris contact avec la commune de Maen-Roch et Couesnon Marches de Bretagne pour présenter les résultats et imaginer ensemble le devenir de ce bâtiment.

Composé d'une maison d'habitation en pierre, IR + 1 + combles), affublée d'un appentis en pierre sur sa façade nord, et, d'un bâtiment de ferme en pierre, IR + combles) qui se compose de deux anciennes étables avec grenier à foin ou à grain.

L'ensemble circule autour d'une cour et d'un jardin



Maison principale



1

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Région – Bien Vivre Partout en Bretagne

2023-2025

Etat – DSIL

ANAH

Couesnon Marches de Bretagne - OPAH

PARTENAIRES

Etat

Région

Département

Couesnon Marches de Bretagne

Commune de Montjoie Saint-Martin

Commune de Maen-Roch

LES ENJEUX

DES MODES D'HABITER DIVERSIFIES

Le projet comporte 3 logements conventionnés avec le Département, qui viendront compléter le parcours résidentiel de la commune et renforcer la mixité par :

- (1) Les typologies proposées avec la création de petits logements (T3 et T2) ;
- (2) Les modes d'occupation, en développant l'offre locative sociale ;

DENSITE ET SOBRIETE FONCIERE

Aujourd'hui vacante, l'objectif du projet est de redonner sa vocation et son usage à la maison et ainsi de retrouver de l'habitabilité dans le bourg sans artificialisation supplémentaire.

Au lieu d'une habitation, c'est 3 logements qui sont projetés permettant de densifier l'enveloppe urbaine existante.

ALLIER PATRIMOINE ET ECONOMIE D'ENERGIE

La bâtisse principale et ses annexes disposent d'un caractère patrimonial. Les élus souhaitent préserver les éléments identitaires du bâtiment et proposer une rénovation ambitieuse qui concilie respect du bâti et haute valeur environnementale.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Montjoie Saint-Martin

Centralité de Saint-Etienne-en-Coglès

Périmètre « Rocher Breton » n°11

2

VIE DU PROJET

Depuis 2022,

Lègue à la commune de Montjoie Saint-Martin
Décision des élus de lancer une étude d'opportunité en partenariat avec SOLIHA BLI

Réalisation de l'étude Diagnostic
Préconisation de travaux
Budget prévisionnel

Décision de rencontrer les acteurs locaux de l'habitat et élus de Maen-Roch et de Couesnon Marches de Bretagne pour présentation des résultats

1^{ère} rencontre
Présentation du projet de la commune de Montjoie Saint-Martin et SOLIHA BLI aux partenaires et à la commune de Maen-Roch

2^{ème} rencontre
Présentation du budget prévisionnel
Résultat de l'étude de faisabilité

INDICATEURS DE SUIVI

Non défini

LES SUITES A DONNER

Décision de lancement de la phase de MOE : délibérations des communes de Montjoie Saint-Martin et Maen-Roch pour le lancement de la Maîtrise d'œuvre

Etablir le programme définitif

Définir le budget prévisionnel

Faire les demandes de co-financements

Décider de la poursuite de l'opération

Lancement des consultations

Lancement et réalisation des travaux

Livraison des travaux

Mise en œuvre du bail à réhabilitation



ETUDE DE REVITALISATION CENTRE BOURG D'ANTRAIN

1

DESCRIPTION DE L'ACTION

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition écologique et énergétique
AXE 3 : Un territoire attractif et durable
+ Redynamiser les centralités

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

Le bourg d'Antrain, est l'un des quatre bourgs de la commune de Val-Couesnon. Dynamique jusque dans les années 1980, ce chef-lieu de canton montre des signes de dévitalisation : habitat très dégradé, vacance importante aussi bien en matière de logements que de commerces.

Avec la labélisation « Petites Villes de Demain », les élus ont donc souhaité engager une réflexion à long terme sur la revitalisation du bourg d'Antrain et décider du lancement d'une étude. Objectif : identifier sur le périmètre du centre-bourg les leviers d'une revitalisation, par une approche multithématique et transversale. Le projet global doit permettre d'enrayer la déqualification du cœur historique, en matière de qualité urbaine, d'habitat et d'activités économiques. Cela passe par la définition d'un programme d'actions qui permettra d'améliorer la qualité de vie du centre-bourg, l'attractivité résidentielle et commerciale, la qualité et la fonctionnalité des espaces publics.

La volonté des élus est de se redonner l'envie de fréquenter le centre-bourg d'Antrain, d'y vivre et d'y travailler.

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Lancement de l'étude : avril 2023
Durée de l'étude : 12 mois
Finalisation de l'étude : mai 2024

BUDGET PREVISIONNEL

50 500€



COFINANCEMENTS POTENTIELS

EPFB : 7 000€ (14%)
Département : 15 000€ (30%)
Banque des territoires :
18 400€ (36%)
Commune : 10 085 (20%)

LES ENJEUX

ARTICULER LES POLARITES identifiées au sein du bourg (pôle église-ancienne mairie, pôle équipement/santé), le renforcement de leur complémentarité et leur mise en réseaux afin de redéfinir une nouvelle centralité plus étendue, plus riche et plus dynamique.

REQUALIFIER LE BATI EXISTANT pour adapter l'offre à la demande et résorber la vacance. Sur certains secteurs, la problématique de la vacance devra être traitée à l'échelle de l'ilot afin d'envisager une restructuration du tissu urbain et des espaces publics adjacents via des opérations de réhabilitation, de rénovation, de démolition/ reconstruction, de densification des dents creuses, voire de de-densification pour retrouver la respiration des cœurs d'ilot.

RESTRUCTURER L'OFFRE COMMERCIALE existante et encourager l'implantation de nouveaux porteurs de projet, et pour accompagner l'évolution des anciens locaux commerciaux dont l'emplacement ou les caractéristiques architecturales et spatiales ne seraient plus adaptées à accueillir des activités. Aussi, la place du marché hebdomadaire sera à questionner afin de faciliter sa visibilité, son accessibilité et renforcer l'attractivité des commerces sédentaires à proximité.

ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES communaux, notamment à travers une offre culturelle et touristique, en tenant compte de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

CREER UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL ET FEDERATEUR, dont le centre-bourg est actuellement dépourvu. Plus largement, le traitement des espaces publics avec une attention particulière aux mobilités douces, à la place de la voiture, aux usages et à la présence de la nature en ville - en lien avec les éléments structuraux de la trame verte et bleue et du schéma directeur cyclable communal.

CONCERTE LA POPULATION et coconstruire pour un projet à long terme partagé

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon
Périmètre ORT sur le bourg d'Antrain » (n°1 sur le plan d'actions cartographié)
en lien avec les projets : Ilot Jouin, Cellule BERTHELOT, Trésor Public, Champs de Foire et Camping municipal

PARTENAIRES

ANCT, ETAT
Département d'Ille-et-Vilaine
Banque des territoires
EPFB

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2021,

3

Rencontre avec l'EPFB et le Département Définition des objectifs de l'étude, partenariat possible et plan de financement	Visite des sites potentiels : terrains nus, gisement foncier et bâtiments à réhabiliter sous maîtrise communale	Ecriture à quatre mains du CCTP : chargée de mission foncier, cheffe de projet PVD, EPFB et Département Validation du CCTP Finalisation du plan de financement Lancement des consultations	Changement d'interlocuteur au département	Départ de la chargée de la mission foncier en commune
Auditions et sélection du candidat Lancement de l'étude	Réunion publique 1 Présentation de l'étude Atelier 1	Travail avec les écoles Atelier 2	Réunion publique 2 Diagnostic en marchand Atelier 3	COPIL 1 Présentation du diagnostic et des enjeux Retour sur la concertation
COPIL 2 Arrêt des scénarios / secteurs Orientations d'aménagement	Réunion publique 3 Présentation des scénarios / secteur Vote sur le scénario préférentiel	Travail avec les écoles Atelier 4	COPIL 3 Validation du scénario à retenir	COPIL 4 Présentation des fiches actions / secteurs Avant-Projet-Sommaire
Réunion publique 4 Présentation des résultats de l'étude	COPIL 4 Présentation et validation des fiches actions après approfondissement (faisabilité) et concertation			

INDICATEURS DE SUIVI

LES SUITES A DONNER

Finalisation de l'étude : fiches actions
Prioriser et programmer les fiches actions
Elaborer un PPI
Inscription dans la prochaine convention ORT des fiches actions



ILOT JOUIN

RENOUVELLEMENT URBAIN

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 3 : Un territoire attractif et durable

AXE 4 : Un territoire d'entrepreneurs

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

2025 et +

BUDGET PREVISIONNEL

Evaluation des domaines : 380 000€

COFINANCEMENT S POTENTIELS

A définir

PARTENAIRES

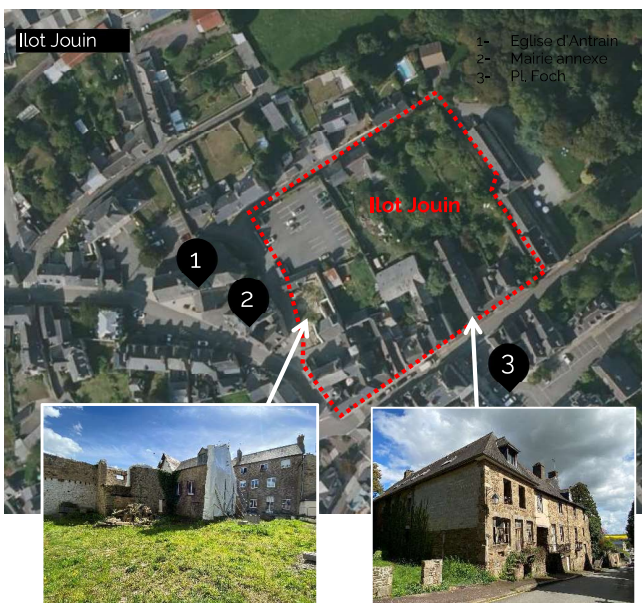
EPFB
Etat
Département
Région

DESCRIPTION DE L'ACTION

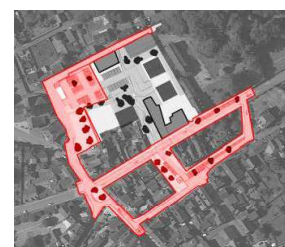
L'îlot Jouin est un des îlots les plus anciens du bourg d'Antrain. Il se compose d'une partie bâtie et d'une partie non bâtie. Très morcelé, on ne compte pas moins de 33 parcelles et une dizaine de propriétaires sur l'ensemble.

Un premier projet avait vu le jour au précédemment mandat sur les parcelles de maîtrise communale pour créer une salle des fêtes. Il a été avorté pendant la phase de travaux et la parcelle laissée en l'état une fois l'accès sécurisé.

Plus largement, certains éléments bâtis questionnent les élus sur leur état – dégradation visible, manque d'entretien, accessibilité et sécurité. L'îlot Jouin constitue une priorité. Ce secteur a donc fait l'objet d'une étude approfondie dans la cadre de l'étude de revitalisation et de l'étude pré-opérationnelle OPAH RU en cours. Un préprogramme a été établi faisant état d'une opération dense de logements, de la création d'un espace public et d'une liaison douce qui traverserait l'îlot et permettrait de rejoindre depuis le parking, la place Foch.



1



Foncier public

LES ENJEUX

DES MODES D'HABITER DIVERSIFIES

L'étude de revitalisation a permis aux élus de travailler à l'élaboration d'un préprogramme. Il flèche la création d'une opération mixte et dense de logements, notamment en créant des petits collectifs. Au total c'est 80 logements fléchés pour densité de 112 logements/ha.

CREER DES CONNEXIONS ENTRE LES POLARITES VIA DES LIAISONS DOUCES

En ouvrant l'îlot, les élus souhaitent créer une liaison piétonne qui permettra de relier l'actuel parking au cœur de bourg et à la place Foch.

CREER UN ESPACE PUBLIC FEDERATEUR

Les élus souhaitent créer un espace public. L'ambiance et l'identité du lieu ne sont pas définis, mais le besoin de créer un espace public pour faciliter les rencontres, jouer ou encore pique-niquer est avéré et a été mis en avant par les habitants lors de la concertation menée sur le centre-bourg d'Antrain. Deux lieux préférentiels ont été identifiés : îlot Equipement (cf N°2.3) et celui-ci

VEGETALISER LE CENTRE-BOURG

Sur l'ensemble de l'espace public, il est envisagé une végétalisation : des espaces de stationnement, de la future liaison piétonne. L'objectif est de laisser une place à la nature en ville et de maintenir un espace de respiration, une partie des parcelles étant aujourd'hui non bâtie et en friche.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon

Périmètre ORT sur le bourg d'Antrain » (n°1.1 sur le plan d'actions cartographié)

en lien avec les projets : l'étude de revitalisation, Cellule Berthelot, Trésor Public, Champs de Foire et Camping municipal

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Intégration de l'îlot dans l'étude de revitalisation	Intégration de l'îlot dans l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, Réalisation d'enquête complémentaire à domicile,	Prise de contact avec les propriétaires pour échanger sur le devenir de l'îlot	Esquisse d'un projet à long terme Création de logements Création d'une liaison piétonne Création d'un espace public	Evaluation des domaines
--	---	--	--	-------------------------

INDICATEURS DE SUIVI

Non défini

LES SUITES A DONNER

Finalisation de l'étude de revitalisation : obtention d'un préprogramme
Travail à un partenariat avec l'EPFB et mise en œuvre d'une convention opérationnelle pour le portage foncier
Sécurisation du foncier
Programmation de l'opération
Réalisation d'un budget prévisionnel
Recherche d'un opérateur et construction d'un partenariat pour la partie logements



CELLULE BERTHELOT REHABILITATION LOURDE

1

OBJECTIFS

A définir

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Émergent

CALENDRIER

2024 et +

BUDGET PREVISIONNEL

A définir

COFINANCEMENTS POTENTIELS

A définir

PARTENAIRES

EPFB
Etat
Département
Région

DESCRIPTION DE L'ACTION

La cellule BERTHELOT est une cellule commerciale vacante depuis plusieurs années. Verrue dans le paysage du bourg, elle se situe dans la rue principale d'Antrain et participe à la déqualification de l'hypercentre. Abandonné, ce bien se trouve aujourd'hui d'un état de dégradation avancé.

Aussi les élus de Val-Couesnon ont souhaité intégrer la cellule comme secteur à enjeux dans l'étude de revitalisation et engager une réflexion d'ensemble afin de redonner vie à cet îlot. Plusieurs scénarios sont donc à l'étude,

En parallèle, la commune s'est rapprochée du propriétaire pour engager des négociations à l'amiable. Le diagnostic parasitaire a mis en avant la présence de mérule, stoppant les discussions en cours et rendant la démolition obligatoire. La mairie a pris attache de la sous-préfecture pour identifier la marche à suivre et mettre en œuvre la bonne procédure.



PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon
Périmètre ORT sur le bourg d'Antrain » (n°1 sur le plan d'actions cartographié)

en lien avec les projets : l'étude de revitalisation, îlot Jouin, Trésor Public, Champs de Foire et Camping municipal

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Intégration de la cellule dans l'étude de revitalisation Secteur à enjeux	Constat sur la dynamique commerciale. Difficulté à animer la rue principale Besoin de re-concentration des commerces autour des proches existantes	Prise de contact avec le nouveau propriétaire pour échanger sur plusieurs secteurs à enjeux liés à la succession : cellule BERTHELOT et îlot équipements	Négociation avec le propriétaire Procédure à l'amiable Achat de la parcelle entre le Cercle et l'hôtel de ville Poursuites des échanges sur la cellule Berthelot	Diagnostic parasitaire Présence de mérule
Prise de contact avec les services de la préfecture et la DDTM Visite et expertise du site	Le rapport d'expertise faite état de la nécessité de démolir et de mettre en place une procédure	Réunion DDTM et commune sur la procédure à mettre en œuvre : arrêté de mérule Mise en œuvre d'une procédure	Négociations et accompagnement du propriétaire pour la réalisation des travaux	Arrêt d'un scénario d'aménagement : quel devenir pour la cellule ?

INDICATEURS DE SUIVI

Non défini

LES SUITES A DONNER

Mise en œuvre et suivi d'une procédure en collaboration avec les services de l'Etat : arrêté de mérule, mise en sécurité (...)
Accompagner les propriétaires à la réalisation de diagnostic mérule et au besoin à la réalisation de travaux
Si nécessaire et selon l'urgence, faire intervenir le pouvoir de police du Maire
Choisir un scénario d'aménagement dans le cadre de l'étude de revitalisation : démolition ou démolition/réhabilitation
Proposer un premier chiffrage d'opération selon le scénario arrêté
Etablir un budget prévisionnel et plan de financements
Proposer une méthodologie de projet et identifier les procédures à mettre en œuvre
Alimenter la fiche action et inscrire l'opération à l'ORT



ECOLE JEAN DE LA FONTAINE RENOVATION ENERGETIQUE

1

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

AXE 1 : Territoire solidaire et collectif
AXE 2 : Territoire en transitions écologique et énergétique

Plan Climat Air Energie (PCAET)

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Signature de la convention cadre : 7 avril
Ecriture du marché : T3 2023
Définition du programme : T4 2023
Budget prévisionnel : T4 2023
Dépôt des demandes de financements : T4 2023 à T2 2024
Lancement des travaux : T1 2024

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune a depuis 2020, engagé des travaux avec le Conseiller en Energie Partagée (CEP) de l'ALE du Pays de Fougères afin d'identifier les travaux et bonnes pratiques à mettre en œuvre pour réaliser des économies d'énergie sur le patrimoine communal. Ainsi, 51 préconisations ont été réalisées permettant à la commune de faire une économie estimée à 36 000 € par an en 2021. Afin de poursuivre les efforts engagés et sur le conseil de l'ALE, la commune de Val-Couesnon a engagé un audit énergétique sur trois bâtiments communaux :

- L'hôtel de ville
- Le Cercle Antrainais et la Cantine Scolaire
- L'école primaire Jean de la Fontaine

La mission a été confiée au Cabinet THALEM Ingénierie. Il en résulte une consommation selon les usages RT de 219 kWhEP/m²/an et 38 kgEqCO₂/m²/an pour les émissions de gaz à effet de serre. Ces valeurs correspondent aux étiquettes énergies suivantes : énergie de classe D et climat de classe D. L'analyse a permis de déduire que le chauffage était très largement le premier poste de consommation du bâtiment avec une part de 90% de la consommation totale.



BUDGET PREVISIONNEL

1ères estimations

Rénovation énergétique :
370 000€
(Audit énergétique)

Travaux connexes : non chiffrés

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Etat,
DETR 2023
DSIL 2024
Fond Vert - Rénovation
énergétique des bâtiments
publics

Département,
AAP Centre-Bourg

Région,
Bien Vivre Partout en Bretagne
2023-2025

+ CEE
+ autres AAP

LES ENJEUX

ECONOMIE D'ENERGIE

Les préconisations établies doivent permettre une économie d'énergie projetée d'au moins 62% soit de diviser par 2 la facture énergétique annuelle de la commune. Le bâtiment après travaux obtiendrait une étiquette énergétique et climat B.

DECRET TERTIAIRE

Les travaux envisagés permettent de répondre aux exigences de décret tertiaire 2050 (soit une baisse de +60% d'énergie finale)

CONFORT D'USAGE ET ACCESSIBILITE

En parallèle des travaux liés aux économies d'énergie, la commune souhaite également effectuer des travaux annexes afin de mettre aux normes le bâtiment en matière d'accessibilité. De plus une concertation avec l'équipe enseignante sera réalisée afin de connaître leurs besoins, de les informer des travaux envisagés, d'intégrer un représentant dans le suivi des travaux, de s'accorder sur le calendrier des travaux et de partager sur les impacts dans le fonctionnement du lieu. Il est convenu qu'il n'y aurait pas de fermeture ou de délocalisation de l'école et que les travaux et usages actuels devront donc cohabiter.

INNOVATION ET PARTENARIAT

Ce projet sera le 1^{er} projet co-porté entre la Banque des Territoires, le SDE35 et une commune dans le cadre du développement d'un nouveau service par le SDE35 « réhabilitation des bâtiments publics » et la mise en place d'une boucle vertueuse l'intracring de la Banque des Territoires. La commune pourra ainsi (1) déléguer la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre au SDE35, (2) bénéficier de conditions financières avantageuses (portage financier par le SDE35 et remboursement de l'opération à N+1, soit une fois les 1ères économies d'énergie réalisées).

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon
Périmètre « **Pole équipements** » sur le bourg d'Antrain » (n°2 sur le plan d'actions cartographié)
en lien avec les projets création d'une chaufferie commune, création d'un espace public et rénovation du cercle antrainais.
SDE35 - Délégation de maîtrise d'œuvre et convention financière - Intracring

PARTENAIRES

SDE35
Banque des Territoires
ALE du Pays de Fougères

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2021,

Réalisation des audits énergétiques	Point technique avec le CEP de l'ALE Fougères Identification des priorités d'actions identifiées dans les audits énergétiques	Présentation des audits énergétiques et préconisations de travaux auprès des élus de la commission travaux pour établir les priorités en matière de rénovation énergétique sur la fin du mandat	Rencontre de l'énergie 2022 – SDE35, Enedis	Rencontre technique avec le SDE35 – présentation des nouveaux services développés par le SDE35 à destination des communes Présentation des priorités d'actions pour la commune de Val-Couesnon
-------------------------------------	--	---	---	---

3

Rencontre élus et direction du SDE35 Quel co-portage possible par le SDE35 et impacts sur les projets ?	Construction d'un partenariat et mise en œuvre du service d'efficacité énergétique Signature des conventions intracting Banque des Territoires, SDE35 et de financement SDE35 Val-Couesnon	Présentation du dispositif au bureau municipal Décision des élus de mettre en œuvre le partenariat	Signature de la convention d'intracting SDE35/Banque des territoires et conférence de presse – 7 avril 2023
--	--	---	--

INDICATEURS DE SUIVI

Signature des conventions partenariale SDE35, Banque des Territoires et Val-Couesnon

LES SUITES A DONNER

Etablir les modalités de partenariat avec le SDE35 – signature de la convention de partenariat en avril/mai 2023
Reprise des audits énergétiques et arrêt d'un scénario de travaux
Lancement des marchés de consultation
Définition du programme de travaux
Etablissement du budget définitif
Demande de financements
Passation de la convention financière pour mobiliser l'intracting
Réalisation des travaux
Livraison des travaux



CREATION D'UNE CHAUFFERIE COMMUNE BOIS

ECONOMIE ET ENERGIE RENOUVELABLE

1

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition écologique et énergétique
AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☐ Préserver les fonctions de centralité
- ☒ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Fin de réalisation des études préliminaire : février 2023
Accord-cadre du SDE35 sur les chaufferies : avril 2023
Lancement des consultations : juin 2023
Date de démarrage des travaux : octobre 2023
Fin de l'opération : février 2024

BUDGET PREVISIONNEL

156 600€

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune a depuis 2020, engagé des travaux avec le Conseiller en Energie Partagé (CEP) de l'ALE du Pays de Fougères afin d'identifier les travaux et bonnes pratiques à mettre en œuvre pour réaliser des économies d'énergie sur le patrimoine communal. Ainsi, 51 préconisations ont été réalisées permettant à la commune de faire une économie estimée à 36 000 € par an en 2021. Afin de poursuivre les efforts engagés et sur le conseil de l'ALE, la commune de Val-Couesnon a engagé un audit énergétique sur trois bâtiments communaux :

- L'hôtel de ville
- Le Cercle Antrainais et la Cantine Scolaire
- L'école primaire Jean de la Fontaine

La mission a été confiée au Cabinet THALEM Ingénierie. Il apparaît que ces bâtiments ont une étiquette énergie en C ou D (111, 143 et 219 kWh EP/m².an) et une étiquette climat en D (33, 38 et 41 Kg eqCO2/m².an).

Chaque audit a donné lieu à des préconisations de travaux et à une budgétisation. Le système de chauffage est ressorti dans les deux audits - Hôtel de Ville et Cercle Antrainais - responsable de 85 et 80% des consommations totales. En 2023, la commune s'est fixée pour priorité le changement du système de chauffage. Une étude d'opportunité a été formulée dans ce sens par le Conseiller en Energie Partagé (CEP). Elle vise à étudier plusieurs scénarios :

Scénario 1 - Chaufferie container aux granulés de bois (compris silo), avec création d'un réseau de chaleur entre les chaufferies de l'hôtel de ville et du restaurant scolaire/salle du cercle Antrainais ;

Scénario 2 - Chaufferie granulés bois en remplacement de la chaufferie fioul existante du restaurant scolaire et de la salle du cercle Antrainais. Création du silo bois maçonné dans le local de la chaufferie existante ;

Scénario 3 - Remplacement des chaudières fioul existantes par des chaudières gaz propane. Cela nécessite la dépollution des cuves fioul existant se et la mise en œuvre de citernes gaz et d'un réseau d'alimentation

Scénario 4 - Chaufferie container aux granulés de bois (compris silo), avec création d'un réseau de chaleur entre l'hôtel de ville, le restaurant scolaire/salle du cercle Antrainais et l'école publique

Une analyse et des échanges, ont permis de dégager la solution la plus avantageuse : la création d'une chaufferie bois et d'un réseau de chaleur entre l'Hôtel de Ville, le Cercle Antrainais et la cantine scolaire (scénario 1).

COFINANCEMENTS POTENTIELS

DETR 2022
Fond Vert -Rénovation
énergétique des bâtiments
publics
Région - Chaudière bois et
plateforme bois - Plan Bois
Energie Bretagne
Aide production et réseau
de chaleur
ADEME - Fonds chaleur
CEE

LES ENJEUX

ECONOMIE & ENERGIE,

Les travaux permettent une économie d'énergie projetée d'au moins 25%.
Et 2 459€ d'économie /an, avec un temps de retour sur investissement (TRI) de 9 ans après obtention des subventions.

ENERGIE DURABLE

En passant d'une chaufferie fioul à une chaufferie bois, introduction de l'utilisation d'une énergie renouvelable et le bois étant une énergie peu carbonée, les émissions de CO2 se voient grandement réduites.

CONFORT

Aujourd'hui la chaudière fioul est obsolète et ne permet plus de chauffer les bâtiments. Une solution pansement a été déployée pour chauffer le restaurant scolaire avec l'installation de radiateurs supplémentaires. Le changement de chaudière va donc permettre de retrouver un confort et une utilisation optimale des bâtiments.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon

Périmètre « **Pôle équipements** » sur le bourg d'Antrain » (n°2 sur le plan d'actions cartographié)

en lien avec les projets : Rénovation de l'école J.de la Fontaine, création d'un espace public et rénovation du cercle antrainais.

SDE 35 - délégation de la maîtrise d'œuvre et passation d'une convention financière

PARTENAIRES

SDE35

Banque des Territoires

ALE du Pays de Fougères

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2021,

Réalisation des audits énergétiques Septembre 2021	Point technique avec le CEP de l'ALE Fougères Identification des priorités d'actions identifiées dans les audits énergétiques	Présentation des audits énergétique et préconisation de travaux Auprès des élus de la commission travaux pour établir les priorités en matière de rénovation énergétique sur la fin du mandat	Rencontre de l'énergie 2022 – SDE35, Enedis	Rencontre technique avec le SDE35 – présentation des nouveaux services développés par le SDE35 à destination des communes Présentation des priorités d'actions pour la commune de Val-Couesnon
Rencontre élus et direction du SDE35 Quel co-portage possible par le SDE35 et impacts sur les projets ?	Construction d'un partenariat et mise en œuvre du service d'efficacité énergétique Signature des conventions intracting Banque des Territoires, SDE35 et Val-Couesnon	Accord-cadre sur les chaufferies – SDE35 Délégation de la maîtrise		

3

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation d'économies d'énergie – analyse dans le bilan CEP
Baisse des factures d'énergie sur le Cercle et l'Hôtel de Ville

LES SUITES A DONNER

Etablir les modalités de partenariat avec le SDE35 - Réponse à l'accord-cadre sur les changements de système de chaufferie prévu en avril 2023
Lancement des marchés de consultation
Définition du programme de travaux
Etablissement du budget prévisionnel et plan de financement
Demande de cofinancements
Passation de la convention financière pour mobiliser l'intracting
Réalisation des travaux
Livraison des travaux
Mise en service



ILOT EQUIPEMENTS CREATION D'UN ESPACE PUBLIC

1

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition écologique et énergétique
AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Stratégie de développement touristique Couesnon Marches de Bretagne

ACTION 6 : Mettre en valeur des éléments du patrimoine

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Émergeant

CALENDRIER

2025 et +

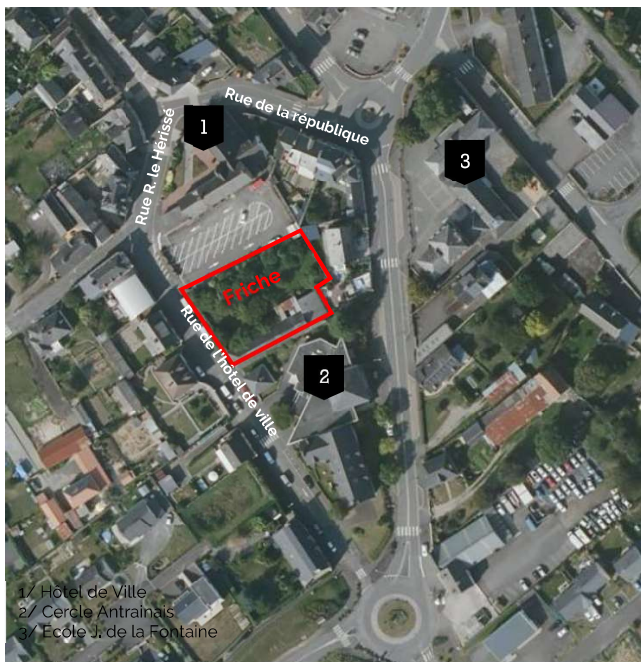
BUDGET PREVISIONNEL

1^{ère} estimation : 730 000€
Requalification des rues Hérisse, de l'hôtel de ville et de la République : 415 000€
Requalification du parvis de la Mairie : 90 000€
Aménagement de la parcelle : 225 000€

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune a acquis récemment la parcelle vacante située entre l'hôtel de ville et le Cercle Antrainsais. Aujourd'hui en friche et inaccessible, elle offre un potentiel de développement pour l'ilot et les équipements proches – hôtel de ville, restaurant scolaire et Cercle Antrainsais.

Les élus souhaitent donc créer un nouvel espace public – jugé manquant sur la commune lors des différents temps de concertation menés dans le cadre de l'étude de revitalisation. Ce nouvel espace permettrait donc d'ouvrir l'ilot, de faciliter les déambulations et liaisons entre les différents équipements et de créer un lieu de rencontre (ou de jeux) en lien avec l'école Jean de la Fontaine notamment.



1/ Hôtel de Ville
2/ Cercle Antrainsais
3/ École J. de la Fontaine



LES ENJEUX

CREER UN ESPACE PUBLIC FEDERATEUR

Les élus souhaitent créer un espace public. L'ambiance et l'identité du lieu ne sont pas définies, mais le besoin de créer un espace public pour faciliter les rencontres, jouer ou encore pique-niquer est avéré et a été mis en avant par les habitants lors de la concertation menée sur le centre-bourg d'Antrain. Deux lieux préférentiels ont été identifiés : ilot Jouin et celui-ci.

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

Ce futur espace public devra permettre de mettre en valeur deux bâtiments patrimoniaux remarquables sur la commune : l'hôtel de ville et le Cercle Antrainsais. Aujourd'hui les seules perspectives sont depuis les voies de circulations. La création d'un espace public au cœur des deux lieux permettra de les mettre en scène et que chacun puisse prendre le temps de les (re)découvrir.

CREER DES CONNEXIONS ENTRE LES POLARITES VIA DES LIAISONS DOUCES

Aujourd'hui, l'ilot est fermé et peu perceptible, en raison notamment de la parcelle centrale en friche qui crée une coupure dans les points de vue et déambulations possibles.

La reconquête de cet espace doit permettre d'ouvrir l'ilot et de créer des continuités entre les équipements proches : Hôtel de ville, Cercle Antrainsais et plus loin l'école, le centre commercial et le Carrefour Contact redonnant au centre-bourg une polarité plus affirmée.

VEGETALISER ET DESIMPERMEABILISER LE CENTRE-BOURG

Sur l'ensemble de l'espace public, il est envisagé une végétalisation : des espaces de stationnement, du parvis de l'hôtel de ville et des abords de rues à requalifiées. L'objectif est de laisser une place à la nature en ville.

PENSER UN NOUVEL EQUIPEMENT PUBLIC

La commune étudie aussi la possibilité de créer une nouvelle salle d'honneur. En effet, c'est le Cercle qui occupe aujourd'hui ce rôle : salle d'honneur et salle du conseil municipal. Il ne peut donc plus être mis à disposition des associations et habitants de Val-Couesnon pour des usages privés et/ou festifs, manque exprimé par les habitants d'Antrain : « il n'y plus de lieu pour les associations ou habitants à Antrain ». Créer une nouvelle salle permettrait de rendre au Cercle son usage initial.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon
Périmètre « Pole équipements » sur le bourg d'Antrain » (n°2 sur le plan d'actions cartographié)
en lien avec les projets création d'une chaufferie commune, rénovation de l'école J. de la Fontaine, et rénovation du cercle antrainsais.

PARTENAIRES

Paysagiste conseil de département
ALE du Pays de Fougères

2

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Non défini

INDICATEURS DE SUIVI

Non défini

LES SUITES A DONNER

Etablir la commande politique et le(s) besoin(s)
Définir les nouveaux usages potentiels du site et les enjeux : préservation du stationnement, végétalisation du bourg, sécurisation et partage de l'espace, convivialité (...)
Proposer une méthode : externalisation, via la réalisation d'une étude pré-opérationnelle ou travail à un partenariat avec le paysagiste conseil du département ?
Définir le pilotage du projet : création d'un groupe de travail au sein du conseil municipal avec les élus volontaires ? quelle place pour la concertation voire participation citoyenne ?
Identifier les moyens : budget prévisionnel et plan de financement
Etablir la procédure à mettre en œuvre : consultation avec publicité, concours d'idée (...)

3



DEVELOPPEMENT DES ITINERAIRES CYCLES

1

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

Axe 1 : Territoire solidaire et collectif

Plan Climat Air Energie (PCAET)

Axe 2 : Mobilité territoriale : roulons à l'ère libre

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☐ Préserver les fonctions de centralité
- ☒ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☒ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Création d'un PPI

2023-2025 : Antrain-Tremblay

BUDGET PREVISIONNEL

3.1 Antrain – Tremblay : 460 700€ HT

Dont 400 000€ pour la création d'une passerelle

3.2 Antrain – V409 : 637 000€ HT

Dont 400 000€ pour la création d'une passerelle

COFINANCEMENTS

LEADER

A définir



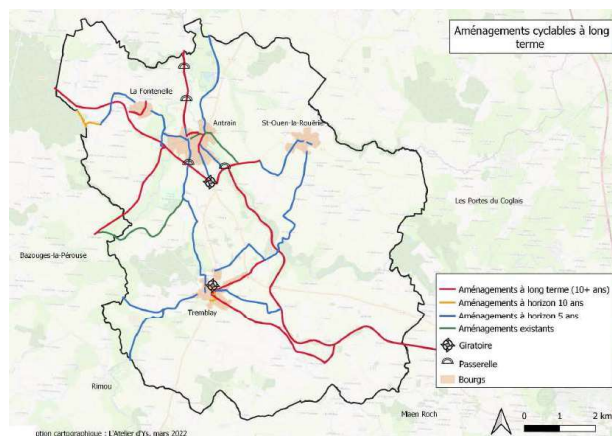
DESCRIPTION DE L'ACTION

En 2021, la Commune de Val-Couesnon a été retenue dans le cadre de l'AAP AVELO 2 et a ainsi pu réaliser son Schéma Directeur Cyclable (intégré et concerté avec ceux de l'EPCI et du Département).

Objectif : identifier et programmer les itinéraires à développer afin de favoriser et encourager la pratique du vélo dans les déplacements quotidiens et, par la même occasion, le cyclotourisme.

Deux priorités ont été identifiées : relier la Vg au bourg historique d'Antrain et créer des connexions inter-bourg avec un premier lieu la connexion entre Antrain et Tremblay générateurs des flux les importants.

L'étude est finalisée et le PPI en cours d'élaboration.



LES ENJEUX

ASSEOIR LA COMMUNE COMME AIRE DE SERVICES ET VALORISER L'ITINERAIRE V409

La V409 – vélo-route Nantes/Mont-Saint-Michel – dessert la commune de Val-Couesnon.

Itinéraire touristique de grande envergure, reliant Nantes au Mont-Saint-Michel, la Vg constitue pour la commune une perspective de développement en matière de tourisme.

VALORISER L'ITINERAIRE COMME UNE OPPORTUNITE POUR LES MOBILITES AU QUOTIDIEN

Mais au-delà, les élus y voient l'opportunité, d'en faire une colonne vertébrale pour le développement de la pratique du cycle sur le territoire. Comme mis en en lumière dans le diagnostic Val-Couesnon et Maen-Roch sont les principaux pôles d'emplois du territoire de Couesnon Marches de Bretagne – et plus particulièrement Antrain et Saint-Brice. Respectivement 46,6% et 39,9% des actifs de +15 ans travaillent dans leur commune de résidence faisant de Val-Couesnon la 9^{ème} commune d'Ille-et-Vilaine en matière de concentration d'emplois et Maen-Roch, la 14^{ème}.

A cette échelle il apparaît donc possible de développer la part modale du vélo dans les mobilités pendulaires. Les élus souhaiteraient donc relier la Vg aux principales polarités et zones résidentielles proches afin de maximiser sa fréquentation et permettre aux habitants du territoire de se déplacer plus facilement à vélo.

SECURISER L'ITINERAIRE

On trouve sur la commune de Val-Couesnon le seul point noir identifié à l'échelle de l'itinéraire, au lieudit Le Meidrouet.

Afin d'éviter cet escalier, la commune a travaillé à la proposition d'un nouvel itinéraire qui permettrait de sécuriser l'itinéraire et de desservir le bourg d'Antrain, classé comme aire de services.



3.1 Antrain - Tremblay

Passerelle : 400 000€ HT
Bondefontaine – 1000mL : 15 000€ HT
Bondefontaine-Chemin – 220mL : 42 900€ HT
Voie communale – 1400mL : 2800€ HT
Chemin agricole : 286 000€ HT

3.1 Antrain – Tremblay

L'axe Antrain-Tremblay comporte une discontinuité majeure : la traversée de la RD155 très passagère et donc très dangereuse (accidents réguliers). Eu égard au budget communal limité, l'objectif 2023-2024 est de réaliser 67% du tracé (2620 ml) pour un coût de 460 700 euros comprenant la création de la passerelle stratégique, 1000 ml de chaussée à voie centrale banalisée (CVCB), 220 ml de piste bidirectionnelle et 1400 ml de jalonnement-pictogramme. De plus, les 1300 ml de voie partagée agricole seront aménagés / améliorés en 2025-2026.

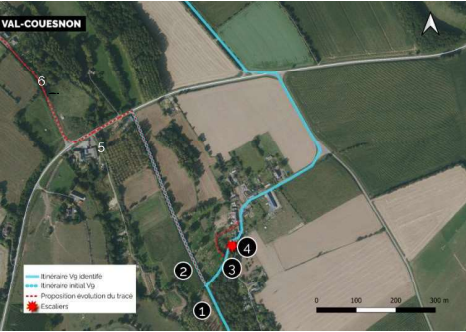
3.2 Antrain – V409

L'itinéraire fléché par le Département traverse le lieudit le Meidrouet et emprunte un chemin enherbé (3) et un escalier (4) constituant un point noir sur l'itinéraire.

La commune a donc travaillé à une proposition, qui serait de poursuivre sur l'ancien chemin de fer (2), de créer une passerelle (5) pour traverser la Loissance et ainsi de remonter par la rue de Vivier (6) et de traverser le bourg afin de récupérer le V409 à la Gare.

3.2 Antrain – V409

Linéaire Guépillon-Vivier : 214 500€ HT
Sécurisation des traversées : 22 500€ HT
Passerelle : 400 000€ HT



PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon
Périmètre d'Antrain, actions n°3

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022.

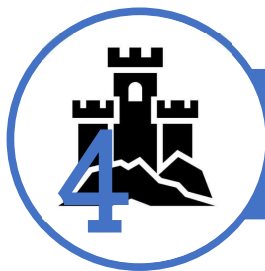
Ecriture du CCTP Lancement des consultations Choix du prestataire Réalisation d'une étude sur les itinéraires cycles	Réunion de lancement Présentation de l'étude Enjeux et objectifs Calendrier établi	COPIL 1 Présentation du diagnostic Présentation des itinéraires Priorisation des itinéraires	COPIL 2 Présentation des itinéraires retenus et aménagements proposés	COPIL 3 Présentation des itinéraires retenus et aménagements proposés Chiffrage des aménagements
COPIL 4 Priorisation et programmation Elaboration d'un PPI				

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de linéaires cycles développés (m)

LES SUITES A DONNER

Finaliser l'étude et le plan d'actions
Valider les chiffrages proposés
Hiérarchiser et programmer les actions
Etablir le PPI
Intégrer les fiches actions à l'ORT



MAISON DES PATRIMOINES CREATION D'UN ESPACE MUSEE

OBJECTIFS

A mentionner

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Non précisé

BUDGET PREVISIONNEL

Non précisé

COFINANCEMENTS POTENTIELS

DESCRIPTION DE L'ACTION

L'APPAC (Association de Promotion du Patrimoine de l'Antrainais et du Coglais) se trouve à l'étroit dans ses locaux, et ne dispose pas d'un espace suffisant pour pouvoir accueillir les collections et faire des animations grand public. De plus, elle est aujourd'hui hébergée par le crédit mutuel dans un bâtiment en vente.

Des discussions sont en cours avec la commune, qui souhaiterait mettre à disposition de l'association les locaux de l'ancienne mairie afin de créer la « Maison des Patrimoines » : un lieu de rencontres et de renseignements, d'expositions et d'animations (cafés des patrimoines, ateliers, animations auprès des scolaires) mais aussi de recherches et d'études.



Mairie annexe d'Antrain

LES ENJEUX

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

L'ancienne mairie, sans usage, n'héberge plus de services municipaux depuis plusieurs années. Durant la crise du COVID, elle a rouvert ses portes et accueilli un centre de vaccination. Aujourd'hui elle sert uniquement de stockage pour les archives. Le bâtiment dispose d'un caractère patrimonial. C'est une maison de centre-ville, cossue, qui prône à côté de l'église d'Antrain.

1

UN CENTRE D'INTERPRETATION DU PATRIMOINE

L'APPAC souhaiterait travailler à la création d'un espace muséographique sans collection, afin de mettre en valeur un patrimoine singulier et impossible à réunir dans un musée classique, destiné à accueillir un large public, en recourant de préférence aux affects plus qu'à la seule cognition.

FACILITER LA COOPERATION ENTRE COLLECTIVITE ET ACTEURS

La commune dispose du bien et souhaite le mettre à disposition gracieusement. Elle n'envisage cependant pas de travaux. Aussi, si des dépenses sont à prévoir la maîtrise d'œuvre revient à l'APPAC. Les modalités de mise à disposition et engagements réciproques des partis sont en cours de définition.

La commune accompagnera l'association dans la recherche de cofinancements potentiels, selon les orientations prises sur le projet.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon

APPAC - porteur de l'opération

La commune de Val-Couesnon souhaite être facilitatrice et proactive aux côtés

PARTENAIRES

Couesnon Marches de Bretagne

2

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022

Rencontre de l'APPAC	Réunion APPAC, Couesnon Marches de Bretagne et Val-Couesnon	Lancement d'une note d'opportunité « Pays d'Art et d'Histoire » Impliquant la création d'un CIAP	Réunion Val-Couesnon et Couesnon Marches de Bretagne Coordination entre commune et CdC et précision des champs de compétence	Rencontre APPAC Echanges sur les conditions de mise à disposition de la mairie annexe
----------------------	---	--	---	---

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

LES SUITES A DONNER

Fixer les conditions de mise à disposition du lieu : bail, contrat de location, loyers, charges et fluides (...)

Accompagnement à l'ingénierie financière du projet



AUMAILLERIE REHABILITATION LOURDE

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 3 : Un territoire attractif et durable

AXE 4 : Un territoire d'entrepreneurs

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

2023 et +

Etudes pré-opérationnelles et proto-aménagement (évaluation des domaines, évaluation de la dépollution et déconstruction partielle, modalités de cession) Dépôt des demandes de co-financement

DESCRIPTION DE L'ACTION

Le diagnostic réalisé dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD) montre qu'environ 1 habitant sur 5 de la commune de Val-Couesnon a + 75 ans. La commune est la 7^{ème} commune d'Ille-et-Vilaine en termes d'indice de vieillissement derrière les communes balnéaires de Dinard, Cancale ou encore Saint-Malo (/333). Ce constat touche tout le territoire communautaire puisque Couesnon Marches de Bretagne est également la 3^{ème} intercommunalité la plus vieillissante d'Ille-et-Vilaine (derrière les agglomérations de Saint-Malo et Dinard/18). Il existe donc un véritable enjeu autour de l'accompagnement, le maintien à domicile et la proposition d'une offre de logements et services à destination des seniors sur notre territoire.

Cet enjeu est transversal et irrigue les travaux et programmes portés à l'échelle communautaire comme le PLH, qui met en avant que 70% de la croissance totale du territoire de CMdB est portée par les +60 ans. Les 60-75 ans sont la classe d'âge qui a le plus augmenté sur la période 2012-2017. De plus, la majorité des +80 ans vivent seuls : 75% pour les femmes et 36% pour les hommes.

Cet enjeu se retrouve aussi au niveau du CLS et de l'animation des Maisons de Santé, du réseau de lecture publique et ses 8 médiathèques communautaires (dont une sur Antrain et une sur Tremblay, les communes déléguées de Val-Couesnon) qui intègre la dimension intergénérationnelle et favorise l'inclusivité dans ses animations et ses choix des collections, de la Maison France Service avec la création d'un service numérique pour lutter contre la fracture numérique et favoriser l'autonomie des publics éloignés (au PSS à Antrain) ou encore de la bibliothèque itinérante, qui anime des actions à destination des personnes âgées – notamment au sein des EHPAD

Nourrie de ces différents programmes, la commune a souhaité travailler à la réalisation d'une résidence seniors inclusive. Dans ce cadre, des discussions ont été engagées avec un opérateur. Plusieurs rencontres ont été organisées afin de partager et cibler le public potentiel, dessiner les orientations du projet, présenter et visiter les potentiels sites d'implantation sous maîtrise communale et affirmer un partenariat et une envie de faire ensemble.

1

BUDGET PREVISIONNEL

Non précisé



Aumailerie



Fond de parcelle

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Fond Vert - Recyclage du foncier
Département - Contrat de Solidarité Territoriale 2023-2028

LES ENJEUX

DES MODES D'HABITER DIVERSIFIES

La commune a rapidement ciblé comme public prioritaire les personnes âgées et souhaite proposer une offre manquante dans son parcours résidentiel : les logements dits « avant EPAHD » c'est-à-dire pour personne âgées autonomes et non médicalisés qui souhaitent vivre en cohabitation au sein d'une résidence.

PRESERVER LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le site constitue un véritable enjeu pour le développement à venir de la commune et a rapidement été identifiée dans le cadre de l'étude de revitalisation comme un secteur d'intervention prioritaire pour la commune de Val-Couesnon.

En plein centre-bourg d'Antrain, cette parcelle est sous maîtrise communale et donne accès à des fonds de jardins. Elle se situe sur les hauteurs du bourg offrant une vue dégagée sur la Vallée de la Loissance via un jeu de terrasses et dénivelés.

Aussi, de nombreux enjeux reposent sur ce secteur : densification (dans la perspective du ZAN 2050), traitement des îlots de chaleur (poumon vert dans un bourg ancien très minéralisé), requalification voire création d'un espace public fédérateur.

FACILITER LA COOPERATION ENTRE COLLECTIVITE ET ACTEURS

La commune dispose du foncier. La maîtrise d'œuvre revient à l'opérateur.

Les modalités de cession du foncier et engagements réciproques des partis sont en cours de définition.

La commune accompagnera l'association dans la recherche de co-financements potentiels, selon les orientations prises sur le projet.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon

Opérateur

La commune de Val-Couesnon souhaite être facilitatrice et pro-active aux côtés

PARTENAIRES

ABF

Architecte Conseil du Département

2

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022

Rencontre avec l'opérateur : présentation de la philosophie du groupe, des projets réalisés et perspectives de développement	Visite des sites potentiels : terrains nus et bâtiments à réhabiliter sous maîtrise communale	Rencontre et premières esquisses pour donner à voir le projet potentiel qui pourrait être développé sur site	Présentation en bureau municipal et accord de principe pour réserver ce foncier et travailler à la réalisation d'une résidence seniors avec l'opérateur	Réalisation d'un diagnostic ressources , dans le cadre du label TER du SMICTOM afin d'intégrer le réemploi et limiter les déchets
--	--	---	---	--

3

Visite du site l'ABF et l'architecte conseil du Département pour identifier les contraintes liées au classement de l'église d'Antrain	Expérimentation réemploi : travail avec les acteurs locaux pour une déconstruction sélective et partielle Projet non retenu	Accord sur les modalités de cession du foncier communal et engagements des partis	Accompagnement à l'ingénierie financière du projet
---	--	---	--

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

LES SUITES A DONNER

Accompagnement à l'ingénierie financière du projet



LA PLACE DE L'EGLISEA TREMBLAY

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition écologique et énergétique

AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Stratégie de développement touristique Couesnon Marches de Bretagne

ACTION 6 : Mettre en valeur des éléments du patrimoine

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☐ Préserver les fonctions de centralité
- ☒ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☒ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Emergeant

CALENDRIER

2025 et +

BUDGET PREVISIONNEL

A définir

Première estimation : 350 000€

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Non défini

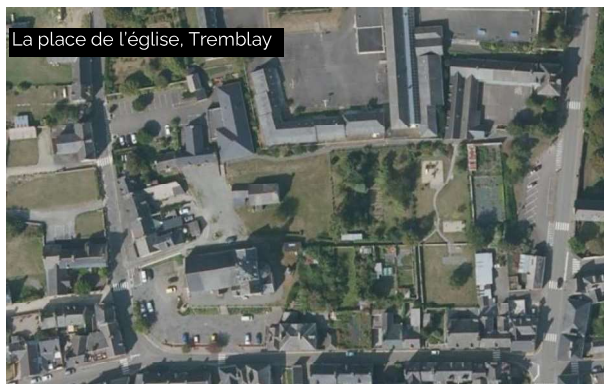
DESCRIPTION DE L'ACTION

La place de l'église est la place centrale du bourg de Tremblay.

Son emprise globale constitue une emprise foncière de 1 250m². Elle sert uniquement de parking.

Sous utilisée, peu qualitative et très artificialisée, les élus souhaitent pouvoir retravailler cet espace et engager une réflexion sur l'ensemble du cœur d'ilot.

La place de l'église n'est en effet que la partie visible et accessible depuis les voies d'un espace public beaucoup plus important qui comprend une bonne partie du cœur l'ilot entre la rue Emile Ferron et les équipements scolaires : collège, école, restauration scolaire. Cet espace revêt un véritable enjeu dans la requalification du bourg de Tremblay : espace récréatif, végétalisé, de loisirs (...).



La place de l'église, Tremblay



LES ENJEUX

RECONNECTER LES POLARITES

La place de l'église et la rue principale – Emile Ferron – sont aujourd'hui très imperméabilisées et laisse peu de place aux autres usages que la voiture et le stationnement.

L'espace public visé permet de relier la départementale – rue principale et commerçante – à la place de l'église en desservant la nouvelle boulangerie, le groupe scolaire, l'église et ce jusqu'à la mairie, la médiathèque, l'école et au nouveau lotissement

Aussi c'est toute une liaison piétonne propre qui desservirait les principaux services et équipements du bourg, tout en permettant aux piétons d'éviter totalement les axes routiers très fréquentés. Cela permet de retourner le bourg vers l'intérieur et de proposer un espace public attractif, apaisé et sécurisé.

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, le nouvel aménagement de la place doit permettre de mettre en scène le patrimoine bâti de la place qui revêt un caractère remarquable – et notamment l'église de Tremblay, dont les travaux de réfection viennent de s'achever.

LA PLACE DE LA VOITURE

La proximité aux services et de l'église fait qu'il y a des besoins en stationnement. Cependant, il n'y a pas aujourd'hui de réelle organisation.

Repenser le stationnement permettrait donc de dégager des espaces pour la rencontre et/ou la re-végétalisation.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon,

Centre-bourg de Tremblay, périmètre « **Cœur de Bourg** » (n°1 sur le plan d'actions cartographié de)

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

LES SUITES A DONNER

Etablir la commande politique et le(s) besoin(s) : étude pré-opérationnelle

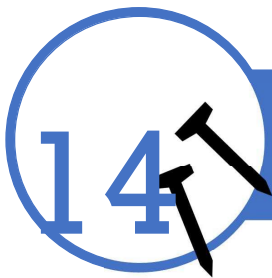
Définir les nouveaux usages potentiels du site et les enjeux : préservation du stationnement, végétalisation du bourg, sécurisation et partage de l'espace, convivialité (...)

Proposer une méthode : externalisation, via la réalisation d'une étude pré-opérationnelle ou travail à un partenariat avec le paysagiste conseil du département ?

Définir le pilotage du projet : création d'un groupe de travail au sein du conseil municipal avec les élus volontaires ? quelle place pour la concertation voire participation citoyenne ?

Identifier les moyens : budget prévisionnel et plan de financement

Etablir la procédure à mettre en œuvre : consultation avec publicité, concours d'idée (...)



L'OUTIL EN MAIN

OBJECTIFS

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☐ Préserver les fonctions de centralité
- ☐ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☐ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Réalisée

DESCRIPTION DE L'ACTION

L'Outil en Main est une association qui a pour but l'initiation des jeunes dès l'âge de 9 ans, aux métiers manuels, par des gens de métier, artisans ou ouvriers qualifiés, bénévoles à la retraite, avec de vrais outils au sein de vrais ateliers. Il permet aux Hommes et Femmes de métier, riches d'expérience de rester dans "la vie active" en transmettant aux jeunes générations les gestes de leur métier avec un savoir-faire qui ne s'apprend pas dans les livres et l'amour du travail bien fait. Ces ateliers sont un lieu de rassemblement et d'échange entre jeunes et anciens, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain. Il a pour but la revalorisation de tous les métiers manuels artisanaux, métiers du bâtiment, métiers du patrimoine tels que : carreleur, charpentier, couvreur, maçon, métallier, mosaïste, plombier, tailleur de pierre, métiers d'art, de bouche, industriels, etc...

Dans le cadre de "Petites de Ville de demain" l'association nationale « l'outil à la main » a souhaité conventionner avec l'Etat pour proposer une aide à l'ingénierie et ainsi favoriser son déploiement au national. Les étapes de l'accompagnement proposées par l'Union l'outil à la main :

- ✓ Présentation du concept, visite d'un atelier.
- ✓ Confirmation de la volonté de création de l'association sur le territoire.
- ✓ Appui à la mobilisation des parties prenantes : bénévoles, parents, partenaires.
- ✓ Aide à la création de l'association.
- ✓ Intégration au réseau national des associations "L'Outil en Main"
- ✓ Lancement des activités de l'association

En 2022, la commune de Val-Couesnon a sollicité l'association pour la création d'une antenne locale.

Le bureau de l'association a été installé et dès 2023 les ateliers ont été lancés auprès des jeunes.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Val-Couesnon,

LES SUITES A DONNER

Co-financement de l'association, dans le cadre des demandes subventions aux associations

Mise à disposition de salle commune pour la tenue des ateliers

Mise en réseau avec d'autres associations du territoire – recyclerie (...)



AIRE DE BIVOUAC CREATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026
AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Stratégie de développement touristique Couesnon Marches de Bretagne

AXE 2 : Innover dans la chaîne de services et l'information touristique
Action 11 : Installer des aires d'arrêt et de services pour les cyclistes et les piétons

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Choix de la MOE : juin 2022
AVP-DCE : décembre 2022
Permis de construire : T2 2023
Travaux : T4 2023
Ouverture prévue : été 2024

DESCRIPTION DE L'ACTION

La Commune est propriétaire de deux parcelles, situées dans la rue des doutes (aux abords du centre historique), se présentant sous la forme d'un espace vert avec un bâti d'environ 40m² dont l'état ne permet pas d'usage immédiat. Ces parcelles sont ceinturées de murs et murets de pierre qui nécessitent une remise en état

Durant l'été 2021, la commune a mis à disposition un terrain communal et installer des toilettes sèches pour héberger gratuitement les touristes souhaitant camper. Cette parcelle se trouve sur des itinéraires de randonnées : 3 randonnées pédestres et 1 randonnée vélo au départ du bourg de Bazouges-la-Pérouse. L'objectif est donc de rénover la bâtisse présente sur la parcelle pour créer :

- Une kitchenette
- Une salle de restauration
- Une salle d'eau et des sanitaires

Et ainsi proposer un aménagement pérenne aux campeurs. Ouverture prévue à l'été 2024 et l'été 2023, sera logiquement la dernière année d'expérimentation.

LES ENJEUX

VALORISER LE PATRIMOINE

Les murs en pierres qui entourent les parcelles et la bâtisse présente un caractère patrimonial. La municipalité souhaite donc les préserver et intégrer le projet dans l'existant. L'architecte conseil et le technicien ABF ont été consultés et ont accompagné la commune dans la construction du projet. La bâtisse sera donc préservée et réhabilitée pour accueillir l'espace cuisine et sanitaire et offrir aux usagers un espace pour se mettre à l'abri, se restaurer et se doucher.

PROPOSER UNE OFFRE D'HEBERGEMENT ACCESSIBLE

Bazouges-la-Pérouse est un site touristique important pour Couesnon Marches de Bretagne. Petite Cité de Caractère, elle attire de nombreux touristes qui viennent arpenter ses ruelles et se promener. La volonté des élus est donc de proposer une offre d'hébergement qui n'existe pas aujourd'hui sur la commune et qui permettent à tous de trouver une solution d'hébergement - des gîtes, maisons d'hôtes, chambre chez l'habitant et une aire de camping-car (...). Il manquait une place pour les campeurs de passage.

1

BUDGET PREVISIONNEL

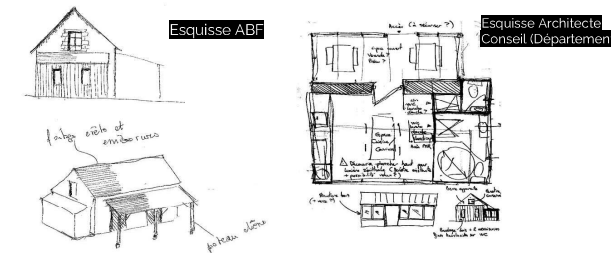
55 000€

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Région : Aides aux Petites Cités de Caractère

PARTENAIRES

Architecte conseil du Département
Technicien ABF
Office du tourisme de Couesnon Marches de Bretagne



2

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Périmètre « Aire de Bivouac » (n°1 sur le plan d'actions cartographié)

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2023,

Visite avec l'architecte conseil du département
Formulation de préconisations
Définitions des contraintes et impondérable
Estimation financière

Visite avec le technicien ABF
Formulation de préconisations
Définitions des contraintes et impondérable
Estimation financière

Ecriture du programme de travaux
Lancement de la consultation
Auditions des candidats
Choix du candidat

Programmation des travaux pour T4 2023

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de l'opération
Nombre de touristes accueillis à l'Office du Tourisme
Surface imperméabilisée < surface non artificialisée

LES SUITES A DONNER,

Débuter l'opération et réaliser les travaux
Livraison de l'opération
Ouverture au public



LA COUR DES SAVOIRS-FAIRE REHABILITATION LOURDE CREATION DE LOGEMENTS ET CELLULES ARTISANALES

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 3 : Un territoire attractif et durable

AXE 4 : Un territoire d'entrepreneurs

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain

AXE 4 : Economie circulaire territoriale valorisée

Stratégie de développement touristique Couesnon Marches de Bretagne

AXE 2 : Être un territoire efficient dans l'offre et les aménagements touristiques

ACTION 6 : Mettre en valeur des éléments du patrimoine

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

En cours

CALENDRIER

Choix de la MOE : septembre 2022

AVP-DCE : décembre 2022

APD : janvier 2023

Démarrage des travaux : T2 2023

BUDGET PREVISIONNEL

1.580.000€

DESCRIPTION DE L'ACTION

La commune de Bazouges-la-Pérouse, labellisée « Petite cité de caractère », présente un patrimoine architectural remarquable. Littéralement à deux pas de la place de l'hôtel de ville, en plein centre historique, se trouve la Maison Rimbert (à gauche sur la photo ci-dessous). C'est l'une des plus vieilles maisons et la parcelle une pièce maîtresse du tissu urbain dense du bourg. La maison et le pressoir sont répertoriés comme patrimoine architectural exceptionnel. Elle se compose d'un bâtiment principal, de deux annexes, d'une cour et d'un jardin.

En 2021, le propriétaire souhaitait vendre cette demeure vacante depuis plusieurs années. Face à l'ampleur de la réhabilitation et au vu de la patrimonialité du site et de son emplacement, la commune s'est portée acquéreur du bien et a conventionné avec l'EPFB pour le portage foncier à l'été 2022.

Le programme de travaux avait été défini dans le CODD 2019-2021, en partenariat avec le Département, et affiné via une mission de maîtrise d'œuvre avec l'Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand. Le programme aujourd'hui établi comprend :

- Cinq logements locatifs en R+1 et R+2, dont la typologie varie du studio au T1 ;
- Une salle d'exposition/espace muséographique, en rez-de-chaussée, attenante et gérée par l'Office du Tourisme pour exposer les productions locales ;
- Trois ateliers à destination des artisans d'art, dans les annexes du bâtiment principal et ouverts au public ;
- Un espace public dans le jardin et la cour aujourd'hui privatifs ;
- Un cheminement piéton transversant la propriété et donnant accès à l'arrière du bourg (rue des Douves) pour faciliter les déplacements et désenclaver la place de l'hôtel de ville.



1

Plans et esquisses architecturales.
E. Soubeyrand



Ateliers participatifs



Aménagements paysagers.
Atelier Ersilie



LES ENJEUX

DES MODES D'HABITER DIVERSIFIES

Le projet comporte 5 logements (studio au T1) conventionnés avec le Département, qui viendront compléter le parcours résidentiel de la commune. Certains des logements, attachés aux ateliers, seront réservés aux artisans d'art et permettront à la commune de briguer le label « Villes et métiers d'Art ».

ECONOMIE ET MISE EN VALEUR DES SAVOIR-FAIRE LOCAUX

Le projet prévoit également la réalisation d'ateliers (3) pour les artisans d'art et une salle d'exposition attenante à l'Office du Tourisme. Elle permettra d'exposer les œuvres des artisans d'art – ceux présents ou non dans les ateliers attenants – et produits locaux du territoire afin de visibiliser et valoriser les savoir-faire locaux.

ALLIER PATRIMOINE ET ECONOMIE D'ENERGIE

La bâtisse principale et ses annexes disposent d'un caractère patrimonial et se trouvent dans l'AVAP de la commune. Les élus souhaitent préserver les éléments identitaires du bâtiment et proposer une rénovation ambitieuse qui concilie respect du bâti et haute valeur environnementale.

Au vu de l'ampleur des travaux envisagés, plusieurs scénarios en matière d'économie d'énergie et démarche environnementale sont étudiés et dont le plus ambitieux permet de viser les objectifs « Bâtiment Performant » de la Région Bretagne (économie d'énergie, matériaux biosourcés...). Ce scénario a été retenu pour les bâtiments tertiaires, les logements bénéficieront d'un scénario performant allant au-delà des obligations réglementaires.

DESARTIFIALISATION ET RENATURATION

Les espaces aujourd'hui privatifs (jardin et cours) seront renaturés. L'objectif est de créer un nouvel espace public « un jardin intime et naturel mettant en valeur les végétaux » en plein cœur de bourg. Cet espace sera le support d'animation et d'événements en lien avec les artisans d'art mais aussi plus largement (Printemps des arts...). Dans cette perspective, la commune a pris contact avec le service environnement de Couesnon Marches de Bretagne et la LPO et une visite sur site a été organisée. Des préconisations vont prochainement être formulées pour intégrer un volet biodiversité au projet : inventaire des espèces, réalisation des travaux hors de périodes de migration/nidification, création d'un verger (...), animations spécifiques auprès des scolaires les échanges sont en cours pour affiner le projet.

Une demande complémentaire pourrait être déposée au Fond Vert sur l'axe Biodiversité et Renaturation selon l'avancée du projet.

MOBILITE ET DESENCLAVEMENT DU BOURG

Une déambulation va être ouverte traversant la propriété et donnant accès entre la rue des Douves en contre bas et la place de l'Hôtel de Ville. Cette liaison piétonne permettra de désenclaver la place centrale et de sécuriser les déplacements vers et depuis le centre-bourg.

REEMPLOI ET VALORISATION DES MATERIAUX

Dans le cadre du label « Territoire Economie en Ressource » du SMICTOM, le bâtiment a pu bénéficier d'un diagnostic ressources afin d'identifier les gisements mobilisables et définir les matériaux pouvant être intégrés et réemployés dans le nouveau programme, de ceux qui pourraient être valorisés par les acteurs locaux du réemploi (associations, recyclerie, habitants...) et plus largement. L'objectif est d'organiser (1) un vide maison sur les objets et biens meubles, (2) un vide « chantier » sur les matériaux qui ne trouveraient pas leur place dans le nouveau projet mais constituent des gisements pour les acteurs du réemploi (Wallace et Granit).

PARTICIPATION DES HABITANTS

Le programme avait été défini dans le CODD qui a fait l'objet d'une communication large de la municipalité. Des réunions de concertation, ouvertes à la population,

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Etat,
DETR 2023
DSIL 2023
+ Fond vert : Recyclage du
foncier (1) et rénovation
énergétique des bâtiments
publics (2)

Région,
Aides aux Petites Cités de
Caractère
Bien Vivre Partout en Bretagne
2023-2025
AAP Bâtiment Performant 2023

Département
AAP Centre-Bourg 2023 – 1ere
vague
Contrat de Solidarité Territoriale
2023-2028
Aides à la création de
logements locatifs sociaux

Fondation du Patrimoine – si
souscription

avaient été menées entre 2019-2021 et depuis des panneaux ont été installés en entrée de mairie pour partager les résultats et le programme de travaux établi. La municipalité a poursuivi la concertation et intègre aujourd'hui les habitants dans la programmation des espaces publics – la cour et le jardin qui seront ouverts au public. Trois visites ouvertes aux habitants ont été organisées en septembre 2022 par les élus. Chacun pouvait venir visiter et faire des propositions de ce qu'il souhaiterait via une boîte à suggestion installée en mairie et sur le site internet de la commune. Des ateliers « conception des jardins » ont été organisés pour coconstruire les scénarios d'aménagement des espaces extérieurs (quel aménagement ? quelle naturalité sur le site ? ...)

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Périmètre « **Vieille ville** » (n°2 sur le plan d'actions cartographié)
en lien avec le projet du Belvédère, la Place de l'hôtel de ville et la rénovation de l'hôtel de ville

La Cour des savoir-faire et le principal et premier projet du secteur de l'hôtel de ville. Ce projet a été abordé dans sa globalité et intègre, au-delà de la réhabilitation d'une friche d'habitation en centre-bourg, des enjeux de liaisons douces, d'ouverture et d'accessibilité du cœur historique mais aussi de création d'espace public, de végétalisation et de nature en ville. Il constitue un point essentiel dans la dynamique de revitalisation du bourg et donnera lieu, en cascade, à d'autres projets pour la municipalité : le Belvédère N°2.2, La Place de l'Hôtel de Ville N°2.3, L'Hôtel de Ville N°2.4

PARTENAIRES

EPFB
CEP ALE Fougères
Couesnon Marches de Bretagne (tourisme, PCAET, environnement)
Office du Tourisme de Couesnon Marches de Bretagne
Petite Cité de Caractère
ABF
Architecte Conseil du Département
Cellule Régionale des Métiers d'Art
SMICTOM et Territoire Econome en Ressource
Wallace et Granit

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2021,

Le propriétaire a fait part de sa volonté de vendre la Maison Rimbart	La Mairie se saisit du projet au vu de l'investissement à prévoir et des enjeux autour du site	Intégration du site au CODD pour définir la faisabilité et l'orientation du projet	Echanges et définition du projet Prise de contact avec l'EPFB pour envisager le portage foncier	
Visite avec l'EPFB, la DDTM et le Département Acquisition et portage foncier Mise en œuvre de la convention opérationnel EPBF	Ecriture du marché d'AMO Accompagnement du CEP, OT et PVD Lancement de la consultation Visites avec les BE Auditions Choix de la MOE	1 ^{ère} réunion AMO Présentation de la méthode, des prestataires et 1ers éléments de diagnostic	Visite du site avec l'écologue de Couesnon Marches de Bretagne Visite du site avec un référent LPO Intégration des enjeux de biodiversité & renaturation	Visite du site avec les responsables Economie & Tourisme de Couesnon Marches de Bretagne Intégration des enjeux autour de la stratégie touristiques
Visite du site avec la population 3 visites organisées par les élus pour questionner la population sur les espaces extérieurs Mise en place de la boîte à suggestion	Visite du site avec l'architecte conseil du Département, BRUDED et chef de projet PCAET de Couesnon Marches de Bretagne Présentation et partage de la démarche	Visite du site via le réseau Territoire Econome en Ressource Candidature comme chantier sur le réemploi Diagnostic matériaux Intégration des enjeux de réemplois/valorisation avec l'AMO et en partenariat avec les associations locales	2 ^{ème} réunion AMO Présentation du diagnostic. Arrêt des usages des différentes espaces, typologie des logements. Accessibilité et PMR. Intégration des enjeux du réemploi	Atelier conception du jardin - concertation Scénarios d'aménagement pour les espaces extérieurs Ouvert à la population 10 participants

En 2023,

Participation à la réunion TER – présentation des projets lauréats – projet de Bazouges non retenu	Présentation de l'AVP Intégration des enjeux de réemploi à partir du diagnostic matériaux Validation	Présentation de l'APD Validation	Expérimentation réemploi : travail avec les acteurs locaux (Wallace et Granite et Tournevis) du réemploi Réunion de présentation du projet La Cour des Savoirs-Faire	Participation à la réunion TER – journée de formation aux enjeux du réemploi et modes de faire
Expérimentation réemploi Inventaire avec Wallace et Granit des objets meubles présents dans la maison Identification des matériaux à valoriser	Prise de contact avec SOCLOVA : retour sur le réemploi Assurance et contrat de cession Responsabilité et protection juridique La vision du commanditaire	Prise de contact avec Matière grise : retour sur le réemploi Assurance et contrat de cession Responsabilité et protection juridique La vision de l'exécutant	Finalisation du plan de financements Dépôt des demandes Dépôt des demandes Fond Vert : recyclage du foncier et rénovation énergétique	

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements créés
Nombre de nouveaux ménages
Taux d'occupation des logements
Nombre de cellules artisanales créées
Nombre d'artisans accueillis
Taux d'occupation
Surface bâtie vs surface désartificialisée

LES SUITES A DONNER, perspectives

REEMPLOI et PCAET

Définir une méthodologie pour intégrer le réemploi dans les pratiques des collectivités : démolition et réhabilitation ;
Passer un partenariat avec les acteurs locaux du réemploi pour organiser deux temps forts :

- *Vide Maison*, céder l'ensemble des biens meubles présents dans la maison pour accompagner les associations locales
- *Vide Chantier*, céder les matériaux réemployables / recyclables aux acteurs locaux pour accompagner leur structuration

5

Capitaliser sur cette expérimentation volontaire et partager, au sein de la commission environnement et des instances de pilotage du PCAET, pour diffuser et répliquer l'opération
Accompagner la structuration de la filière en identifiant des gisements :
quelles opérations à venir ?

Débuter l'opération et réaliser les travaux

Livraison de l'opération

Conventionnement des logements

Location des logements

Location des cellules artisanales

Rétrocession de l'EPFB à la commune du foncier

Gestion du lieu : maintenance, suivi des consommations, gestion des baux et des loyers



BELVEDERE

AMENAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Stratégie de développement touristique Cuesnon Marches de Bretagne

AXE 2 : Être un territoire efficient dans l'offre et les aménagements touristiques

ACTION 6 : Mettre en valeur des éléments du patrimoine

Objectif Petites Villes de Demain

☐ Construire la ville sur la ville
☐ Préserver les fonctions de centralité

☒ Valoriser les aménités d'un bourg rural

☒ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude
Plan de financement à finaliser

CALENDRIER

2024 et +
Après la réalisation des travaux sur la Cour des Savoirs-Faire

BUDGET PREVISIONNEL

50 000€

DESCRIPTION DE L'ACTION

Espace intimiste, le Belvédère est une terrasse à l'arrière de la Mairie, de l'Office du Tourisme et de la Cour des Savoirs-Faire. Il donne à l'impression d'être sur le chemin de ronde de la vieille ville et fait la couture entre le centre-bourg historique, les faubourgs et la campagne. En position de promontoire, il donne un point de vue remarquable sur la Vallée de la Jumelière et le grand paysage.

Aménagé comme une terrasse, il abrite une œuvre monumentale représentant la trame viaire du centre-bourg de Bazouges-la-Pérouse. Aujourd'hui, il n'existe aucune muséographie autour de l'œuvre, qui est simplement posée sur un espace peu aménagé : pas de cheminements, aucun mobilier urbain. Une sente piétonne, avec un dénivelé très important, permet l'accès à la rue des Douves en contre bas depuis la cour des Savoirs-Faire.

Considérant le potentiel de cet espace, tant pour les touristes que pour les habitants, la municipalité a pour ambition de créer un lieu de halte, de convivialité permettant de profiter de la tranquillité et du panorama.



La Cour des Savoirs-Faire

LES ENJEUX

MOBILITE ET DESENCLAVEMENT DU BOURG

Une déambulation va être ouverte traversant la Cour des Savoirs-Faire et donnant accès entre la rue des Douves en contre bas et la place de l'Hôtel de Ville. Cette liaison piétonne permettra de désenclaver la place centrale et de sécuriser les déplacements vers et depuis le centre-bourg.

1

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Petites Cités de Caractères
DSIL / DETR
Contrat de territoire
LEADER

PARTENAIRES

Architecte et Paysagiste
conseil du département

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE.

Le Belvédère porte bien son nom. On y accède depuis la Cour des Savoirs-Faire, par un jeu successif de terrasses et dénivelés pour arriver sur cet espace plutôt imposant. Ouvert sur le grand paysage, il offre une vue lointaine et dégagée. Une chose rare dans le bourg de Bazouges-la-Pérouse qui est plutôt compact et ramassé, avec des ruelles étroites qui laissent peu de perspectives sur le paysage. Cet espace revêt un véritable enjeu paysagé et permet, cette fois-ci, de profiter du patrimoine naturel de la commune : la Vallée de la Jumelière.

Loin des voitures, de la circulation et de l'animation du centre-bourg, cet espace est vu comme un lieu de halte, ou faire une pause et admirer le paysage.

Le mobilier imaginé devra donc accompagner le visiteur à la contemplation et au repos : transat, table de pique-nique, table d'orientation (...).

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse

Périmètre « **Vieille ville** » (n°2 sur le plan d'actions cartographié)

en lien avec le projet de la Cour des Savoirs-Faire, la Place de l'hôtel de ville et la rénovation de l'hôtel de ville

2

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022.

Visite avec le paysagiste
conseil du département
Formulation de préconisations
Définitions des contraintes et impondérables
Estimation financière

Visite avec l'architecte
conseil du département
Appréhender l'espace
et mise en perspective
avec la Cour des Savoirs-Faire

Lancement de l'AMO sur la Cour des Savoirs-Faire
Interroge indirectement le projet et connecte les espaces
Le paysagiste au sein du groupement retenu, confirme la capacité du site et le besoin de travailler à un projet qui réponde aux aménagements imaginés à la Cour des Savoirs-Faire

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de l'opération
Nombre d'animations ou événements réalisés
Nombre de touristes accueillis à l'Office du Tourisme
Surface imperméabilisée < surface non artificialisée

LES SUITES A DONNER, perspectives

Identifier les moyens : budget prévisionnel et plan de financement
Aujourd'hui le plan de financement n'est pas finalisé et la municipalité concentre ses moyens sur la Cour des Savoirs-Faire.
En parallèle, une veille est maintenue sur des appels à projet ou sources potentiels de co-financements, et notamment le nouveau programme LEADER 2023.

Etablir un cahier des charges pour la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre

Définir le pilotage de l'étude : création d'un groupe de travail au sein du conseil municipal avec les élus volontaires ? quelle place pour la concertation voire participation citoyenne ?

Lancer la consultation et retenir la MOE

Etablir le programme définitif

Débuter l'opération et réaliser les travaux

Livraison de l'opération

Ouverture au public



LA PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE

AMENAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition écologique et énergétique
AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Stratégie de développement touristique Couesnon Marches de Bretagne

ACTION 6 : Mettre en valeur des éléments du patrimoine

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Émergent

CALENDRIER

2025 et +

Après la réalisation des travaux sur la Cour des Savoirs-Faire et du Belvédère



DESCRIPTION DE L'ACTION

Depuis plusieurs mois, la commune expérimente sur la place de l'hôtel de ville : installation de mobilier urbain temporaire, création de bacs de fleurissement, occupation du domaine public pour les commerces et particuliers (terrasses).

Avec les travaux à venir, et la création d'un nouvel accès piéton depuis la Cour des Savoirs-Faire, les élus portent une attention particulière au parvis de la Mairie.

LES ENJEUX

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Petite Cité de Caractère, le nouvel aménagement de la place doit permettre de mettre en scène le patrimoine bâti de la place qui revêt un caractère remarquable – et notamment la Cour des Savoirs-Faire.

RENATURER LE CENTRE-VILLE

La place est aujourd'hui très minérale et constitue, l'été plus particulièrement, un îlot de chaleur. Les élus souhaitent donc végétaliser ponctuellement la place et recréer une trame paysagère. Fleurissements, pelouses (...): l'objectif est de repenser le parvis de l'hôtel de ville et les pieds des bâtiments implantés en front pour créer des espaces de retraits végétalisés.

LA PLACE DE LA VOITURE

La proximité aux services et commerces et la reconquête du centre-ville, avec des logements qui ne disposent pas de garage ou de solution de stationnement sur la parcelle font qu'il y a des besoins en stationnement en centre-bourg. La municipalité souhaite donc préserver des places mais les réorganiser afin de dégager des espaces pour les autres usages imaginés. Une solution de stationnement hors hypercentre, pour désengorger le bourg, est aussi à l'étude sur la friche économique (cf : plan d'actions cartographié). Cela permettrait de déporter les places.

CONVIVIALITE

Cette place est le support d'animations et d'événements : le marché hebdomadaire, le marché de Noël, des concerts (...). Le réaménagement de la place devra donc être compatible et permettre la poursuite de ces moments de festivités et de convivialité.

BUDGET PREVISIONNEL

A définir

Première estimation : 150 000€

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Petites Cités de Caractères

Fond Vert : Nature en ville

ADEME : lutte contre les îlots de chaleur

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse

Périmètre « **Vieille ville** » (n°2 sur le plan d'actions cartographié) en lien avec le projet de la Cour des Savoirs-Faire, le Belvédère et la rénovation de l'hôtel de ville

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Travail de mise en réseau avec les Petites Cités de Caractère : visite de site PCC, animation d'ateliers (...)

Installation de mobilier urbain temporaire en partenariat avec le Foyer de Vie

Travail autour du fleurissement : enlèvement de certains pavés pour revégétaliser ponctuellement des espaces

Visite avec le réseau BRUDED – Saint Georges de Reintembault : réaménagement de la place de la Mairie / Participation des habitants, réemploi et sobriété

En 2023,

Modification du règlement du marché pour le déplacer le marché hebdomadaire

Réalisation des travaux sur la Cour des Savoirs-Faire et création d'une nouvelle liaison douce qui va impacter l'accessibilité de la place de la mairie – ouverture de l'îlot au nord-ouest

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

LES SUITES A DONNER

Etablir la commande politique et le(s) besoin(s) : étude pré-opérationnelle
Définir les nouveaux usages potentiels du site et les enjeux : préservation du stationnement, végétalisation du bourg, sécurisation et partage de l'espace, convivialité (...)
Proposer une méthode : externalisation, via la réalisation d'une étude pré-opérationnelle ou travail à un partenariat avec le paysagiste conseil du département ?
Définir le pilotage du projet : création d'un groupe de travail au sein du conseil municipal avec les élus volontaires ? quelle place pour la concertation voire participation citoyenne ?
Identifier les moyens : budget prévisionnel et plan de financement
Etablir la procédure à mettre en œuvre : consultation avec publicité, concours d'idée (...)



L'HOTEL DE VILLE RENOVATION ENERGETIQUE

OBJECTIFS

Source des possibles 2026

AXE 1 : Territoire solidaire et collectif
AXE 2 : Territoire en transitions
écologique et énergétique

Plan Climat Air Energie (PCAET):

AXE 1 : Habitat et bâtiments de
demain

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Emergent

CALENDRIER

2026 et +
2^{ème} mandat

BUDGET PREVISIONNEL

A définir
Première estimation :
330 à 440 000€ pour une rénovation
énergétique performante

DESCRIPTION DE L'ACTION

L'hôtel de ville est vieillissant et peu adapté. C'est également l'un des bâtiments le plus énergivore du parc communal. Aujourd'hui, il accueille les services administratifs de la Mairie et de la Poste, le public et des associations communales. Un des anciens logements en R+1 est actuellement utilisé par une association, le second servant partiellement comme espace pour les services techniques. L'ensemble du bâtiment représente une surface d'environ 700 m² sur 3 niveaux.

En 2021, avec le concours du Conseiller en Energie Partagé, la commune a réalisé un audit énergétique avec le bureau ABAQUE INGENIERIE sur l'ensemble du bâtiment – Office du tourisme, Mairie et la Poste.

La synthèse faisait état que le bâti, d'un point de vue thermique, est peu performant. Les murs ne sont pas isolés, le plancher non plus et le plafond ne l'est pas uniformément. Quant aux menuiseries, elles ne sont pas assez performantes et étanches pour garantir un confort thermique. Durant la phase de programmation des travaux, la rénovation du bâti est un axe prioritaire.

En parallèle, la ventilation mécanique contrôlée sera indispensable pour permettre un renouvellement d'air qui ne sera plus assurée par le manque d'étanchéité des ouvrants. Le système de chauffage est vétuste et non optimisé. Il représente 81% des factures énergétiques annuelles et constitue une priorité.



1

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Fond Vert – Rénovation
énergétique des bâtiments
publics
CEE
Fond bois
Fond chaleur

LES ENJEUX

ECONOMIE D'ENERGIE

La rénovation énergétique doit permettre de remplir les obligations du décret tertiaire soit une économie d'au moins 60% pour anticiper les objectifs 2050.

ENERGIE DURABLE

La chaudière utilisée est une chaudière fioul, en mauvaise état et sous-dimensionnée qui engendre des factures importantes et un inconfort. De plus le fioul est une énergie fossile, générateur d'émission de CO₂. Elle sera donc obligatoirement changée pour une solution plus durable, comme le bois par exemple.

CONFORT

Les travaux réalisés doivent, au-delà des économies d'énergie, permettre d'améliorer le confort : isolation phonique, isolation thermique et qualité de l'air. Des réaménagements pourront être intégrés afin de modifier les espaces et circulations.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse

Périmètre « **Vieille ville** » (n°2.4 sur le plan d'actions cartographié)

en lien avec le projet de la Cour des Savoir-Faire, le Belvédère et la Place de l'hôtel de ville

2

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2021,

Bilan annuel du CEP
Préconisations de
travaux

Lancement d'un audit
énergétique
Réalisation de scénarios
de rénovation
Restitution de l'audit

Préconisations de travaux
établies

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

LES SUITES A DONNER

Faire l'inventaire des usages au sein de l'hôtel de ville
Etablir la capacité du site à muter et mettre en cohérence avec les autres projets et la structure du bourg
Etablir la commande politique et le(s) besoin(s) : étude pré-opérationnelle
Définir les nouveaux usages potentiels du site et les enjeux
Définir le pilotage du projet : création d'un groupe de travail au sein du conseil municipal avec les élus volontaires ? quelle place pour la concertation voire participation citoyenne ?
Identifier les moyens : budget prévisionnel et plan de financement
Etablir la procédure à mettre en œuvre



TRANSFORMATION DE LA SALLE OMNISPORTS EN SALLE MULTI-USAGES

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 1 : Un territoire solidaire et collectif
AXE 2 : Un territoire en transitions écologiques et énergétiques

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain
AXE 4 : Economie circulaire territoriale valorisée

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Etude de faisabilité :

T3 2022 à T1 2023

Plan de financement : T4 2023

Choix de la MOE : T4 2023 / T1 2024

Décision de lancement : T2 2024

Travaux : T3 2024 et +

BUDGET PREVISIONNEL

Estimation : 2,000,000 €

Etude programmatique : 22 465€ HT

DESCRIPTION DE L'ACTION

Suite à la réalisation d'un nouvel équipement sportif communautaire en périphérie du centre-bourg, la salle omnisports est désormais inutilisée.

Obsolète, elle ne répond plus aux normes : déclassification ERP, amiante, passoir énergétique (...). Une première enquête des besoins dans le cadre de l'élaboration du CODD 2019-2021 et les différents temps de concertation menés autour de la future médiathèque en cours de rénovation par la communauté de communes à quelques mètres de là, ont permis d'affirmer la volonté de travailler à la création d'une salle multiusages pouvant accueillir des manifestations culturelles, associatives et privées.

La commune lance donc une étude d'opportunité/faisabilité, afin de définir ce nouvel équipement et de traduire les ambitions et besoins en programme de travaux.

Déroulé de l'étude,

PHASE 1 : Diagnostic du site et de ces contraintes

PHASE 2 : Identification des besoins et usages imaginés

PHASE 3 : Co-construction de scénarios d'aménagement

PHASE 4 : Déclinaison du scénario retenu en programme opérationnel

PHASE 5 (option) : Aide à la décision pour la procédure à mettre en œuvre sur le choix de la MOE (MAPA, PAN, concours)



Salle omnisports actuelle

1

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Etude de faisabilité et

programmatique : 22 465€

Département : 4 000€ (17%)

Banque des Territoires : 12 282,5€ (50%)

Commune : 7 232,5€ (33%)

Etat,

DETR 2024

DSIL 2024

Fond Vert – Recyclage du foncier

Région,

Aides aux Petites Cités de Caractère

Contractualisation 2023-2025

AAP Bâtiment Performant (FEDER)

Département

Contrat Départemental de Solidarité

Territorial 2023-2028

PARTENAIRES

Etat et Banque des Territoires

Région

Département

Couesnon Marches de Bretagne et

PCAET

CEP, ALE du Pays de Fougères

Petite Cité de Caractère

ABF

SMICTOM et Territoire Economie en

Ressource

DREAL

UDAP 35

LES ENJEUX

DECONSTRUCTION, REEMPLOI ET VALORISATION DES MATERIAUX

Les élus se sont fixés pour ambitions de d'étudier les potentiels de réemploi. L'étude permettra d'évaluer la typologie, l'état et la quantité de matériaux valorisables :

- sur site pour la création du nouvel équipement, en « circuit fermé » ;
- via les filières, dans le cadre d'une étude menée par la SMICTOM et à laquelle la commune a candidaté pour être chantier pilote ;
- via les acteurs locaux – et notamment des associations du territoire de Couesnon Marches de Bretagne (recyclerie, Wallace et Granit...)

SOBRIETE & ECO-CONCEPTION

Dès la phase de conception, plusieurs pistes seront étudiées :

- gestion économe du foncier, perméabilité des sols (infiltration des eaux pluviales, intérêts offerts par leur récupération, etc.) ;
- polyvalence et mutualisation des espaces ;
- utilisation d'éco-matériaux (matériaux biosourcés, recyclés ou recyclables, impacts sur la santé, transport, cycle de vie, etc.) ;
- développement des énergies renouvelables (ENR) et/ou solutions mutualisées entre plusieurs équipements, prise en compte de l'évolution des normes et des solutions innovantes en matière d'efficacité énergétique (explication du coût global, etc.) ;

PARTICIPATION DES HABITANTS ET LA NOTION DE 3^{ème} LIEU

La commune souhaite poursuivre le travail de concertation et de participation initié par la Communauté de Communes sur la rénovation de la médiathèque de Bazouges-la-Pérouse. La population et/ou futurs usagers de l'équipement seront donc associés aux différentes phases du projet : de la programmation à la vie de l'équipement. Ce projet favorisera la collaboration et la coopération des acteurs et des habitants du territoire. Afin de pouvoir s'approprier les futurs espaces, de les faire vivre et de donner place aux initiatives citoyennes, il semble important d'associer les habitants pour qu'ils puissent contribuer aux différentes étapes du projet, de la réflexion à la construction. La gouvernance du projet sera ouverte aux futurs usagers, professionnels, partenaires (...). A minima, 3 réunions de participation seront organisées pendant sur le déroulé de l'étude.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse

[Volonté de faire un équipement pluri-communal et de s'inscrire en complémentarité des équipements structurants existants : Montours, Tremblay (...)]

Périmètre « Pôle d'équipements » (n°3.2 sur le plan d'actions cartographié)

en lien avec le projet de la Médiathèque, de la salle des fêtes, le centre administratif et de Superflux

2

VIE DU PROJET

En 2022

Atelier élys 1 Quel devenir pour la salle omnisports ? Définition de la commande politique Choix d'externaliser une étude de faisabilité	Atelier élys 2 Présentation du service culture et lecture publique de Couesnon Marches de Bretagne et des actions menées	Atelier élys 3 Présentation du service culture et lecture publique de Couesnon Marches de Bretagne et des actions menées	Atelier élys 4 Organisation et contenu de l'étude Première ébauche de CCTP	Réunion de lancement Invitation de l'ensemble des partenaires à une visite sur site, présentation des orientations du projet et ambitions Echanges et partages sur le CCTP Constitution du collège des personnes ressources
Finalisation des pièces du marché	Lancement de la consultation Visites Auditions Choix de l'AMO SEM BREIZH	Notification du marché et lancement de l'étude	Réunion 1 Définition de la concertation Arrêt de la méthode et du calendrier	Phase d'entretien des personnes ressources

3

En 2023

Atelier de concertation 1 Visite du site Appréhension des contraintes et de la dimension de l'ilot	Réunion 2 Restitution de la concertation Etablissement des 1eres orientations sur les usages du lieu Echanges autour des scénarios établis dans le CCTP
---	---

INDICATEURS DE SUIVI

Evaluation de la concertation :
nombre de participants aux réunions publiques

LES SUITES A DONNER, perspectives

Poursuivre la concertation
Finaliser la préprogrammation
Décider de la procédure à mettre en œuvre pour le choix de la MOE
Etablir et animer la procédure de sélection de la MOE
Choix de la MOE
Elaborer le programme définitif
Etablir le budget prévisionnel et le plan de financement
Faire les demandes de co-financements
Lancer les consultations et choisir les entreprises
Débuter l'opération et réaliser les travaux
Livraison de l'opération
Mise en service de l'équipement
Gestion du lieu : maintenance, suivi des consommations, gestion des baux et des loyers



LA SALLE DES FÊTES DEMOLITION ET CREATION D'UN ESPACE PUBLIC

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition

écologique et énergétique

AXE 3 : Un territoire attractif et

durable

Stratégie de développement touristique Couesnon Marches de Bretagne

ACTION 6 : Mettre en valeur des
éléments du patrimoine

Objectif Petites Villes de Demain

■ Construire la ville sur la ville

□ Préserver les fonctions de cen-
tralité

■ Valoriser les aménités d'un
bourg rural

■ Faciliter l'accès pour tous à la
centralité

MATURITE

Emergent

CALENDRIER

2025 et +

Après la construction de la
nouvelle salle multi-usages

BUDGET PREVISIONNEL

A définir

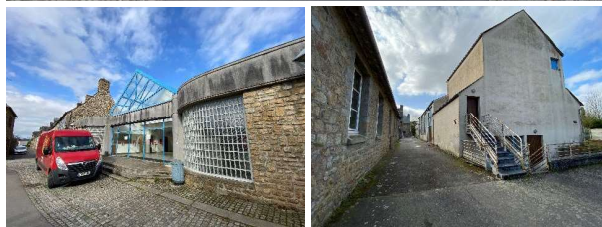
DESCRIPTION DE L'ACTION

1

Entre la rue du Maine et la rue du Chatelet, se trouve la salle des fêtes
actuelle de Bazouges.

Vieillissante, elle fait partie des principaux lieux de dépenses pour la
commune. L'objectif est donc de transférer les usages actuels dans le
nouvel équipement en cours de dessin en lieu et place de la salle
omnisports.

La salle des fêtes pourra alors être démolie et l'ilot ouvert avec la
création d'un nouvel espace public. Esplanade, espace pour les
jeunes, skate parc (...) sa définition plus précise se fera dans la
continuité des travaux engagés sur la salle omnisports.



COFINANCEMENTS POTENTIELS

A définir

LES ENJEUX

CREER UN ESPACE PUBLIC FEDERATEUR

Les élus souhaitent créer un espace public support d'animations et
d'événements en lien, notamment, avec les équipements attenants :
la médiathèque, tiers-lieux et la future salle multi-usages.

PRESERVER LES CONES DE VUES ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE HISTORIQUE

Aujourd'hui, le pignon actuel de la salle des fêtes empêche la vue vers
l'église et le vieille ville depuis le site de l'ancienne salle des sports ?.
Petite Cité de Caractère, Bazouges attire les touristes pour son histoire
et son patrimoine bâti riche. Ce futur espace public devra donc faire
la part belle à la mise en valeur de la silhouette du bourg et la vue
vers le clocher de l'église.

CREER DES CONNEXIONS ENTRE LES POLARITES VIA DES LIAISONS DOUCES

La salle des fêtes donne sur un parking d'où s'échappe un
cheminement et un accès au Jardin de la Motte, qui permet de
récupérer la rue de l'église et le parking de l'école.

Méconnu le jardin de la Motte est une respiration au sein de
l'enveloppe du bourg très minérale et permet de traverser l'ilot pour
rejoindre l'église.

L'objectif est donc de poursuivre ce cheminement piéton et de
trouver en bout, à la salle multi-usage, une nouvelle poche de
stationnement afin de désengorger la vieille ville.

Mais aussi de créer une continuité végétale – Jardin de la Motte, ilot
équipements et Vallée de la Jumelière.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse

Périmètre « **Pôle d'équipements** » (n°3,3 sur le plan d'actions
cartographié)

*en lien avec le projet de la Médiathèque, de la salle multi-usages, du
centre administratif et de Superflux*

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

LES SUITES A DONNER

Transférer l'ensemble des usages à conserver dans la nouvelle salle
multiusages en cours de programmation

Etablir la capacité du site à muter et mettre en cohérence avec les

autres projets et la structure du bourg

Etablir la commande politique et le(s) besoin(s)

Définir les nouveaux usages potentiels du site et les enjeux

Définir le pilotage du projet : création d'un groupe de travail au sein
du conseil municipal avec les élus volontaires ? quelle place pour la
concertation voire participation citoyenne ?

Identifier les moyens : budget prévisionnel et plan de financement

Etablir la méthodologie et les procédures à mettre en œuvre



LE PARC DE BELLEVUE

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 2 : Un territoire en transition écologique et énergétique
AXE 3 : Un territoire attractif et durable

Objectif Petites Villes de Demain

- ☐ Construire la ville sur la ville
- ☒ Préserver les fonctions de centralité
- ☒ Valoriser les aménités d'un bourg rural
- ☒ Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

Émergeant

CALENDRIER

Non défini

BUDGET PREVISIONNEL

A définir

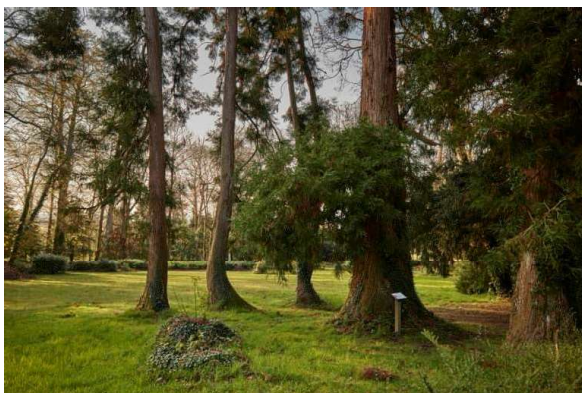
COFINANCEMENTS POTENTIELS

A définir

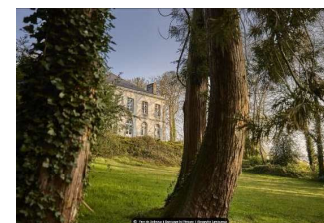
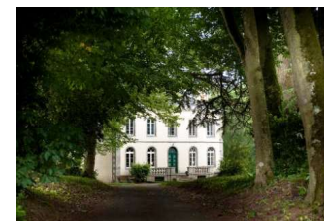
DESCRIPTION DE L'ACTION

En discussion avec le Foyer de vie, la commune s'interroge sur l'opportunité d'acquérir le Parc et le Manoir de Bellevue.

La commune souhaiterait pouvoir le mettre en valeur et en faire un véritable parc à la campagne, tout en développant et communiquant sur les actions qui y sont déjà menées. L'objectif sera notamment de la désenclaver et d'en faciliter l'accès en créant une coulée verte, au nord, qui desservira les lotissements et les terrains de pétanques existants et ainsi que l'aire de camping-cars.



1



LES ENJEUX

PROPOSER UN PARC EN CAMPAGNE

Véritable poumon vert, à proximité immédiate de l'hypercentre, le Parc de Bellevue est encore méconnu des habitants de Bazouges. C'est un espace de promenade pour les résidents du Foyer de vie et de l'EPAHD. Ouvert à tous, la commune souhaiterait donc favoriser son accès et sa visibilité pour tous et en faire un lieu de rencontre et de convivialité. Des projets ont été initiés, notamment avec le PEPS (Pôle Environnemental Pédagogique et Scientifique), qui a installé un pôle environnemental autour des thèmes majeurs de l'environnement :

- préservation des chemins,
- restauration de la flore et de la faune sauvages, et plus particulièrement des oiseaux avec l'installation de refuges en partenariat avec la LPO,
- défense et enrichissement des colonies apicoles avec l'installation de ruchers
- ou encore conservation des variétés anciennes de pommiers avec la création d'un arboretum.

Le Manoir de Bellevue, aussi appelé Delafosse, est une maison bourgeoise qui prône au milieu du Parc et appartient à l'établissement médico-social de Bellevue. Elle accueillait jusqu'à la fin 2022, une résidence artistique en collaboration avec le service culturel de Couesnon Marches de Bretagne. Cependant face à l'inflation des prix de l'énergie et au vu de l'état du bâtiment, l'établissement ne pouvait plus assurer l'accueil de la résidence. Une solution de logement temporaire a été trouvée, dans l'ancien Trésor Public à Antrain. Cette bâtisse est donc désormais vacante et fait l'objet, avec le Parc, de discussion entre la Mairie et l'établissement Bellevue. Aujourd'hui les élus n'ont fléchi aucun usage mais le Manoir de Bellevue devra intégrer la réflexion globale sur le lieu et son animation : maison des associations, services à la population, villa numérique ou espace de coworking (...) tout peut être imaginé. L'étude en cours sur la future salle multi-usages (fiche action 2.2) et ses usages pourra très certainement faire émerger de nouvelles idées et certains usages qui ne trouveraient pas leur place dans la salle multi-usages pourraient prendre lieu et alimenter la perspective à long terme sur le Manoir de Bellevue.

CREER UNE COULEE VERTE

L'objectif est de créer une continuité piétonne qui traverse le parc pour desservir les lotissements à l'Est et au Sud du centre historique et ainsi créer une coulée verte qui traverse la commune d'est en ouest, depuis le parc jusqu'à l'aire de camping-cars. Il existe aujourd'hui un obstacle, une vallée encaissée qui coupe la continuité. La commune étudie la possibilité de créer une passerelle en bois pour permettre de traverser.

PROPOSER UNE OFFRE NOUVELLE D'HABITAT

Le foyer de vie et l'EPAHD accueillent aujourd'hui 75 à 93 résidents. Les deux structures reçoivent de nombreuses demandes, notamment l'EPAHD.

2

PARTENAIRES

Etablissement Medico-Social de Bellevue
LPO
Ecole publique (PEPS)
Agence Locale de l'Energie – CEP
SDE35

Les dynamiques démographiques montrent que le vieillissement des populations est toujours en cours avec, à l'échelle de la commune, une surreprésentation des +55 ans (qui représente ½ des habitants) et plus particulièrement des +75 ans (10,3% vs 7,5% en Fr.). Aussi, pour pouvoir accueillir des familles sans obligatoirement construire de nouveaux lotissements, la commune souhaite développer une offre nouvelle d'habitat pour compléter son parcours résidentiel. La cible : les plus 60 ans autonomes afin qu'ils quittent leurs grands logements familiaux aujourd'hui sous occupés (généralement des T4/T5 occupé par 2 ou 1 personnes). Habitat inclusif pour personnes âgées ou simplement partagé, la commune creuse plusieurs pistes et cherche des partenariats pour développer un projet aux portes de l'EPAHD. L'objectif serait de pouvoir créer des passerelles – sur des animations ou moments de convivialité – voir de mutualiser certains services et équipements – la salle de réunion/animation ou encore la création d'une cuisine centrale (écoles, foyer de vie, EPAHD, résidences seniors ou habitats inclusifs).

PROPOSER UN EQUIPEMENT PUBLIC

La commune travaille depuis plusieurs années à un projet commun, en collaboration avec l'EPAHD et Le Foyer de Vie : la création d'une cuisine centrale collective qui alimenterait les écoles, le foyer de vie et l'EPAHD.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Périmètre « **Parc de Bellevue** » (n°4 sur le plan d'actions cartographié)

3

INDICATEURS DE SUIVI

Non déterminé

LES SUITES A DONNER

Etablir la commande politique et les besoins

La commune doit établir les grandes lignes d'un projet et perspectives sur site afin de décider d'acquiescer le foncier et l'immobilier. Des débats et échanges sont en cours au sein du conseil municipal, avec un conseil dédié organisé le 25/03/2023. Aujourd'hui l'ensemble du Parc et des bâtiments appartiennent à l'établissement médico-social de Bellevue à l'exception des parcelles AB0524, AB0418 et AB0619. La commune est donc en veille et fera valoir, selon le besoin, son droit de préemption afin sécuriser les projets à venir et d'avoir la maîtrise complète du lieu. Ces parcelles sont les seuls potentiels fonciers constructibles sur l'ensemble du parc (espace boisé classé) et donc les seuls sites d'implantations potentiels pour les projets à venir : la cuisine centrale et/ou la création d'une résidence. La parcelle AB0524, revêt un enjeu plus particulièrement, du fait de sa proximité aux bâtiments existants.

Définir les nouveaux usages potentiels du site et les enjeux

Proposer une méthode

Définir le pilotage du projet

Identifier les moyens

Etablir la méthodologie et les procédures à mettre en œuvre

4

VIE DU PROJET, les temps forts

Depuis 2022,

Rencontre la compagnie les échappés du Bal et les trois valoches, responsables de la résidence artistique

Rencontre de la directrice du foyer de vie
Echanges sur le Parc et le Manoir de Bellevue

Visite de la Trésorerie à Antrain
Intégration des services techniques
Evaluation du lieu au vue des besoins des compagnies

Rencontre avec le SDE35, sur le nouveau service de réhabilitation énergétique

Echanges au sein du conseil municipal sur les projets potentiels BELLEVUE
Création d'une veille sur le foncier privé

Depuis 2023,

Conseil municipal dédié
Echanges sur le devenir du foncier et les perspectives pour la commune

Rencontre CEP, Architecte et Paysagiste Conseil, SDE35
(...) : visite du Manoir et 1ères préconisation et éléments de diagnostic