



# CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN

Valant

## CONVENTION D'ORT Opération de Revitalisation du Territoire

Décembre 2022



Pays de Châteaugiron Communauté



Commune de Châteaugiron  
Commune de Noyal-sur-Vilaine  
Commune de Domloup



Commune de Piré-Chancé  
Commune de Servon-sur-Vilaine





VU la délibération n° 2022/11/07/01 du Conseil Municipal de la commune de Châteaugiron en date du 7 novembre 2022

VU la délibération n° 2022.11.02 du Conseil Municipal de la commune de Noyal-sur-Vilaine en date du 14 novembre 2022

VU la délibération n° 2022-07/11-02 du Conseil Municipal de la commune de Domloup en date du 7 novembre 2022

VU la délibération n° 2022-10-94 du Conseil Municipal de la commune de Piré-Chancé en date du 7 novembre 2022

VU la délibération n° 2022-11-79 du Conseil Municipal de la commune de Servon-sur-Vilaine en date du 16 novembre 2022

VU la délibération n° 2022-11-01 du Conseil Communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté en date du 17 novembre 2022

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



## **ENTRE**

- La Commune de Noyal-sur-Vilaine, représentée par son maire, Mme Marielle MURET-BAUDOIN,
- La Commune de Châteaugiron, représentée par son maire, M. Yves RENAULT,
- La Commune de Domloup, représentée par son maire, M. Jacky LECHÂBLE,
- La Commune de Piré-Chancé, représentée par son maire, M. Dominique DENIEUL,
- La Commune de Servon-sur-Vilaine, représentée par son maire, M. Melaine MORIN,
- Le Pays de Châteaugiron Communauté, représenté par son président, M. Dominique DENIEUL,

Ci-après, les « Collectivités bénéficiaires »,

D'une part,

## **ET**

- L'État, représenté par le secrétaire général, sous-préfet de Rennes, M. Paul-Marie CLAUDON,

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 Chambre de Commerce et d'Industrie, représentée par son Président, Jean Philippe CROCQ,

ci-après, les « Partenaires »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## Les signataires

Pour le Préfet, par délégation,  
le secrétaire général,

Paul-Marie CLAUDON



Le Président du Pays de Châteaugiron  
Communauté,  
Maire de Piré-Chancé,

Dominique DENIEUL



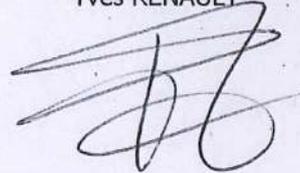
La Maire de Noyal-sur-Vilaine,

Marielle MURET-BAUDOIN



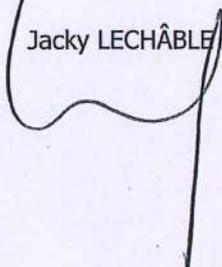
Le Maire de Châteaugiron,

Yves RENAULT



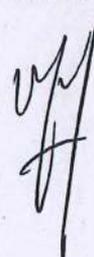
Le Maire de Domloup,

Jacky LECHÂBLE



Le Maire de Servon-Sur-Vilaine,

Melaine MORIN



Signé le : 19/12/2022

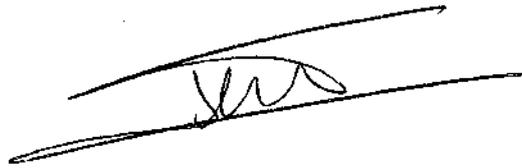
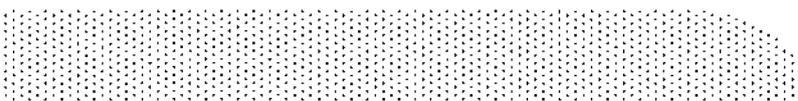


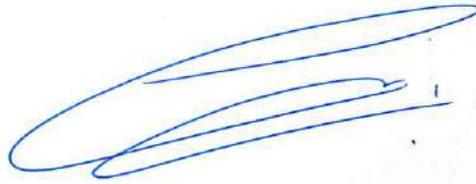
## Les partenaires signataires

Pour le Président du Département d'Ille-et-Vilaine, par délégation,

Schirel LEMONNE

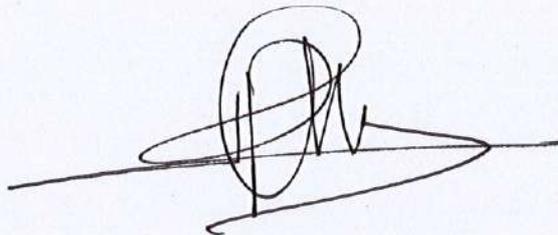
Conseillère départementale du canton de Châteaugiron

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SL', is written between two parallel horizontal lines that serve as a signature line.



Le Président de la Région Bretagne,  
Loïg CHESNAIS-GIRARD

Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,  
Jean Philippe CROCQ

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by 'ROCQ' and a long horizontal stroke extending to the left.



# SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	12
Article 1 - LE RÉCIT DU TERRITOIRE DIAGNOSTIC ET ENJEUX .....	13
1.1 Situation et évolution du territoire .....	13
1.2 Synthèse des atouts, faiblesses, opportunités, menaces sur le territoire intercommunal .....	15
1.3 Les défis du territoire.....	17
1.4 Le projet de territoire : une réponse à ces défis .....	17
1.5 Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) .....	18
1.6 La cartographie des centralités à l'échelle du territoire intercommunal .....	19
Article 2 - LES CENTRALITÉS : LIEUX DE CONVERGENCE DES ENJEUX DE VITALISATION.....	20
2.1 Châteaugiron : pôle structurant.....	20
2.2 Noyal-sur-Vilaine : pôle d'appui et d'entrée du territoire.....	22
2.3 Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine : des pôles de proximité .....	25
Article 3 - LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION.....	29
3.1 Une stratégie commune, conduite autour de 3 axes et 12 orientations stratégiques.....	29
3.2 Une stratégie spatialisée pour chaque territoire : les plans guides .....	30
Article 4 - LE PLAN OPÉRATIONNEL : PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION ET PLAN D' ACTIONS .....	36
4.1 Tableau de synthèse des actions à mettre en œuvre .....	36
4.2 Le contenu des fiches actions.....	37
4.3 Les plans opérationnels cartographiés : périmètres d'intervention et actions .....	38
Article 5 - LA CONVENTION : OBJET, ENGAGEMENT ET MISE EN ŒUVRE .....	46
5.1 Objet de la convention cadre.....	46
5.2 Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité.....	46
5.3 Mobilisation des effets juridiques .....	46
5.4 Modalités d'accompagnement en ingénierie .....	50
Article 6 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....	51
6.1 Dispositions générales concernant les financements .....	51
6.2 Le territoire signataire.....	51
6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics .....	51
6.4 Engagements de la Région Bretagne .....	52
6.5 Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine .....	53
6.6 Engagements de la Banque des Territoires.....	53
6.7 Engagement de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) .....	54
6.8 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques.....	54
6.9 Maquette financière.....	54
Article 7 – PILOTAGE, ANIMATION, EVALUATION ET COMMUNICATION .....	55
7.1 Pilotage et animation .....	55
7.2 Bilan annuel et évaluation .....	56
7.3 Communication .....	56
Article 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION .....	57
Article 9 – TRAITEMENT DES LITIGES .....	57
Article 10 – ANNEXES .....	57

# PRÉAMBULE

Le programme Petites Villes de Demain, initié par l'Etat, vise à concevoir un projet global de redynamisation sur la durée du mandat municipal (2020-2026), en donnant aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités, les moyens de concrétiser leur projet de territoire. Il constitue un volet des Contrats de relance et de transition écologique (CRTE) qui porte l'ambition de répondre à l'émergence de nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique et numérique. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.

Les communes de Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine, aux côtés du Pays de Châteaugiron Communauté (PCC), ont signé une convention d'adhésion au dispositif avec l'Etat et le Département le 18 mai 2021, engageant les collectivités signataires à définir une stratégie de vitalisation et à décliner un plan d'actions.

Les deux villes disposent de nombreux atouts sur le territoire intercommunal du PCC : le dynamisme, la qualité de vie, l'agilité d'organisation, la capacité à fédérer les acteurs locaux ou encore la proximité avec la nature. Tous ces facteurs d'attractivité ont d'ailleurs été particulièrement soulignés depuis le début de la crise sanitaire qui frappe notre pays. Elles sont pourtant soumises à un certain nombre de défis et d'enjeux, sources de fragilité à plusieurs titres :

- L'enjeu environnemental, corollaire de la forte attractivité du territoire. Si le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du PCC a permis de définir une stratégie d'intervention, sa déclinaison transversale dans toutes les politiques locales reste à mettre en œuvre, avec une attention toute particulière portée à la rénovation énergétique ;
- L'enjeu social, mis en évidence lors de l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) et touchant notamment les personnes âgées, les jeunes actifs et les familles monoparentales ;
- L'enjeu des mobilités à l'heure où les territoires sont notamment congestionnés aux heures de pointe, sachant qu'un Plan Global des Déplacements est engagé pour répondre aux usages en pleine transition ;
- L'enjeu de densification des tissus urbanisés existants, et son accompagnement par une ingénierie dédiée pour une massification des projets, développant ainsi une alternative crédible à l'artificialisation des sols.

Dans un contexte territorial partagé et portées par l'esprit de coopération qui les anime, les cinq communes du Pays de Châteaugiron Communauté souhaitent s'inscrire dans une même initiative de dynamisation des centralités, tout en respectant les identités et spécificités propres à chacune.

La présente convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) rassemble donc le Pays de Châteaugiron Communauté et les communes de Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine.

Elle appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme, afin de conforter efficacement et durablement le développement des territoires. En effet, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

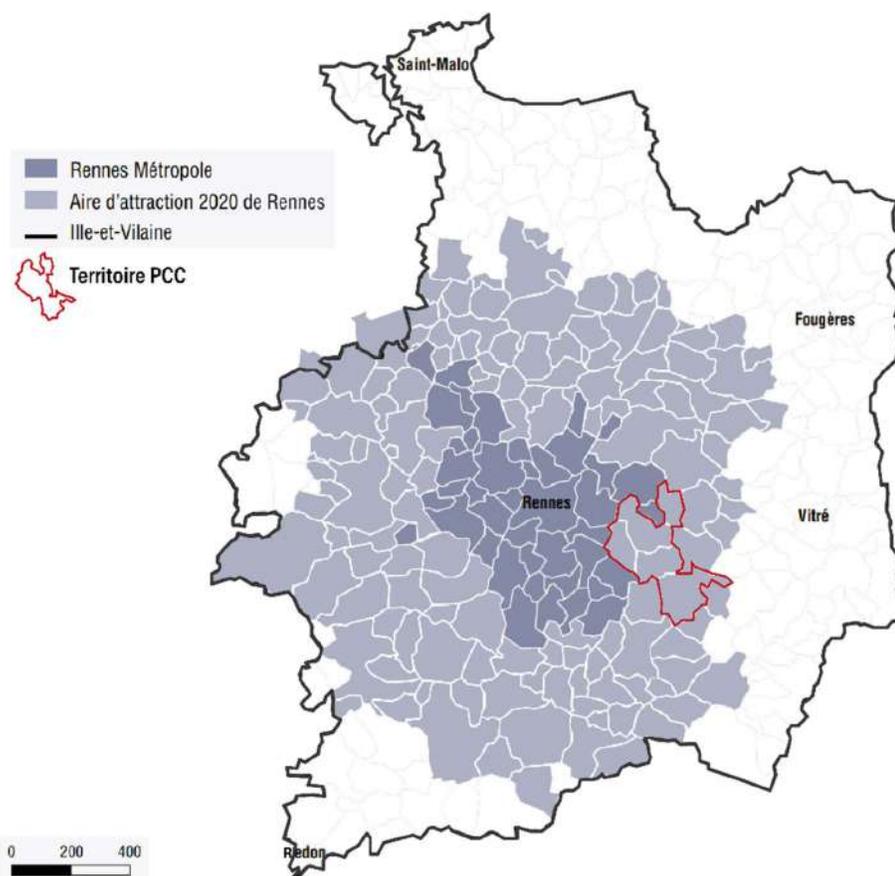
# Article 1 - LE RÉCIT DU TERRITOIRE

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX

### 1.1 Situation et évolution du territoire

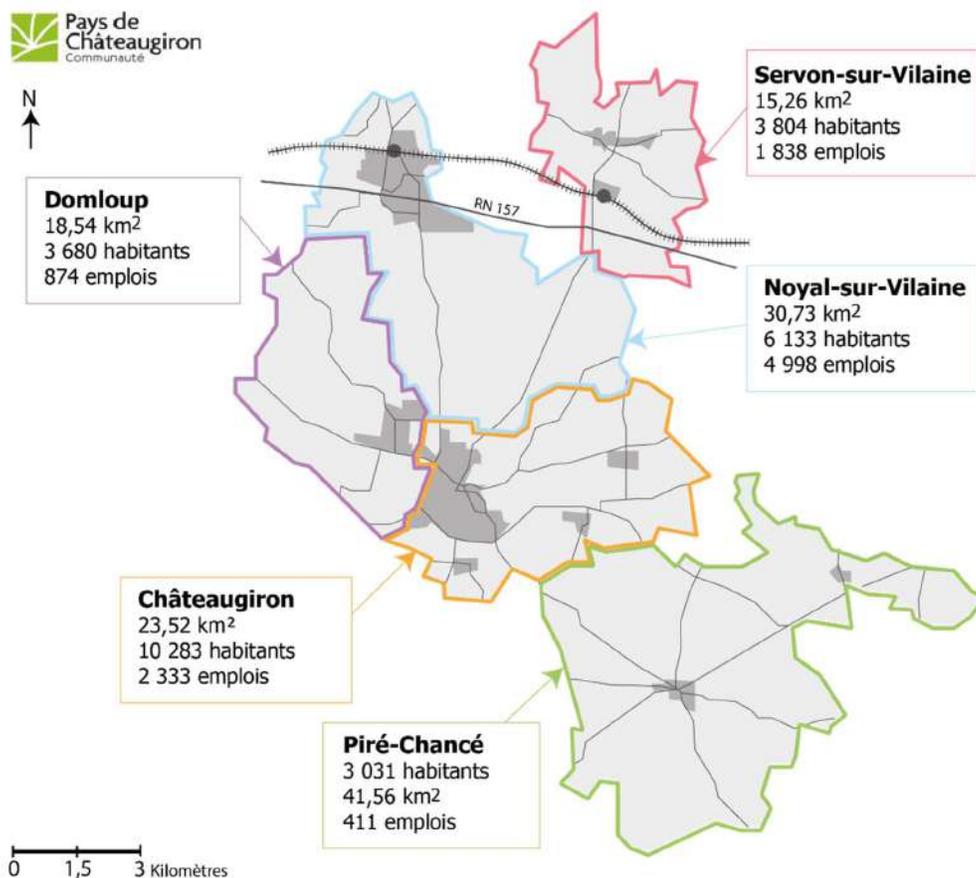
- **Une localisation stratégique, entre Rennes et Paris**

Le Pays de Châteaugiron Communauté (PCC) est situé à l'entrée de la Bretagne, à 15 kilomètres de Rennes, entre Vitré Communauté et Rennes Métropole, le long de l'axe Rennes-Paris.



- **Un territoire de taille réduite, proche de ses habitants**

Composé des cinq communes de Châteaugiron (ville centre avec une identité médiévale), Domloup, Noyal-sur-Vilaine (principal pôle économique du territoire), Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine, c'est le plus petit établissement intercommunal du département en superficie et nombre de communes. Cette spécificité est un atout, celui d'être proche de ses citoyens. En 2019, sa population totale était de 26 931 habitants. C'est également un défi quotidien que relève le PCC pour s'organiser et mettre en œuvre, à son échelle, des politiques publiques répondant aux besoins de ses habitants et proposant des services publics de qualité.



La commune de Châteaugiron est identifiée au SCoT du Pays de Rennes en tant que pôle structurant de bassin de vie, du fait de son poids de population, ses équipements et de son rôle historique de centralité. La commune de Noyal-sur-Vilaine est identifiée comme pôle d'appui de secteur, tandis que les communes de Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine assurent un rôle de proximité.

- **Un territoire attractif**

Cette organisation et la proximité avec Rennes Métropole font du Pays de Châteaugiron Communauté un territoire attractif et dynamique, tant sur le plan démographique qu'économique. Sur la période 2013 - 2018, le Pays de Châteaugiron Communauté connaît le solde migratoire le plus élevé des intercommunalités de la 2ème couronne de l'agglomération rennaise (1,2%). Sur cette même période, la population a augmenté de 2%. L'intercommunalité accueille 10 454 emplois en 2019, soit 1 emploi pour 1,26 actif occupé y habitant et 1 131 établissements au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Près de la moitié des emplois sont localisés sur la commune de Noyal-sur-Vilaine.

- **Des contraintes de mobilité qui augmentent**

Le territoire du PCC bénéficie d'une bonne desserte par des axes routiers structurants : la RN 157 et un réseau de routes départementales reliant les 5 communes entre elles et qui ouvre le territoire aux communes environnantes. Il est desservi par le réseau TER BreizhGo aux gares de Noyal Acigné sur la commune de Noyal-sur-Vilaine, et Servon-sur-Vilaine, et deux lignes de bus, la ligne 3 et la ligne 14 dont la desserte sera renforcée.

Bien que le niveau de desserte soit de qualité et réponde potentiellement bien aux besoins de déplacements pendulaires vers Rennes et Vitry, la voiture solo représente 67% des déplacements sur le PCC (EMD 2018, AUDIAR), avec des conséquences en matière d'émission de gaz à effet de serre, congestion, etc. Son attractivité ainsi que celle des territoires voisins, ont comme corollaire l'augmentation des circulations avec des situations de congestion aux heures de pointe. Le territoire intercommunal doit se saisir des opportunités de développer les mobilités alternatives à la voiture.

En réponse aux ambitions de la loi d'Orientation des Mobilités (LOM), le PCC est devenu Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) locale en juillet 2021. Pour agir en faveur des mobilités actives et inciter les habitants à faire évoluer leurs pratiques, il a validé son Plan Global des Déplacements en décembre 2021.

- **Un territoire d'enracinement pour les familles**

Le PCC présente le profil d'un territoire familial avec 73,3% de ménages avec famille, dont 37,5% avec enfants en 2019. Grâce à son cadre de vie de qualité et à la part majoritaire de maisons individuelles, le PCC est un territoire d'enracinement pour les familles. Pour autant, la collectivité doit garantir l'adaptation de son parc de logements et de ses services aux évolutions sociétales constatées, notamment au vieillissement de sa population et à l'éclatement de la structure familiale.

- **La nécessité de conforter et développer son offre de services pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir**

Le territoire dispose d'une bonne offre d'équipements, communaux et intercommunaux, bien répartie sur le territoire. Il accueille trois collèges (un à Noyal et deux à Châteaugiron). Un lycée est en projet à Châteaugiron, à proximité du Zéphyr au Sud de la commune, en lien avec l'arrivée de populations nouvelles attendues en particulier sur la ZAC du Grand Launay. Son ouverture est prévue à l'horizon 2027.

Le Pays de Châteaugiron Communauté et les communes ont des ambitions fortes en matière de pratiques sportives pour leurs habitants. Le territoire bénéficie de nombreux équipements sportifs, dont certains sont récents. Certains équipements communaux sont néanmoins vieillissants et nécessitent une restructuration. L'amélioration de la performance énergétique des équipements publics est une préoccupation majeure.

Afin de s'adapter aux évolutions démographiques, sociales et sociétales, le PCC affiche l'ambition de développer ses équipements et services que ce soit en matière d'action sociale, de petite enfance, d'emploi, de culture et de sport.

- **Une attractivité qui se ressent sur les prix du foncier**

Entre 2013 et 2019, le territoire du PCC a vu son parc de logements augmenter de 1 642 logements, soit une progression de 274 logements par an en moyenne. En 2019, il compte 11 438 logements.

En 2021, le prix médian des maisons existantes au Pays de Châteaugiron Communauté était de 2 341 €/m<sup>2</sup>, contre 1 930 €/m<sup>2</sup> à l'échelle nationale. Entre 2020 et 2021, ce prix médian a augmenté de 5,9%, et les prix des appartements de 3,3%.

Ces évolutions importantes font émerger les difficultés que pourraient avoir les personnes souhaitant vendre et se reloger sur le territoire. C'est en particulier le cas pour les foyers et les primo-accédants qui ont acheté un petit logement adapté à la taille de leur ménage, et qui souhaiteraient acquérir un logement plus grand pour loger une famille qui s'agrandit.

- **Une politique ambitieuse pour des logements abordables et pour tous les publics**

Si le PCC n'est pas soumis à une obligation minimale de production de logements sociaux, il souhaite toutefois offrir un logement de qualité à tous les habitants et faciliter les parcours résidentiels sur le territoire. Ainsi, la production de logements abordables et pour tous les publics constitue une orientation stratégique du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2018-2023, reprise dans le projet de territoire 2022-2027. Il offre ainsi un soutien à la construction de logements aidés et à la réalisation de logements spécifiques (jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap, gens du voyage, logements d'urgence, etc).

**Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est également projetée. Les études pré-opérationnelles débiteront fin 2022 pour une mise en application courant 2023.**

## 1.2 Synthèse des atouts, faiblesses, opportunités, menaces sur le territoire intercommunal

### ATOUTS

- Un territoire à proximité de Rennes et Vitré parmi les plus attractifs d'Ille-et-Vilaine (démographique et économique),
- Une petite structure intercommunale proche de ses citoyens,
- Une vitalité économique, commerciale, culturelle, touristique...
- Un territoire bien desservi. Une offre ferroviaire présente et complète,
- Des aménagements doux existants et sécurisés sur certaines parties du territoire,
- Une bonne représentation des populations jeunes et des ménages avec enfants,
- Une offre de logements suffisante et un faible taux de vacance,
- Un PLH qui place au cœur de sa stratégie la production de logements abordables et le renouvellement urbain, qui sont des enjeux forts sur le territoire,
- Bonne couverture de l'offre d'équipements et services.

### FAIBLESSES

- Un petit territoire qui manque d'identité géographique et d'un sentiment d'appartenance,
- Une baisse de la part des ménages avec enfants,
- Un vieillissement de la population qui questionne l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages, et le développement des dispositifs de maintien à domicile des populations âgées et dépendantes,
- Une attractivité qui se ressent sur les prix du foncier avec potentiellement un territoire peu abordable pour une catégorie de population moins aisée,
- Une prédominance de la mobilité automobile, et des aménagements cyclables inégalement répartis,
- Une offre d'hébergement touristique insuffisante au regard du potentiel touristique du territoire,
- Des équipements sportifs communaux vieillissants.

### OPPORTUNITES

- Des relations à conforter entre le Pays de Châteaugiron Communauté et les communes membres,
- Des leviers à mobiliser sur l'accompagnement au vieillissement de la population et la jeunesse,
- L'attractivité du territoire permet d'envisager des opérations de logements favorisant les parcours résidentiels en faisant éventuellement appel à l'innovation et l'expérimentation,
- Un parc ancien et un patrimoine architectural à valoriser,
- Des grands secteurs économiques en tant que gisement important de densification et d'optimisation du foncier,
- Un potentiel à exploiter pour une mobilité plus performante et responsable
- L'arrivée d'un nouveau Lycée à Châteaugiron qui permettra de répondre aux besoins des nouveaux habitants sur le territoire.

### MENACES

- Une attractivité qui devrait se poursuivre, mais pas au détriment du cadre de vie,
- Des flux de circulation supplémentaires qui pourraient venir dégrader la mobilité sur le territoire,
- Une baisse des jeunes ménages (avec ou sans enfants) qui, si elle se poursuit, peut entraîner des conséquences sur la fréquentation des équipements communaux et peut entraîner une baisse de vitalité du territoire.
- Des prix du foncier en augmentation qui peuvent exclure une certaine catégorie de la population et contraindre les parcours résidentiels au sein du territoire,
- Risque de perte de la dynamique associative si l'offre d'équipements et de locaux associatifs ne répondent plus suffisamment aux besoins,
- Une augmentation des personnes potentiellement dépendantes,

### 1.3 Les défis du territoire

Plusieurs grands défis se posent aujourd’hui pour lesquels des réponses adaptées aux contextes locaux doivent être trouvées.

- **L’attractivité du territoire est un véritable atout pour maintenir sa vitalité et son dynamisme, sous réserve que ses effets négatifs soient suffisamment régulés et maîtrisés.** Le PCC et les communes souhaitent être pro-actifs sur l’évolution socio-économique et du développement de son territoire. Les nouvelles opérations d’aménagement (création de logements et de développement économique) sur un territoire aux portes de Rennes Métropole, placent la mobilité en tant qu’enjeu majeur. De plus, la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) conduit les collectivités à porter un regard encore plus attentif aux opportunités de renouvellement urbain tout en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie qui caractérise le territoire. Les collectivités ont besoin d’être accompagnées pour permettre la production de logements et d’activités en renouvellement urbain tout en conservant des équilibres d’opérations qui permettent de produire des logements et locaux à des prix abordables. Dans une démarche de solidarité, le PCC souhaite poursuivre l’accueil des populations et en améliorer les conditions afin de tendre vers plus de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Compte-tenu des évolutions sociologiques des habitants du territoire, **la réduction des inégalités et le maintien d’une cohésion sociale** sont des défis majeurs que le PCC et les communes souhaitent relever. Outre le fait de proposer une offre de logements plus diversifiée et abordable pour toutes les catégories de population, les collectivités doivent organiser et adapter leur niveau d’équipements et de services pour répondre aux besoins actuels et futurs du territoire.
- **L’adaptation au changement climatique et l’atténuation de l’impact du développement sur l’environnement est un défi transversal.** La situation mondiale en matière de réchauffement climatique a conduit les pouvoirs publics internationaux et nationaux à définir des accords et objectifs ambitieux en matière de transition énergétique. D’ici 2050, la France s’est engagée à atteindre une neutralité carbone et à réduire l’empreinte carbone de la consommation des Français. Dès 2021, le décret tertiaire a obligé les acteurs du tertiaire à piloter et à réduire la consommation énergétique de leurs bâtiments dans le temps. L’objectif étant une réduction de 40 % des consommations d’énergie finale en 2030. Le Pays de Châteaugiron Communauté s’inscrit dans cet objectif. Outre la question de l’énergie, le défi environnemental constitue la véritable clé de lecture qui sera utilisée de façon transversale pour la mise en œuvre des projets et actions de demain, que ce soit en matière de mobilité, d’habitat, d’espace public, de patrimoine, ou encore de nature en ville.

La pertinence et l’efficacité des politiques publiques mises en œuvre en matière d’habitat, de mobilités et de transition environnementale passeront par des coopérations interterritoriales renforcées. Le dialogue instauré dans le cadre du projet de territoire participe à fédérer les acteurs pour une vision globale du territoire et un développement concerté.

### 1.4 Le projet de territoire : une réponse à ces défis

- **Les objectifs**

Le projet de territoire porte l’ambition politique et stratégique du territoire. Il relie l’histoire du territoire avec ses réalités présentes et sa trajectoire dans la transition pour construire un avenir durable. Le PCC a élaboré son quatrième projet de territoire. Il a été validé par délibération communautaire du 16 décembre 2021.

En début d’année 2021, une large consultation des habitants, élus et entreprises a été engagée – plus de 1000 personnes interrogées – pour comprendre leur perception du territoire au regard des pratiques et de l’évolution des modes de vie. L’affirmation d’un territoire attractif à taille humaine a été soulignée, associée à trois attentes fortes :

- Un territoire responsable : avec la prise de conscience des conséquences liées au réchauffement climatique, l’engagement environnemental est indispensable pour conserver et protéger notre cadre de vie et l’environnement, la biodiversité, l’énergie etc,
- Un territoire mobile : la priorité est donnée à la mobilité et au développement d’une offre de transport adaptée aux modes de vie,

- Un développement maîtrisé : l'attractivité et la dynamique du territoire sont soulignées. Les habitants sont favorables à l'accueil de nouvelles populations dans une croissance urbaine maîtrisée.
- **Les axes stratégiques**

La vision stratégique constitue la colonne vertébrale du projet de territoire. Elle donne un sens commun aux actions et à l'engagement des acteurs. Le projet de territoire 2022-2027 consacre les priorités structurantes des politiques publiques de l'intercommunalité à travers 3 axes prioritaires, 12 orientations stratégiques et 48 actions concrètes jusqu'au 31 décembre 2026.

- **Axe 1 : Un territoire facile à vivre**
  - Organiser les mobilités de manière performante, en alternative à la voiture individuelle et adaptées aux usages des habitants et salariés
  - Favoriser un parcours résidentiel accessible et adapté à tous
  - Conforter le lien avec le monde économique et agricole
  - Faciliter l'accès et les usages du numérique.
- **Axe 2 : Un territoire d'initiatives, de solidarité et de coresponsabilité**
  - Encourager les initiatives d'entraide, de solidarité et de bien-être
  - Assurer un accès à l'information et à la connaissance pour tous
  - Soutenir la vie associative, culturelle et sportive
  - Favoriser la participation, l'implication des habitants et valoriser les actions citoyennes.
- **Axe 3 : Un territoire soucieux de ses ressources et du patrimoine naturel et culturel**
  - Aménager notre territoire avec sobriété foncière et énergétique
  - Protéger la qualité de l'environnement
  - Permettre aux habitants d'accéder à une « alimentation-santé » et de proximité
  - Développer le tourisme, en s'appuyant sur le patrimoine naturel et culturel.

## 1.5 Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE)

C'est dans ce cadre stratégique que le PCC a décliné son plan d'actions. Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) est la traduction de l'ambition d'un projet de territoire, avec comme colonne vertébrale la transition écologique et la cohésion territoriale. Il s'appuie sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs territoriaux, publics comme privés.

Le CRTE du Pays de Châteaugiron Communauté a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 octobre 2021. Construit sur la base de la démarche et des réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire 2022-2027, le CRTE s'articule autour des mêmes axes et objectifs opérationnels.

- **Les actions phares du CRTE**

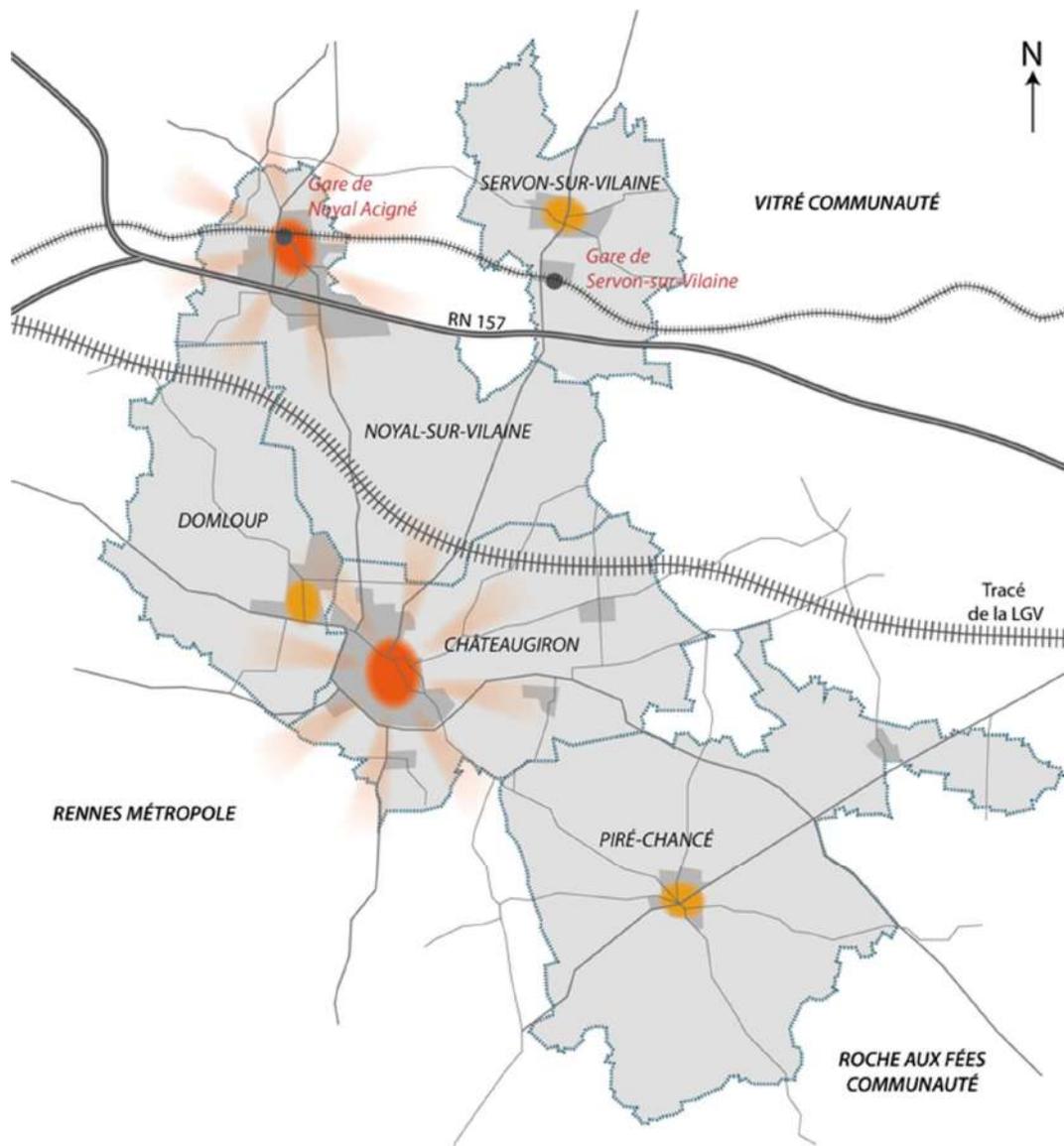
Parmi les actions phare, il est possible de relever :

- La finalisation et la mise en œuvre d'un Plan Global des Déplacements, qui permettra notamment la création de haltes multimodales, la création et le réaménagement d'aires de covoiturage dans chacune des communes du territoire, la création de liaisons douces et sécurisées entre les communes, entre le PCC et les territoires voisins et vers les écoles et équipements structurants, la sécurisation et fluidification du trafic routier, ou encore l'augmentation du niveau de services (action n°1 et 2).
- Le lancement en 2020 d'une étude pré-opérationnelle visant à recenser le gisement foncier mobilisable en renouvellement urbain sur le territoire (action n°4).
- Le soutien à la construction de logements aidés et la contractualisation avec les bailleurs sociaux afin de bénéficier d'une vue globale et à long terme du parc de logements aidés sur le territoire, et le soutien à la réalisation de logements spécifiques : jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap, gens du voyage, logements d'urgence, etc.
- La construction d'une épicerie sociale et plus largement la réflexion sur la construction de nouveaux équipements et services publics pour compléter l'offre existante en matière de petite-enfance (action n°10), la poursuite et le développement des services à la population (action n°11).

- Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est également projetée. Les études pré-opérationnelles sont prévues courant 2023 pour une mise en application courant 2024.

A noter que le thème des centralités est identifié dans l'action n°3 intitulée « Renforcer l'attractivité des logements, services et commerces dans les centralités du territoire ». Cette action constitue la signature de la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain et l'entrée des communes de Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine dans le dispositif.

### 1.6 La cartographie des centralités à l'échelle du territoire intercommunal



Stratégie de dynamisation du territoire du Pays de Châteaugiron Communauté



Centralité PVD à conforter, porteuses d'enjeux de dynamisation à l'échelle du territoire intercommunal



Pôle de proximité à conforter



# Article 2 - LES CENTRALITÉS : LIEUX DE CONVERGENCE DES ENJEUX DE VITALISATION

Dans la continuité de l'esprit de coopération et de dialogue engagé dans le cadre du projet de territoire, les cinq communes du PCC se sont organisées pour s'inscrire dans une même initiative de vitalisation des centralités. Entraîner l'ensemble des communes dans la même dynamique est une préoccupation constante, et qui restera un fil conducteur pour les prochaines années. Chaque commune a des spécificités qui lui sont propres. Châteaugiron, ville centre, et Noyal-sur-Vilaine, principal pôle économique du territoire, ont ce rôle majeur de locomotive qui doit être affirmé. Mais la qualité de vie du territoire passera par la valorisation de chaque centre-ville et la capacité à engager sur chacun d'entre eux des actions qui leur permettent de participer à répondre aux défis collectifs.

Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large. L'importance des activités (économique, politique, culturelle, etc.) et les caractéristiques physiques du lieu (emplacement, accessibilité, densité, etc.) renforcent à la fois l'effet d'attraction et de diffusion d'une centralité.

C'est un lieu auquel la population s'identifie et dont elle a besoin au quotidien. Ces lieux doivent favoriser la vie sociale et l'animation urbaine. Il y a ainsi centralité dès qu'une part des usages et pratiques des habitants est polarisée dans un espace plus ou moins délimité, pour des raisons commerciales, résidentielles, symboliques, culturelles ou fonctionnelles.

Face à la pression résidentielle et économique que connaît le territoire ces dernières années, des opérations d'aménagement ont vu le jour, majoritairement en extension du tissu urbain existant. Des opérations en renouvellement urbain sont néanmoins en cours ou à l'étude, comme la ZAC multi sites à Noyal-sur-Vilaine, ou la requalification du secteur Sainte-Croix à Châteaugiron.

Tout laisse à penser que la population du territoire et plus particulièrement des communes porteuses de centralités va continuer à croître de façon significative ces prochaines années. Il y a donc un enjeu à conforter les centralités du territoire pour que les usages et fonctions qu'elles proposent correspondent aux attentes des populations déjà installées comme des populations à venir, tant pour les communes lauréates du programme Petites Villes de Demain que pour l'ensemble du territoire, tout en favorisant le lien social entre tous les habitants.

Les centralités cristallisent l'ensemble des problématiques actuelles de l'aménagement urbain et se retrouvent à la croisée des défis du territoire (mobilité, cadre de vie et environnement, logements, vitalité commerciale, offre d'équipements...).

Des diagnostics approfondis sur chaque centralité ont pu être réalisés dans le cadre du programme, alimentés, pour les communes de Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine, par une démarche de concertation à destination des habitants. Ces deux approches, à la fois statistiques et sensibles, ont abouti à la définition d'enjeux pour les centralités du territoire.

## 2.1 Châteaugiron : pôle structurant

La Ville de Châteaugiron comptabilise 10 283 habitants et 2 333 emplois en 2019 (source Insee). Commune nouvelle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 composée des communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, elle est identifiée en tant que pôle structurant de bassin de vie du fait de son poids de population, ses équipements et de son rôle historique de centralité. Son évolution démographique est constante (augmentation de 1,9% en moyenne entre 2013 et 2019).

- **Une forte identité patrimoniale vecteur d'attractivité touristique**

La Ville a conservé les traces de son passé médiéval, ce qui lui confère une forte identité patrimoniale. Le Château est classé Monument historique. Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) a été défini. Par ailleurs, la Ville de Châteaugiron adhère à l'association des Petites Cités de Caractère depuis 1978.

Fortement impliquée dans le projet de développement touristique du Pays de Rennes dont elle est membre, la commune s'est lancée dans un programme ambitieux d'animations et de manifestations. L'office du tourisme a été transférée dans l'hypercentre de Châteaugiron en 2019 en cohérence avec les objectifs de son plan d'action de valorisation du patrimoine.

L'Auberge du Cheval Blanc, unique hôtel de la ville, a récemment fermé. 5 gîtes et chambres d'hôtes sont répertoriés sur la commune, pour une capacité totale d'hébergement de 28 personnes. Le camping intercommunal des Grands Bosquets offre 33 emplacements à proximité du centre-ville historique et sur les bords de l'étang du Château. Il fera l'objet d'un réaménagement, mais l'offre d'hébergement touristique reste insuffisante au regard du potentiel de la commune.

- **Un centre historique et commercial à conforter et valoriser**

L'origine médiévale de Châteaugiron se lit clairement dans le bâti de son centre historique. Ce secteur regroupe des commerces et habitations, activités touristiques, culturelles et de loisirs. Il constitue une polarité commerciale de proximité avec plus de 50 locaux commerciaux. La rue de la Madeleine est l'axe commercial historique. Néanmoins, il compte 3 cellules vacantes. La place des Gâtes est aujourd'hui un espace majeur de rencontres, accueillant du stationnement mais également des événements de la commune tel que le marché hebdomadaire.



Le centre commercial Univer, implanté de l'autre côté de la D92, constitue une polarité périphérique qui rayonne au-delà des limites de la commune.

- **Des espaces de nature en ville remarquable à valoriser**



A proximité immédiate du centre-ville, dans la vallée de l'Yaigne, deux parcs ont été aménagés dans des zones qui devaient être des zones humides d'expansion de la rivière. A l'Est, le parc de l'étang du château offre aux habitants un lieu de promenade, de détente et de jeux. Mais il souffre des dégâts causés par le botulisme et les cyanobactéries, qui impactent sa fonction écologique et contraignent les promenades sur ses abords en période estivale. A l'Ouest, la zone humide de la Glaume constitue une véritable réserve naturelle en cœur de ville.

- **Une ville en pleine mutation**

L'urbanisation s'est développée principalement au Sud et au Nord de la commune historique. La ZAC du Grand Launay viendra créer 933 logements supplémentaires au Sud de la commune, entre le futur Lycée, le centre commercial Univer et Veneffles, et sera connecté au centre-ville. Quelques opérations en renouvellement, en cours ou en projet, viendront optimiser la capacité du foncier existant, dont le secteur Sainte-Croix.

Ce quartier de 5,4 ha est localisé aux portes du centre-ville historique et présente des enjeux de renouvellement urbain importants. Autrefois aux portes de la ville, l'urbanisation est venue encercler ce site dont la vocation initiale d'activités devient problématique dans son fonctionnement urbain. Un processus de mutation est déjà enclenché.

Cette dynamique de mutation doit être une opportunité pour la Ville de conforter sa fonction de centralité (commerces, services, équipements...) tout en veillant à offrir des conditions de mobilité vertueuses. A contrario, le bon fonctionnement de la commune dans son ensemble sera perturbé.

- **Synthèse des atouts, faiblesses, opportunités, menaces pour la centralité de Châteauqiron**

#### **ATOUS**

- Une forte identité patrimoniale vecteur d'attractivité touristique,
- Des outils de protection et de valorisation du patrimoine,
- Des espaces de nature en cœur de ville,
- Une bonne vitalité commerciale en particulier dans la centralité et une bonne offre d'équipements.

#### **FAIBLESSES**

- Des équipements à restructurer en lien avec la dynamique démographique,
- L'étang du Château qui ne remplit pas complètement sa fonction écologique, d'espace de nature et de promenade,
- Très peu d'hébergements touristiques au regard du potentiel de la commune,
- Congestion automobile sur des temps ponctuels.

#### **OPPORTUNITES**

- La mutation du secteur Sainte-Croix est une opportunité pour définir une stratégie d'aménagement en complémentarité avec le centre-ville,
- La restructuration des équipements est l'occasion d'améliorer leur performance énergétique. Implantation attendue d'un Lycée,
- Un potentiel touristique à développer en agissant sur les commerces, le patrimoine, les espaces de nature, et l'offre d'hébergement touristique.

#### **MENACES**

- Une croissance démographique importante qui doit conduire à l'adaptation des fonctions de centralité,
- Risque d'amplification de la congestion automobile,
- La mutation du secteur Sainte-Croix, au gré des opportunités, peut déséquilibrer le fonctionnement de la commune,
- Les nouvelles opérations d'aménagement sont conditionnées à l'extension de la station d'épuration.

- **Les enjeux pour la centralité de Châteauqiron**

- Conforter voire développer l'offre commerciale de proximité en lien avec le développement de la commune et en réponse aux attentes des habitants,
- Poursuivre les actions en faveur des mobilités alternatives à la voiture,
- Encadrer la mutation du secteur Sainte-Croix, en lien avec le centre-ville historique,
- Adapter et organiser les équipements en adoptant une vision prospective des besoins futurs,
- Profiter de la restructuration des équipements pour améliorer leur performance énergétique et thermique,
- Poursuivre les actions d'embellissement et de valorisation du centre-ville et du patrimoine,
- Encourager la rénovation des logements situés dans la centralité,
- Redonner à l'étang du Château sa place d'espace de nature, de promenade et de loisirs, en améliorant sa fonction écologique,
- Requalifier les entrées du centre-ville Nord et Sud afin de sécuriser les usages et de valoriser l'identité communale.

## **2.2 Noyal-sur-Vilaine : pôle d'appui et d'entrée du territoire**

Noyal-sur-Vilaine est une des portes d'entrée sur le territoire depuis et vers Rennes. Elle est située de part et d'autre de l'axe Rennes - Paris via Le Mans (N157 puis A81), et dispose d'une gare du réseau TER BreizhGo qui dessert l'espace urbanisé et à proximité du centre-ville. C'est une ville au cœur du bocage. Elle est bordée sur sa limite Nord par la Vilaine, qui impacte la topographie et le paysage de la commune. Cette localisation, à la fois stratégique et paysagère, lui confère une forte attractivité résidentielle et économique. La commune compte 6 133 habitants en 2019 (source Insee). Son évolution démographique est constante (1,6% en moyenne entre 2013 et 2019).

- **Une desserte viaire et ferroviaire, vecteur d'attractivité**

La halte ferroviaire TER de Noyal-Acigné permet de relier Rennes en 11 minutes, Vitré en 19 minutes ou Laval en 45 minutes. La gare, implantée à moins de 500 mètres du centre-ville, constitue un réel atout pour la commune notamment pour l'accueil de nouveaux habitants. Un pôle multimodal est en cours d'étude pour y être développé dans les prochaines années.

La commune est également traversée par la RN 157 qui relie Rennes à Paris. Cette localisation stratégique fait de la Ville le principal pôle économique du territoire avec 4 998 emplois en 2019.

- **Une bonne offre commerciale mais à développer**



Les locaux commerciaux (60 environ) sont pour moitié d'entre eux localisés dans la centralité. Le nombre de locaux vacants a baissé ces dernières années ce qui témoigne d'une bonne vitalité. L'autre moitié est répartie dans la zone tertiaire du Chêne Joli, polarité commerciale complémentaire à celle du centre-ville, ainsi que dans le diffus. La zone du Chêne Joli est amenée à se conforter avec le projet d'urbanisation de la Moinerie au Nord de la commune. La ZAC multisites viendra développer l'offre commerciale en centre-ville.

- **La nature et les liaisons douces au cœur des ambitions communales**

La ville a été planifiée avec le souci de conserver ou créer des espaces verts de respiration, organisés en respectant des continuités que parcourent des chemins très pratiqués par les piétons et les cycles. Ces espaces favorisent également le lien social et la convivialité dans et entre les différents quartiers de la ville et participent à la trame verte et bleue. La ville souhaite valoriser le parc du Chêne Joli, véritable poumon vert de la commune, et renforcer la végétalisation de ses espaces publics notamment en centre-ville, permettant ainsi de conforter la trame verte. Un projet d'ouverture sur la Vilaine est en réflexion.



Ces continuités vertes sont également des supports potentiels pour développer le maillage de liaisons douces. La Ville a des projets d'aménagements cyclables pour répondre à cet objectif.

- **Une ville en pleine mutation**

Noyal-Sur-Vilaine a connu une urbanisation très rapide à partir des années 1970, expliquant la disproportion que l'on constate aujourd'hui entre la centralité historique, de faible taille au regard du reste de la ville, très étendue. Le bourg, qui a évolué avec le temps en centre-ville, est devenu un tissu urbain hétéroclite, du fait de son développement rapide.

Du fait de son attractivité et des opportunités de renouvellement urbain, la Ville connaît un rythme d'opérations à destination principale d'habitat constant. Les prochaines opérations d'ampleur auront lieu sur le site de l'ancienne activité économique 2MB, et dans le centre-ville avec la ZAC multisites créée en avril 2021. D'une superficie de 24,7 ha, elle porte sur 2 secteurs : l'un en extension, le secteur de la Moinerie (18,2 ha), l'autre en renouvellement urbain en centre-ville (6,5 ha). Le programme des constructions prévoit la création de 240 logements en centre-ville, dont la majorité en collectif et semi collectif et 435 logements sur le secteur de la Moinerie. La ZAC prévoit également un renforcement de l'offre commerciale en centre-ville par le développement de commerces, services et bureaux en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles collectifs, en complément des activités existantes. L'implantation d'une halle pour le développement du marché hebdomadaire est souhaitée.

La ville est en train de repenser ses espaces publics, en particulier dans la centralité. Certaines voies ou places ont déjà fait l'objet d'une requalification, mais la ville entend poursuivre ses actions d'embellissement afin de donner au centre-ville un caractère plus convivial et qualitatif, notamment dans le cadre de la ZAC multisites.

- **Synthèse des atouts, faiblesses, opportunités, menaces pour la centralité de Noyal-sur-Vilaine**

#### **ATOUTS**

- Attractivité et dynamisme démographique amplifiés par la présence de la gare,
- Accessibilité à la métropole rennaise,
- Bonne dynamique économique et commerciale, et une bonne offre d'équipements,
- Des espaces de nature en cœur de ville qui participent au cadre de vie et constituent la trame verte et bleue,
- Un cadre de vie agréable et des perspectives visuelles à valoriser.

#### **FAIBLESSES**

- Pôle gare qui manque de convivialité, à l'instar de certains espaces publics,
- Congestion automobile aux heures de pointe
- Hiérarchie des voies pas toujours lisible et manque de perméabilité Est/Ouest,
- Des équipements à restructurer,
- Phénomène de ruissellement lors de fortes pluies qui impacte la commune,
- Un pôle santé contraint dans son développement.

#### **OPPORTUNITES**

- Projet structurant autour de la gare qui va encourager la multimodalité et créer un nouvel espace convivial,
- Opération publique de renouvellement urbain dans la centralité (ZAC multisites),
- Des emprises foncières permettant d'optimiser le maillage de la commune par des liaisons en modes actifs,
- Un projet d'ouverture sur la Vilaine,
- Une large opportunité foncière autour de l'espace Nominoë,
- Un projet d'habitat inclusif (projet Mosaïque) qui souhaite s'ouvrir sur la Ville.

#### **MENACES**

- Des opérations immobilières en renouvellement qui ne participent pas à renforcer l'identité urbaine et architecturale,
- Le développement d'une offre nouvelle en centre-ville doit être pensée en complémentarité avec l'offre existante, au risque de la déséquilibrer,
- Le phénomène de ruissellement des eaux pluviales qui risque de s'accroître avec le réchauffement climatique,
- Risque de « déconnexion » des futurs habitants de la Moinerie avec le reste de la commune.

- **Les enjeux pour la centralité de Noyal-sur-Vilaine**

- Penser le projet du pôle gare en lien avec le centre-ville et renforcer la connexion entre les 2 secteurs,
- Renforcer le maillage de liaisons douces entre le centre-ville, la gare (axe Nord/Sud), ainsi que les quartiers résidentiels (axe Est/Ouest notamment),
- Conforter et développer le cœur marchand du centre-ville,
- Encourager les parcours résidentiels pour toutes les populations, notamment les jeunes ménages/primos-accédants. Poursuivre la dynamique de création de logements sociaux,
- Organiser les différentes fonctions du centre-ville autour d'éléments structurants (commerces, services, espaces de convivialité, stationnement), en repensant notamment l'espace public,
- Structurer la hiérarchie des voies pour une meilleure lisibilité des déplacements,
- S'appuyer sur une trame verte existante pour mettre en valeur et conforter la place de la nature en ville, valoriser les perspectives visuelles et développer le maillage de liaisons douces,
- Veiller à la cohérence urbaine et architecturale des projets immobiliers afin de conforter l'identité communale,
- Valoriser les espaces de nature et ouvrir la Ville sur la Vilaine,
- Conforter et moderniser le pôle tertiaire du Chêne Joli, en tant que centralité de quartier complémentaire au centre-ville, notamment pour y développer des services de santé,
- Poursuivre la modernisation des équipements publics et la sécurisation de leurs accès.

### 2.3 Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine : des pôles de proximité

D'après le SCoT de Pays de Rennes, les pôles de proximité complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Leur fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée dans les centralités définies dans les PLU.

Le territoire intercommunal dans son ensemble connaît une hausse démographique significative. L'urbanisation prend majoritairement la forme d'opérations de logements d'envergure sur les 5 communes qui composent l'EPCI, chacune à leur échelle. Les pôles de proximité de Domloup, Piré-Chancé et Servon sur-Vilaine partagent donc les mêmes grands enjeux que Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine, à savoir conforter les centres-bourgs et organiser et améliorer les déplacements, avec néanmoins des spécificités propres à chaque commune.

- **Domloup**

La population de Domloup a été multipliée par cinq en cinquante ans (+ 2 680 habitants). L'aire agglomérée a donc connu une forte croissance urbaine, étalée sur cette période avec des rythmes variés. Cette croissance s'est déroulée en différentes étapes qui ont produit des tissus urbains parfois spécifiques.

Le centre historique de la commune de Domloup se caractérise par un bâti ancien constitué principalement d'anciennes fermes, témoignages du passé agricole, ainsi que de maisons à boutiques datant de la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle situées rue du calvaire et rue du petit bois. Autour de la place de la Mairie, élément marquant le centre-ville, trône l'église Saint Loup d'époque romane pour la partie la plus ancienne, la Mairie et le presbytère, puis en second rideau, des équipements communaux (scolaires et périscolaires, culturels, sportifs...).



Ces équipements nécessitent d'être réorganisés et restructurés. La Médiathèque l'Envolée, bâtiment ancien en pierre, a récemment fait l'objet d'une rénovation. Mais elle abrite aujourd'hui un Dojo qui a vocation à déménager. La place libérée permettrait de conforter la vocation culturelle du bâtiment avec la création d'un auditorium. A côté de la Mairie, un ancien stand de tir à l'arc doit trouver un nouvel usage, de même que l'actuel foyer du foot qui déménagera fin 2023.

En lien avec cette restructuration, la commune souhaite mener une étude suivie de travaux pour requalifier l'espace public avec les objectifs suivants :

- sécurisation de la voirie et des déplacements,
- réaménagement et verdissement de la place de la Mairie,
- réfection de la place devant la Médiathèque pour en faire un lieu de vie et de rencontre,
- réaménagement du plan de circulation en privilégiant les liaisons douces...

Tous ces éléments vont permettre d'organiser et sécuriser les déplacements, donner du liant et de la visibilité aux différents équipements du centre-ville et paysager les espaces. Cette requalification poursuit également l'objectif de proposer des lieux plus conviviaux et végétalisés.

La commune de Domloup a la particularité d'être dotée d'une centralité commerciale en dehors du centre historique, dans lequel sont implantés seulement deux commerces (une boulangerie pâtisserie et un restaurant bar).

Le site en entrée d'agglomération au Sud composé du supermarché Intermarché à l'Ouest et du centre commercial des Galaxies à l'Est, constitue la centralité commerciale principale de la commune.



### ATOUTS

- Une hausse démographique constante,
- La vallée du Rimon, espace naturel remarquable en cœur de ville,
- Une centralité commerciale dynamique en entrée Sud de la commune,
- De nombreux équipements.

### FAIBLESSES

- Un centre-ville historique vieillissant,
- Des ruptures dans les continuités piétonnes et cycles,
- Des équipements de qualité (médiathèque, centre de loisirs...) mais certains nécessitent d'être restructurés.

### OPPORTUNITES

- Un secteur potentiel pour du renouvellement urbain, rue du Calvaire,
- Des opérations d'aménagement d'envergure (ZAC du Tertre) qui viennent conforter les fonctions de centralité,
- Un potentiel d'embellissement du centre-ville pour une meilleure visibilité des équipements et un meilleur fonctionnement.

### MENACES

- Risque de « déconnexion » des futurs habitants de la ZAC du Tertre avec le reste de la commune si l'offre d'équipements n'est pas restructurée,
- L'utilisation de la voiture risque d'augmenter si les déplacements cycles et piétons ne sont pas améliorés, en particulier dans le centre-ville historique (équipements) et vers la centralité commerciale au Sud.

#### Les enjeux pour la centralité de Domloup :

- Repenser les espaces publics du centre-ville ainsi que ses entrées, afin d'améliorer les mobilités, douces en particulier, donner du liant aux équipements et offrir des espaces conviviaux et végétalisés,
- Encourager le renouvellement urbain sur la rue du Calvaire notamment,
- Restructurer certains équipements en lien avec la dynamique démographique et en profiter pour améliorer leur performance énergétique,
- Conforter la centralité commerciale,
- Valoriser la vallée du Rimon et conforter le lien ville/nature.

- **Piré-Chancé**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, Piré-Chancé est une commune nouvelle issue des communes historiques de Piré-sur-Seiche et Chancé.

Le centre-bourg de Piré-sur-Seiche est caractérisé par un tissu ancien de maisons de ville en pierres et implantées à l'alignement des voies, ce qui lui confère une silhouette identitaire marquée. Le tissu est très dense dans le centre historique et à mesure qu'on s'en écarte, les fonds de parcelles laissent place à des jardins qui offrent de larges espaces de respiration. La densification se fait prioritairement sur le tissu pavillonnaire. Quelques opérations en renouvellement sont néanmoins prévues accolées au centre-ville historique.

Historiquement, les commerces étaient localisés autour de l'Eglise. Ils sont aujourd'hui principalement implantés sur la Place de la Porte, avec néanmoins quelques commerces comme l'auberge Le Temps qu'il Faut, ou la Cave de Piré, qui restent implantés dans le tissu ancien. La commune souhaite conforter son offre commerciale, et souhaite engager le réaménagement de la Place de la Porte pour en faire un lieu plus convivial et attractif.



La commune est propriétaire des murs de plusieurs commerces (Le Temps qu'il Faut, une épicerie, le tabac presse, l'auberge des Tilleuls à Chancé, une maison de santé...), mais les fonds commerciaux restent la propriété des commerçants. Cette gestion permet de d'ajuster les loyers aux besoins des commerçants pour faciliter leur bon fonctionnement.

Le centre-bourg de Piré-sur-Seiche est traversé par des départementales structurantes, comme la RD 777, ce qui entraîne une circulation importante notamment de poids lourds et un sentiment d'insécurité pour les administrés se rendant aux équipements scolaires en particulier. Dans le centre bourg, certains trottoirs sont discontinus, parfois inexistantes en raison de la configuration étroite de certaines voies anciennes. La Ville vient d'engager l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements et souhaite mettre en œuvre des travaux de requalification de ses voies pour améliorer et apaiser les déplacements. Accompagnée par le PCC, la commune a pour projet de renforcer l'aire multimodale rue du Presbytère.

Des travaux de restructuration de certains équipements, comme la Mairie et les équipements enfance jeunesse et périscolaire, sont à l'étude.

#### ATOUTS

- Une hausse démographique constante,
- Un centre-ville à forte valeur patrimoniale (maisons en pierres),
- Une centralité commerciale dynamique Place de la Porte et dans le cœur historique.

#### FAIBLESSES

- Des circulations importantes dans le centre-ville et anxiogènes pour les habitants,
- Des ruptures dans les continuités piétonnes et cycles,
- Certains équipements nécessitent d'être restructurés.

#### OPPORTUNITES

- Des potentialités de renouvellement urbain et la ZAC Bellevue qui viendront conforter les fonctions de centralités,
- Une aire multimodale à renforcer,
- Un potentiel d'embellissement et de sécurisation du centre-ville.

#### MENACES

- Risque d'aggravation des conditions de déplacements,
- Une offre commerciale qui ne suffit plus à répondre aux besoins futurs.

#### Les enjeux pour la centralité de Piré-Chancé :

- Repenser les espaces publics du centre-ville ainsi que ses entrées, afin d'améliorer les mobilités, douces en particulier, sécuriser la traversée de la route départementale et offrir des espaces conviviaux et végétalisés,
- Encourager le renouvellement urbain, en offrir des logements abordables et diversifiés,
- Restructurer certains équipements en lien avec la dynamique démographique et en profiter pour améliorer leur performance énergétique,
- Renforcer l'aire multimodale,
- Conforter la centralité commerciale sur la Place de la Porte et dans le centre-ville historique.

#### • **Servon-sur-Vilaine**

La commune a été lauréate de l'appel à projet de la Région « Redynamisation des centres-villes », ce qui a notamment facilité la réalisation du projet global de renouvellement urbain du site La Fontaine motivé par l'ambition de requalifier et d'étendre la centralité avec :

- La création d'un centre social et culturel Ar Miltamm



- La conception d'espaces publics favorisant le soutien et le développement de la biodiversité, de même qu'un usage par toutes les générations au quotidien comme lors d'événementiels
- La construction de logements avec une résidence de LLS et un semi-collectif dans le libre

Le passage du ruisseau dans le bourg présente un enjeu majeur pour la seconde phase de renouvellement urbain du centre bourg.

Servon-sur-Vilaine devrait comptabiliser 5 000 habitants en 2030, avec comme corollaire la nécessité de repenser l'offre d'équipements et de services face à cette pression démographique.

Cette pression démographique se traduit par une pression foncière et donc une hausse du prix du foncier, faisant émerger des difficultés à reloger les servonnais pour qui les prix sont devenus trop élevés.

La commune va poursuivre son urbanisation avec une ZAC multisites dans le prolongement de la ZAC du Vallon 1, en complémentarité du renouvellement urbain du centre bourg.

Ainsi, les opérations en renouvellement « îlot Clémenceau » en hypercentre, et « Terrain B » au Nord du centre-ville historique, sont des secteurs clés pour créer de nouveaux logements dans la centralité, renforcer l'offre commerciale et restructurer les équipements, notamment scolaires et périscolaires.



En parallèle, la commune finalise son Plan Local de Déplacements afin d'améliorer les déplacements, encourager les modes alternatifs à la voiture. Certains points de rupture dans les continuités piétonnes et cycles dans le centre-ville ont été identifiés.

#### ATOUTS

- Une hausse démographique constante,
- Une dynamique de redynamisation déjà engagée,
- Une centralité commerciale dynamique dans le cœur historique,
- Un espace de nature en cœur de bourg, traversé par le ru de la Loire.

#### FAIBLESSES

- Des ruptures dans les continuités piétonnes et cycles,
- Certains équipements nécessitent d'être restructurés.

#### OPPORTUNITES

- Des potentialités de renouvellement urbain : îlot Clémenceau et Terrain B dans la centralité, qui viendront renforcer les fonctions de centralité (habitat, commerces, équipements)
- L'opération îlot Clémenceau est également l'occasion de valoriser l'espace de nature.

#### MENACES

- Risque d'aggravation des conditions de déplacements,
- Une offre commerciale et d'équipements qui, si elle n'est pas renforcée, ne suffira plus à répondre aux besoins futurs.

#### Les enjeux pour la centralité de Servon-sur-Vilaine :

- Poursuivre la démarche de redynamisation engagée en profitant des opérations de renouvellement urbain pour renforcer l'offre commerciale, restructurer certains équipements et offrir des logements abordables et diversifiés,
- Repenser les espaces publics du centre-ville ainsi que ses entrées, afin d'améliorer les mobilités, douces en particulier,
- Valoriser la nature en ville.

# Article 3 - LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme. L'objectif est de renforcer les fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les enjeux issus du diagnostic conduit sur tout le territoire intercommunal ont permis d'identifier des objectifs communs. Ces derniers ont fait l'objet d'un travail de hiérarchisation au sein de chaque collectivité et ont été classés au sein des trois grands axes stratégiques, eux-mêmes basés sur les axes stratégiques du projet de territoire.

## 3.1 Une stratégie commune, conduite autour de 3 axes et 12 orientations stratégiques

Les trois grands axes stratégiques pour la dynamisation des centralités du territoire ont été définis sur la base des trois axes stratégiques du projet de territoire du Pays de Châteaugiron Communauté :

- Axe 1 : Un territoire facile à vivre
- Axe 2 : Un territoire d'initiatives, de solidarité et de coresponsabilité
- Axe 3 : Un territoire soucieux de ses ressources et du patrimoine naturel et culturel

Les grandes notions de chaque thème ainsi que les thématiques qu'ils abritaient ont été utilisées et adaptées pour classer les objectifs stratégiques en fonction des enjeux propres au territoire et à chaque collectivité.

La présente convention fixe les orientations stratégiques suivantes :



En cas d'évolution de la stratégie en cours de programme, les modifications seront validées par le comité de pilotage et feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

### **3.2 Une stratégie spatialisée pour chaque territoire : les plans guides**

La stratégie représentée dans les plans guides ci-dessous pose, spatialise et séquence les orientations, les transformations globales et de long terme visées. Elle traduit et territorialise le "récit politique", donne le sens et le but de l'action d'aménagement au service d'une vision d'avenir du centre-ville, de sa place dans l'enveloppe urbaine et du rôle de la commune dans l'armature urbaine locale. Elle constitue la colonne vertébrale de la démarche de revitalisation et la base à partir de laquelle pourra être appréhendée le programme d'actions et ses évolutions futures.

De façon transversale, la volonté politique est également de pouvoir mettre en œuvre au sein de chaque action une dimension énergétique et environnementale qui permette de contribuer à l'effort collectif en faveur de l'atténuation du changement climatique. L'animation de la démarche ORT et l'association des habitants du territoire dans la démarche de vitalisation sont également des sujets transversaux qui ont guidé les actions à mettre en œuvre.

- **Le plan guide de Châteaugiron**




## CHATEAUGIRON PLAN GUIDE DE LA CENTRALITÉ

**AXE 1 : Pour des centralités accessibles et dynamiques**

-  Conforter et développer le coeur marchand
-  Créer et sécuriser les liaisons douces
-  Encourager la multimodalité via l'implantation d'une aire multimodale
-  Faciliter les parcours résidentiels, en particulier dans le bâti de centre-ville
-  Promouvoir les actions en matière de santé en confortant le lien ville/nature

**AXE 2 : Pour des centralités fédératrices et conviviales**

-  Adapter et organiser les équipements
-  Encourager la mixité sociale en profitant notamment des opérations de renouvellement urbain
-  Valoriser les entrées de centre-ville et l'identité médiévale en travaillant l'espace public

**AXE 3 : Pour des centralités écoresponsables et valorisantes**

-  Foncier mutable pour du renouvellement urbain en veillant à inscrire les opérations dans le fonctionnement et l'identité de la ville
-  Valoriser la nature en ville
-  Améliorer la performance énergétique des équipements
-  Camping à requalifier afin d'améliorer l'accueil touristique
-  Principe de patrimoine à valoriser



- **Le plan guide de Noyal-sur-Vilaine**



## NOYAL-SUR-VILAINE PLAN GUIDE DE LA CENTRALITÉ

### AXE 1 : Pour des centralités accessibles et dynamiques

- Encourager la multimodalité via l'implantation d'un pôle multimodal
- Créer et sécuriser les liaisons douces
- Conforter et développer le coeur marchand
- Faciliter les parcours résidentiels, en particulier dans le bâti de centre-ville
- Promouvoir les actions en matière de santé en confortant le lien ville/nature
- Renforcer le pôle tertiaire : santé, services, commerces
- Périmètre de ZAC en renouvellement urbain

### AXE 2 : Pour des centralités fédératrices et conviviales

- Adapter et organiser les équipements
- Encourager la mixité sociale en profitant notamment des opérations de renouvellement urbain
- Principe de valorisation des entrées de centre-ville et d'ouverture sur la ville

### AXE 3 : Pour des centralités écoresponsables et valorisantes

- Valoriser la nature en ville
- Principe de continuité verte à créer et de végétalisation de l'espace public
- Foncier mutable pour du renouvellement urbain en veillant à inscrire les opérations dans le fonctionnement et l'identité de la ville
- Améliorer la performance énergétique des équipements
- Principe de valorisation du patrimoine



- **Le plan guide de Domloup**



## DOMLOUP PLAN GUIDE DE LA CENTRALITÉ

### AXE 1 : Pour des centralités accessibles et dynamiques

- Créer et sécuriser les liaisons douces
- Faciliter les parcours résidentiels, en particulier dans le bâti de centre-ville
- Conforter et développer le coeur marchand
- Promouvoir les actions en matière de santé en confortant le lien ville/nature

### AXE 2 : Pour des centralités fédératrices et conviviales

- Adapter et organiser les équipements
- Encourager la mixité sociale en profitant notamment des opérations de renouvellement urbain
- Principe de valorisation des entrées de centre-ville en travaillant l'espace public

### AXE 3 : Pour des centralités écoresponsables et valorisantes

- Valoriser la nature en ville
- Foncier mutable pour du renouvellement urbain en veillant à inscrire les opérations dans le fonctionnement et l'identité de la ville
- Principe d'amélioration de la performance énergétique des équipements
- Principe de patrimoine à valoriser



- **Le plan guide de Piré-Chancé**



PIRÉ-CHANCÉ

## PIRÉ-CHANCÉ PLAN GUIDE DE LA CENTRALITÉ

### AXE 1 : Pour des centralités accessibles et dynamiques



Principe de sécurisation et d'amélioration des déplacements dont les mobilités actives



Encourager la multimodalité via l'implantation d'une aire multimodale



Principe d'apaisement de la D 777



Faciliter les parcours résidentiels, en particulier dans le bâti de centre-ville



Conforter et développer le coeur marchand en travaillant notamment l'espace public

### AXE 2 : Pour des centralités fédératrices et conviviales



Adapter et réorganiser les équipements



Encourager la mixité sociale en profitant notamment des opérations de renouvellement urbain



Principe de valorisation des entrées de centre-ville en travaillant l'espace public

### AXE 3 : Pour des centralités écoresponsables et valorisantes



Foncier mutable pour du renouvellement urbain ou implantation d'équipements publics en veillant à inscrire les opérations dans le fonctionnement et l'identité de la ville



Améliorer la performance énergétique des équipements



Principe de patrimoine à valoriser



- **Le plan guide de Servon-sur-Vilaine**



**SERVON-SUR-VILAINE  
PLAN GUIDE DE LA CENTRALITÉ**

**AXE 1 : Pour des centralités accessibles et dynamiques**

-  Faciliter les parcours résidentiels, en particulier dans le bâti de centre-ville
-  Créer et sécuriser les liaisons douces
-  Promouvoir les actions en matière de santé en confortant le lien ville/nature
-  Conforter et développer le coeur marchand

**AXE 2 : Pour des centralités fédératrices et conviviales**

-  Adapter et organiser les équipements, en lien avec l'opération de renouvellement urbain
-  Encourager la mixité sociale en profitant notamment des opérations de renouvellement urbain
-  Valoriser les entrées de centre-ville en travaillant l'espace public

**AXE 3 : Pour des centralités écoresponsables et valorisantes**

-  Foncier mutable pour du renouvellement urbain en veillant à inscrire les opérations dans le fonctionnement et l'identité de la ville
-  Améliorer la performance énergétique des équipements
-  Valoriser la nature en ville
-  Principe de valorisation du patrimoine



# Article 4 - LE PLAN OPÉRATIONNEL : PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION ET PLAN D' ACTIONS

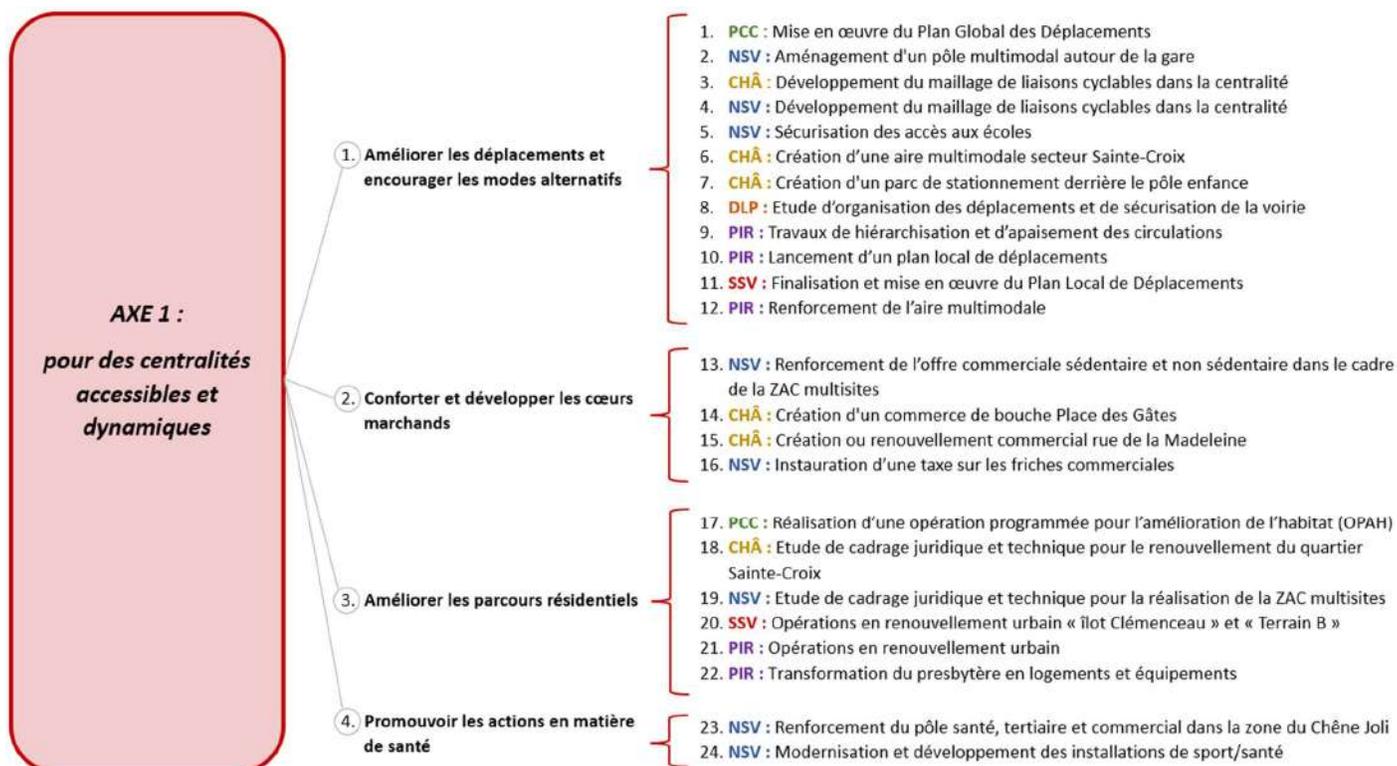
Pour répondre aux objectifs relatifs à chaque axe stratégique, une liste d'actions à mener dans le temps de la durée de l'ORT a été établie. Ces actions pourront être menées à l'échelle communautaire ou concerner une des cinq communes du territoire. En effet, compte-tenu des enjeux communs et partagés entre les cinq communes, notamment en matière :

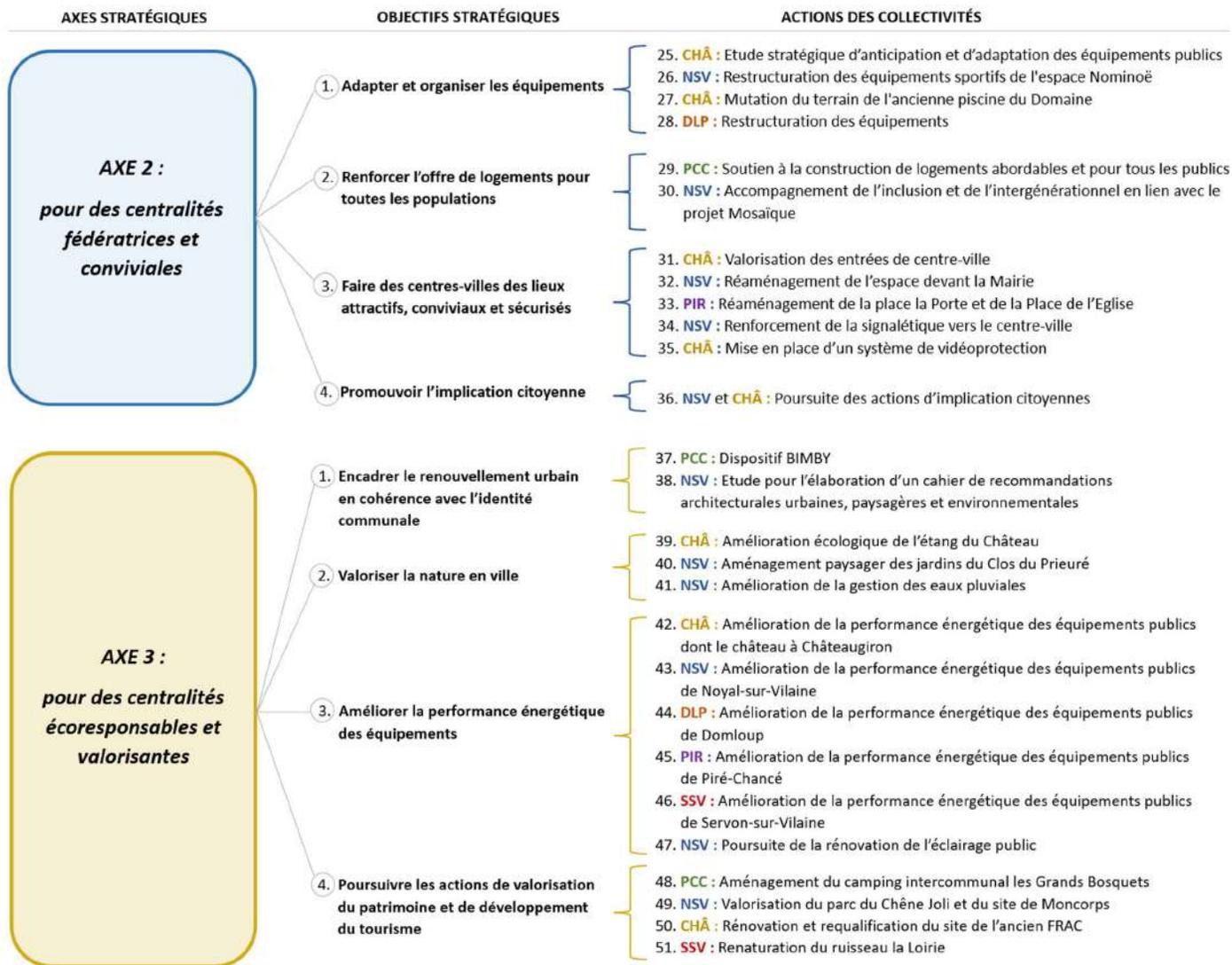
- D'amélioration des déplacements et de promotion des modes actifs,
- De renforcement des cœurs marchands,
- D'amélioration des parcours résidentiels et de recentrage de la production de logement au sein de toutes les enveloppes urbaines,
- D'adaptation et de restructuration des équipements communaux en lien avec la croissance démographique,
- De valorisation des espaces de nature en ville.

il est proposé d'identifier des secteurs opérationnels d'intervention et d'établir un plan d'actions sur les centres-villes des cinq communes composant l'intercommunalité. La volonté politique est bien celle de répartir et optimiser le développement du territoire autour des pôles structurants et dynamiques de Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine mais en lien avec les pôles de proximité tout aussi dynamiques.

## 4.1 Tableau de synthèse des actions à mettre en œuvre

PCC : Pays de Châteaugiron Communauté    PIR : Piré-Chancé  
DLP : Domloup    NSV : Noyal-sur-Vilaine  
CHÂ : Châteaugiron    SSV : Servon-sur-Vilaine





Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de vitalisation des centralités présenté ci-avant. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées et est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'actions sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage.

Les fiches actions détaillées sont annexées à la présente convention.

## 4.2 Le contenu des fiches actions

Il est précisé pour chaque action, le degré de maturité permettant de visualiser la logique à poursuivre pour le déploiement de l'ORT, à savoir :

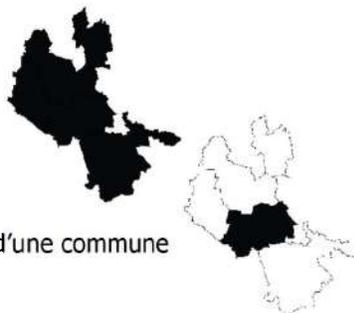
- Les actions engagées** : Elles correspondent aux projets, dispositifs, études, plans, déjà engagés que ce soit par des études d'opportunité, de faisabilité ou de maîtrise d'œuvre ou encore des travaux, et dont la mise en œuvre nécessite d'être poursuivie, renforcée ou concrétisée pour atteindre les objectifs visés. Il s'agit de les valoriser dans la mesure où elles répondent aux ambitions portées par l'ORT, et de proposer une amélioration en continue en les inscrivant dans un processus itératif qui fasse notamment appel aux partenaires et expertises développées par d'autres acteurs.

- **Les actions projetées** : Elles correspondent aux projets, dispositifs, plans, qui ont été pris en considération par les collectivités, parfois même inscrits à leur budget, mais qui n'ont fait à ce stade l'objet d'aucune étude ou action préalable à leur mise en œuvre. Pour ces actions, l'ORT sera éventuellement l'occasion de mettre à contribution les expertises et partenariats nécessaires à leur concrétisation, dans la poursuite des objectifs fixés.
- **Les études à mener** : Cette catégorie est spécifique aux études à engager dans la durée de l'ORT. Elles pourront, dans la durée de l'ORT, évoluer en action engagée lorsque les résultats de ces études auront permis de définir un cadre opérationnel plus précis. Cette catégorisation permet de mieux cibler les aides et subventions potentielles propres aux études. Pour les communes de Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine, lauréates du programme Petites Villes de Demain, elles pourront faire l'objet de demandes de co-financement de la Banque des Territoires sous réserve de son accord.

A noter que certaines actions similaires et répondant à un même objectif, sont mutualisées au sein d'une même fiche action pour simplifier la lecture et la compréhension des actions poursuivies.

Chaque fiche comporte également un symbole permettant de lire le territoire d'intervention de l'action :

- soit les cinq centralités de l'intercommunalité
- soit seulement sur le périmètre d'intervention d'une commune



Enfin, les objectifs stratégiques poursuivis par l'action sont rappelés au début de chaque fiche. Certaines actions répondent à plusieurs objectifs stratégiques, et même parfois, à plusieurs axes de la stratégie présentées ci-avant.

### 4.3 Les plans opérationnels cartographiés : périmètres d'intervention et actions

Afin de faciliter la lecture spatiale des actions, des plans opérationnels cartographiés ont été élaborés par commune. Ils localisent, pour chacune des cinq communes du territoire, les actions mentionnées dans la présente convention, au sein du périmètre d'intervention de l'ORT.

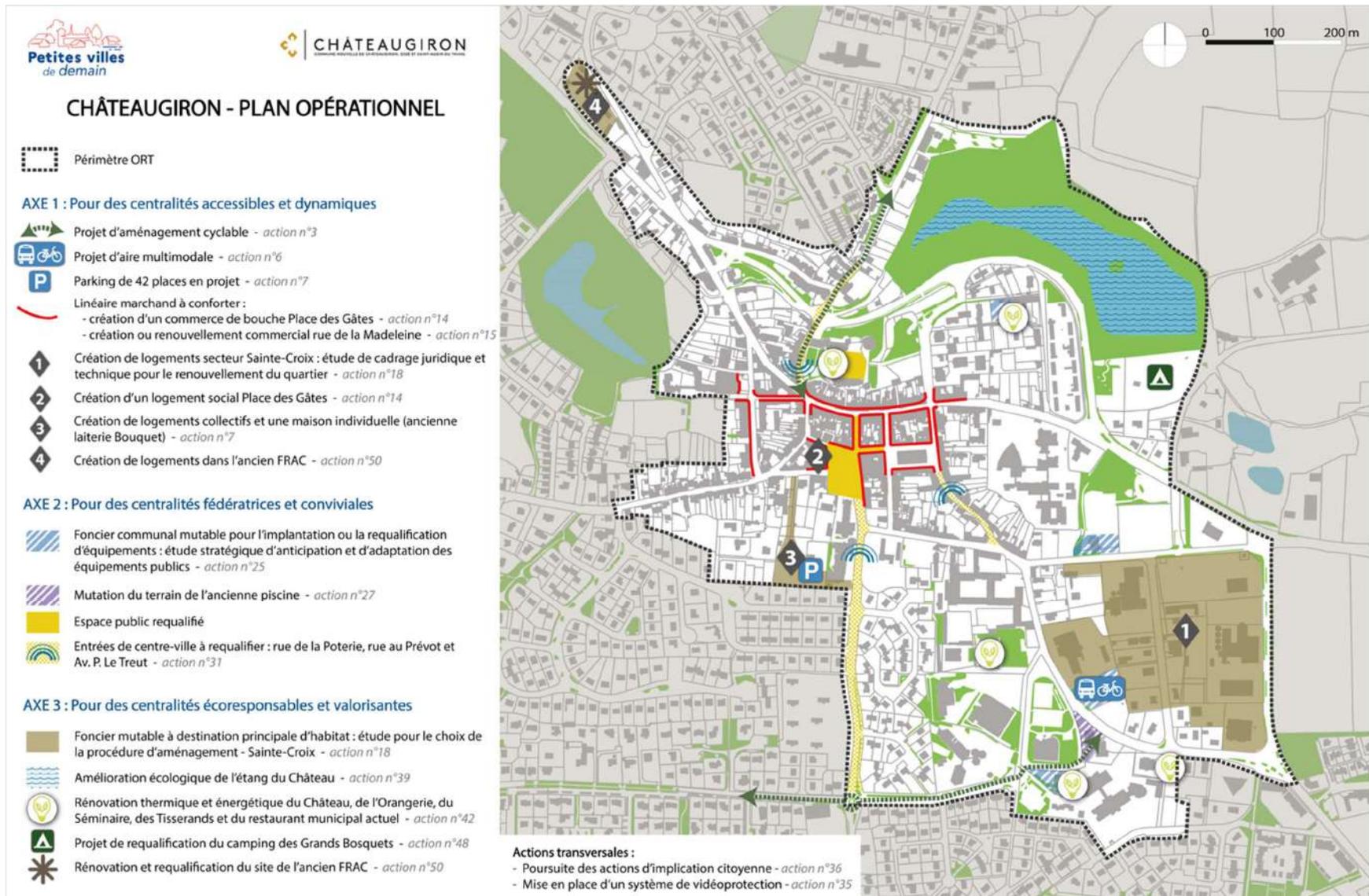
Les périmètres d'intervention de l'ORT ont été dessinés sur la base :

- D'un isochrone présentant le périmètre accessible jusqu'à 10 minutes à pied depuis le centre-ville (Mairie ou place commerciale),
- Du zonage des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) afin de couvrir à minima les zones UC correspondantes au bâti ancien de centre-ville, et présentant les plus forts enjeux de rénovation ou de renouvellement urbain,
- Des périmètres de centralité commerciale définis aux PLU,
- Des périmètres de projets de renouvellement urbain dans ou à proximité du centre-ville,
- Des secteurs de projet, dans ou à proximité du centre-ville, répondant aux enjeux de dynamisation ou de valorisation des centres-villes et plus largement, des territoires.

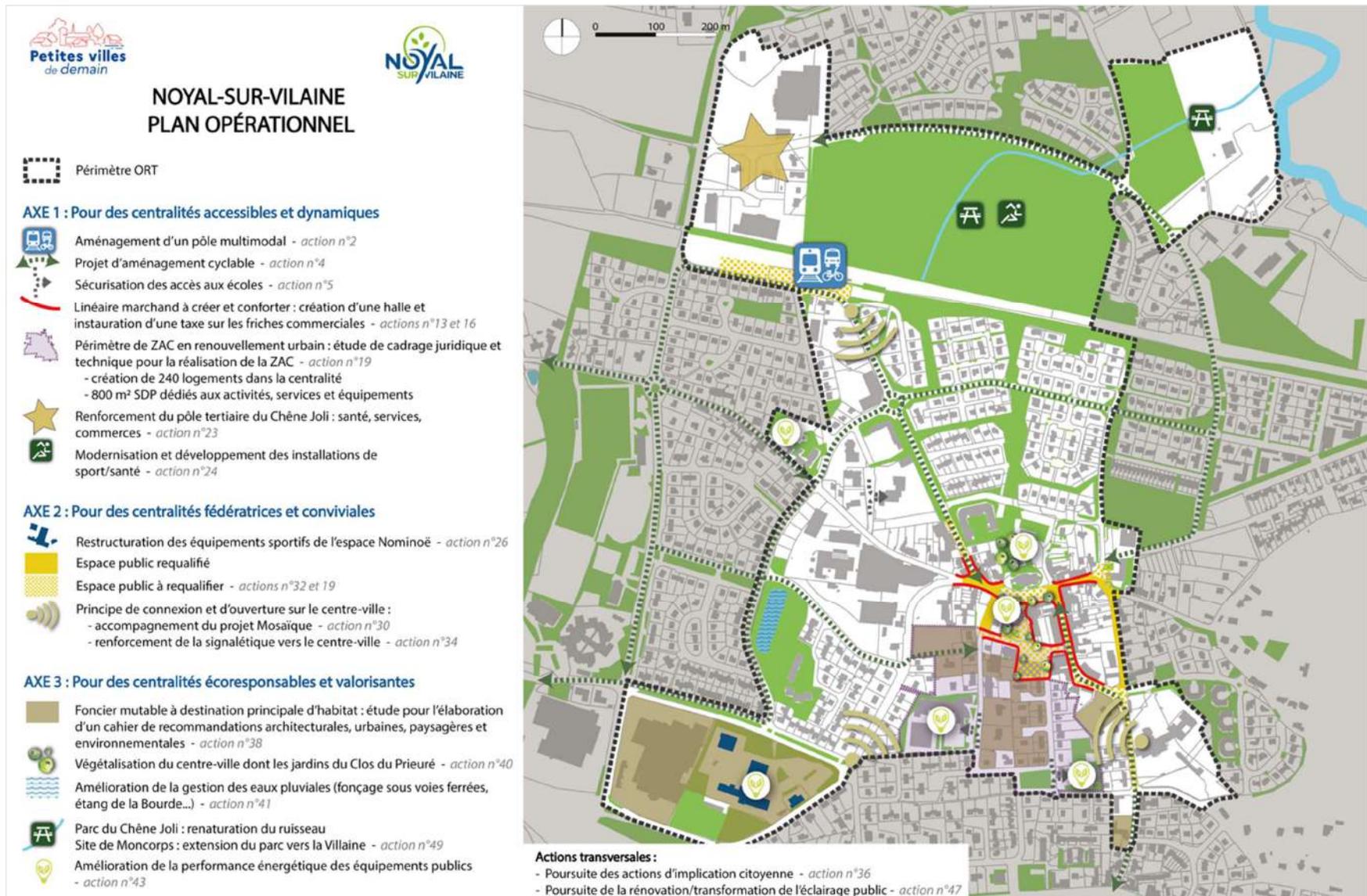
Ces périmètres se veulent cohérents au regard des enjeux identifiés et visent à intégrer les projets en cours ou à venir concourant à la dynamisation des centres-villes. Les effets induits par l'ORT ont également été anticipés afin de garantir la bonne adéquation avec les objectifs poursuivis.

Les évolutions des périmètres d'intervention nécessitent une modification de la présente convention par voie d'avenant, après avis du comité de pilotage.

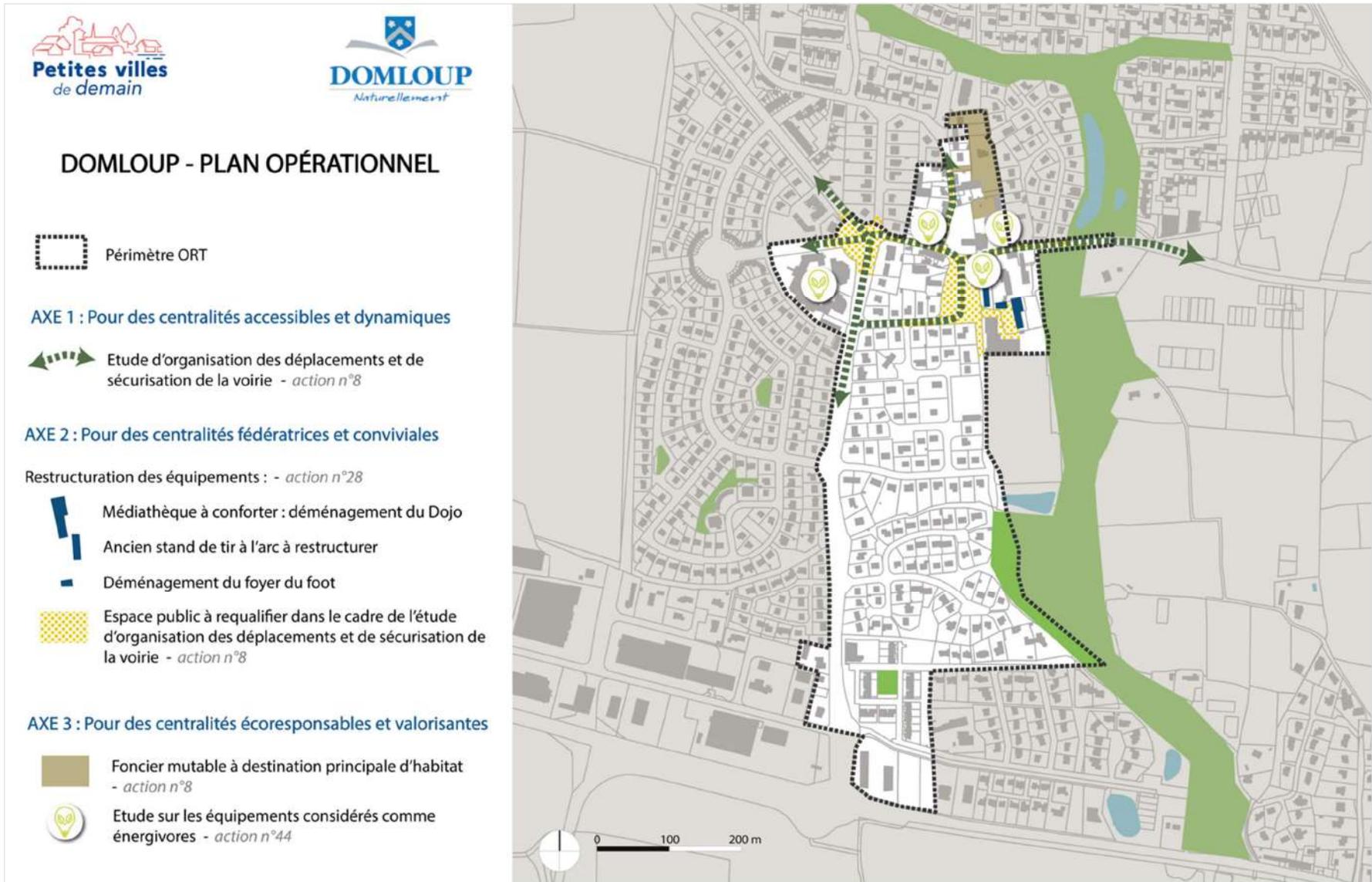
- **Le plan opérationnel de Châteaugiron**



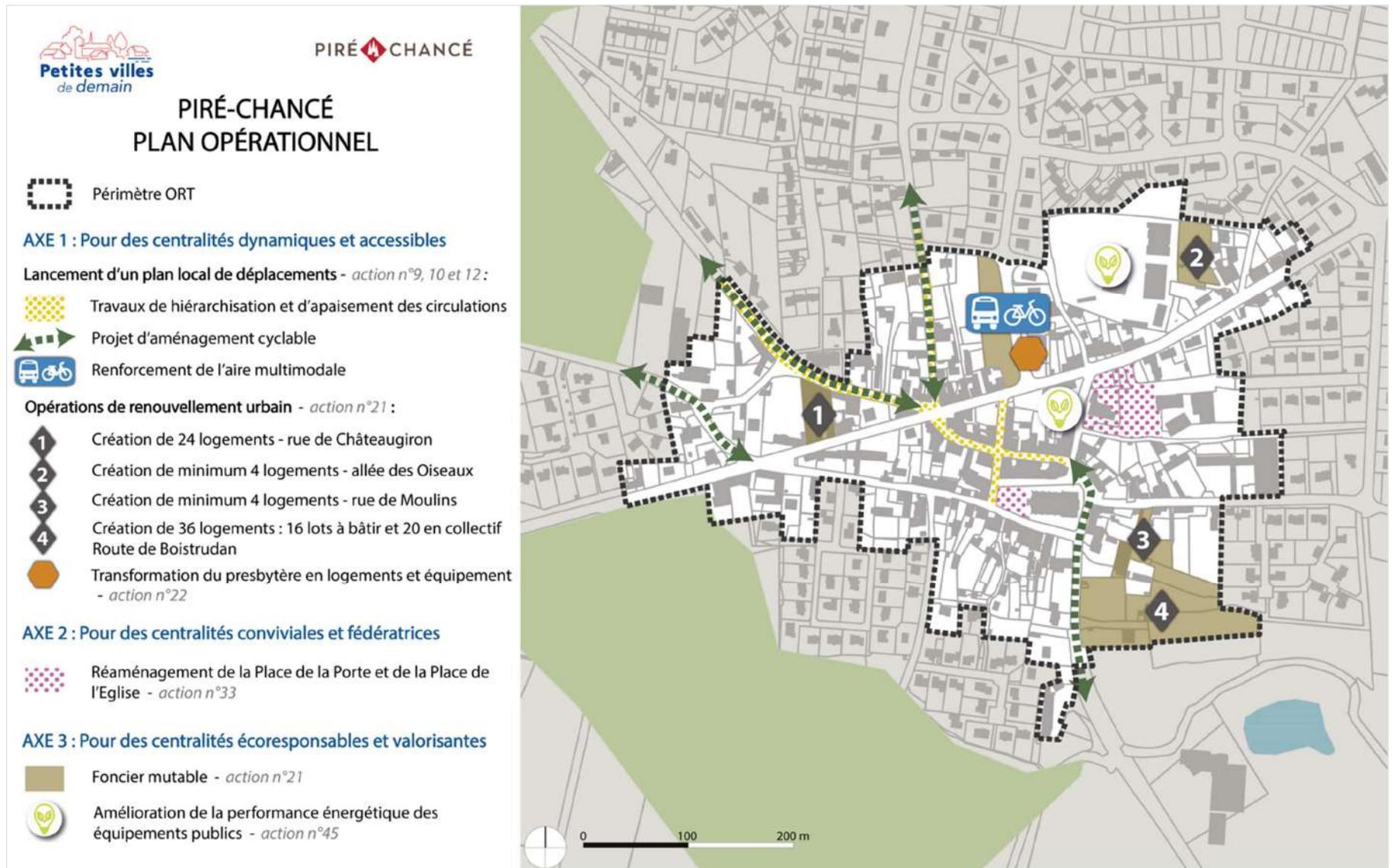
- **Le plan opérationnel de Noyal-sur-Vilaine**



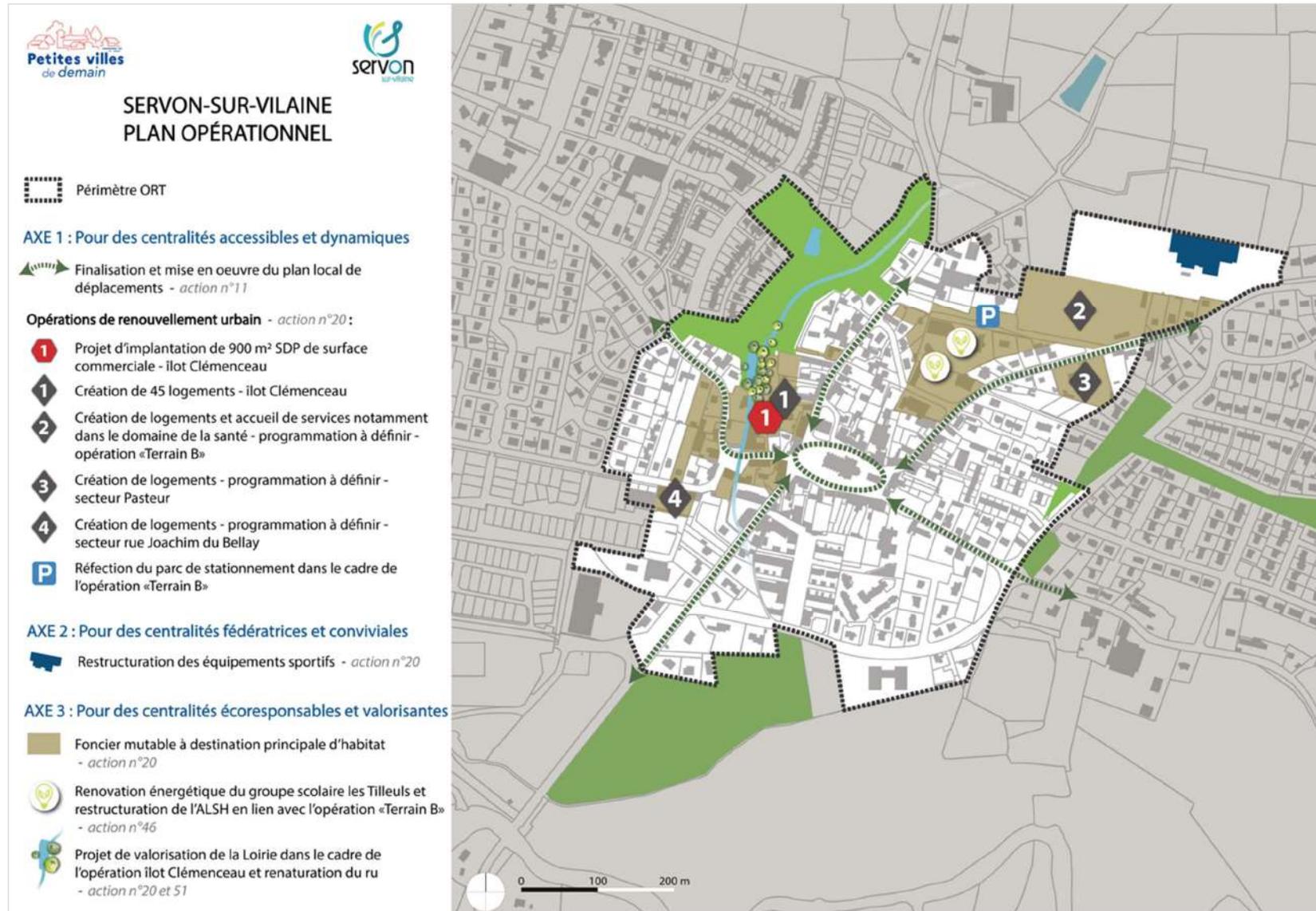
- **Le plan opérationnel de Domloup**



- **Le plan opérationnel de Piré-Chancé**



- **Le plan opérationnel de Servon-sur-Vilaine**



- **Justification du périmètre d'intervention d'ORT pour la commune de Châteaugiron**

Le périmètre d'intervention englobe le centre-ville de la commune déléguée de Châteaugiron. Il est délimité au Nord par l'étang du Château, véritable espace de nature et de loisirs aux portes du Château et qui fera l'objet de travaux d'amélioration de sa fonction biologique afin de l'ouvrir d'avantage à la ville et ses usagers.

En descendant vers le Sud, il englobe le site du Camping des Grands Bosquets qui constitue une offre d'hébergements touristiques importante sur le territoire. Un projet d'aménagement du camping est à l'œuvre, notamment pour moderniser certaines installations.

Enfin, au Sud-Est, le secteur Sainte-Croix est un site à fort enjeu de renouvellement urbain pour la commune. En limite d'espace urbanisé, il se prolonge à l'Ouest pour englober le pôle d'équipements, puis un secteur pavillonnaire, jusqu'à l'avenue Pierre Le-Treut, entrée Sud de la commune menant au centre-ville. Cette avenue est à valoriser en tant qu'entrée de centre-ville dans le cadre de la présente ORT.

Enfin le périmètre ORT se prolonge à l'Ouest pour englober le bâti de centre-ville, zone UC au Plan local d'urbanisme (PLU), puis le site de l'ancien FRAC au Nord-Est, construction patrimoniale remarquable à rénover et réhabiliter. Le site est localisé à moins de 10 minutes à pied de la Place des Gâtes.

Les communes déléguées d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail ne font pas l'objet d'un périmètre d'intervention d'ORT dans la mesure où elles ne portent pas d'enjeux majeurs de revitalisation. Chacune dispose des équipements nécessaires et de quelques commerces. Par ailleurs, élargir les périmètres aux communes déléguées aurait pu avoir pour effet de diluer les effets de l'ORT sur le centre-ville de Châteaugiron. A noter que les périmètres d'intervention peuvent évoluer si nécessaire. Le suivi de l'ORT ainsi que l'étude pré opérationnelle d'OPAH permettront de reconsidérer ce point le cas échéant.

- **Justification du périmètre d'intervention d'ORT pour la commune de Noyal-sur-Vilaine**

Le périmètre d'intervention d'ORT de la commune de Noyal-sur-Vilaine est traversé par la voie ferrée. Au Nord de celle-ci se trouve le parc du Chêne Joli, poumon vert de la commune et qui doit être valorisé par des travaux d'aménagement et de renaturation. Il doit être prolongé à l'Est sur le site de Moncorps par un espace de nature qui sera aménagé pour offrir aux Noyalais un accès à la Vilaine. Ces deux espaces de nature et de loisirs trouvent leur place dans le périmètre d'intervention dans la mesure où il s'agit d'espaces centraux (entre 10 et 15 minutes à pieds depuis la Mairie) qui participeront à valoriser l'image de Noyal-sur-Vilaine en tant que ville verte et soucieuse des enjeux environnementaux. Les projets sur ces secteurs permettront de valoriser la nature en ville (renaturation du ru dans le parc, aménagement et gestion des abords de la Vilaine...), d'offrir un meilleur cadre de vie et de renforcer la cohésion sociale.

Enfin, la zone d'activité tertiaire du Chêne Joli, zone complémentaire au centre-ville, fait l'objet d'un projet de modernisation de la moyenne surface commerciale et de développement des services de santé pour répondre aux besoins de la population en place et à venir.

Au Sud de la voie ferrée, le périmètre d'intervention englobe la gare de Noyal-Acigné, vouée à devenir un pôle multimodal affirmé, un secteur pavillonnaire au sein duquel des aménagements cyclables sont prévus, et le centre-ville, support de multiples projets dont la ZAC multisites qui permettra de réaliser une opération de renouvellement urbain d'envergure en centre-ville. Le périmètre comprend au Sud-Ouest un secteur en mutation amené à faire l'objet d'un accompagnement spécifique au titre du programme Petites Villes de Demain pour du renouvellement urbain.

La gare de Noyal-Acigné et le parc du Chêne Joli, constituent des points de jonction majeurs à renforcer entre deux entités séparées par la voie ferrées. Les projets doivent venir renforcer la connectivité au centre-ville.

- **Justification du périmètre d'intervention d'ORT pour la commune de Domloup**

La commune de Domloup a la particularité d'avoir un centre-ville historique déconnecté de la centralité commerciale. Le périmètre d'intervention comprend donc au Nord, le centre-ville historique, qui fait l'objet de projets en matière de circulation, d'équipements, d'espaces publics, de rénovation énergétique. Il comprend également un secteur en renouvellement urbain.

Au Sud, le périmètre d'intervention englobe la centralité commerciale des Galaxies. Actuellement, il n'y est pas prévu de création ou d'extension de surfaces commerciales au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>. Mais son intégration dans le

périmètre ORT amène à plus de vigilance pour garantir son bon fonctionnement, via les outils et le suivi de l'ORT.

Entre ces deux secteurs, le périmètre d'intervention comprend un secteur pavillonnaire en extension du centre-ville historique. Il s'agit de l'extension urbaine la plus ancienne et donc susceptible de faire l'objet d'opérations de densification, de renouvellement urbain, et d'amélioration énergétique et thermique des constructions d'habitation. Les outils juridiques de l'ORT, et l'OPAH à venir, pourront faciliter ce type de projets.

- **Justification du périmètre d'intervention d'ORT pour la commune de Piré-Chancé**

Le périmètre d'intervention de la commune de Piré-Chancé correspond à la zone UC du plan local d'urbanisme, relative au bâti traditionnel de centre-ville. Les outils juridiques relatifs à l'habitat, mis à disposition par l'ORT, peuvent ainsi permettre de faciliter certains projet de rénovation, renouvellement urbain, traitement des friches urbaines, etc. Il inclut également un secteur en renouvellement urbain au Sud, Route de Boistrudan, sur un site en friche qui accueillait autrefois une scierie.

Le périmètre est traversé par des voies structurantes qui supportent un trafic important et notamment des passages de poids lourds. Les actions inscrites à l'ORT visent à réduire les impacts de cette barrière physique sur les circulations dans le centre-ville et à renforcer la connectivité Nord/Sud de la centralité.

La commune déléguée de Chancé ne fait pas l'objet d'un périmètre d'intervention d'ORT dans la mesure où elle ne porte pas d'enjeux majeurs de revitalisation. Elle dispose des équipements nécessaires et de quelques commerces. Par ailleurs, élargir le périmètre à la commune déléguée de Chancé aurait pu avoir pour effet de diluer les effets de l'ORT sur le centre-ville de Piré-Chancé. A noter que les périmètres d'intervention peuvent évoluer si nécessaire. Le suivi de l'ORT ainsi que l'étude pré opérationnelle d'OPAH permettront de reconsidérer ce point le cas échéant.

- **Justification du périmètre d'intervention d'ORT pour la commune de Servon-sur-Vilaine**

Le périmètre d'intervention de la commune de Servon-sur-Vilaine correspond à :

- La zone UC (UCa et UCb) au plan local d'urbanisme (PLU) relative au bâti traditionnel de centre-ville. Cette zone intègre la centralité commerciale définie au PLU,
- La zone Nv correspondante à la zone humide. Cet espace de nature en cœur de ville va faire l'objet de projets de valorisation en lien avec l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Clémenceau, et de renaturation,
- Les secteurs d'équipements dont le site de l'opération de renouvellement urbain « Terrain B »,
- Certains secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) comme sur la rue Pasteur,
- Au Nord, entre l'espace naturel et le secteur de renouvellement urbain, du bâti susceptible de muter.

# Article 5 - LA CONVENTION : OBJET, ENGAGEMENT ET MISE EN ŒUVRE

## 5.1 Objet de la convention cadre

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la présente convention a pour objet de formaliser une stratégie commune, déclinées en un plan d'actions propre à chaque collectivité signataire, poursuivant l'objectif de vitaliser les centralités du territoire dans une démarche globale à l'échelle du territoire intercommunal.

Elle précise les modalités de mise en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle du Pays de Châteaugiron Communauté, conjointement avec les communes de Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine.

Dans un souci de cohérence et de compréhension globale des projets retenus, elle vise également à contextualiser les objectifs poursuivis en s'appuyant sur des éléments de diagnostic, en précisant l'articulation du projet de revitalisation avec le projet de territoire et le contrat de relance et de transition écologique (CRTE) du Pays de Châteaugiron Communauté, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 octobre 2021. La convention cadre précise également l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés, ainsi que l'ensemble des engagements des différents partenaires : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

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

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle doit à ce titre indiquer les secteurs d'intervention, le contenu et le calendrier des actions prévues, le plan de financement des actions et la gouvernance. Conformément à l'article précité, cette convention est signée par les Collectivités, l'Etat et ses établissements publics et toute personne publique ou privée intéressée.

Tous les partenaires évoqués dans ladite convention ne sont pas immédiatement signataires, mais pourront l'être par la suite. Ils ont de plus intégré la gouvernance partagée instaurée dès le début de la démarche de projet, et pourront être mobilisés dans une phase plus opérationnelle pour le déploiement des actions auxquelles ils sont associés.

## 5.2 Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

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

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

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

## 5.3 Mobilisation des effets juridiques

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application :

- immédiate et automatique dès la signature de la convention d'ORT,

- immédiate dès la signature de la convention d'ORT, s'il en est fait explicitement mention dans la présente convention,
- différée, s'il en est fait explicitement mention dans la présente convention et après délibération motivée des collectivités concernées.

Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

- **Les effets juridiques applicables automatiquement, dès signature de la convention d'ORT**

#### Le dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres-villes. Les communes signataires de la présente convention peuvent ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale est mobilisable sur tout le territoire des communes signataires de la présente convention. Le dispositif est reconductible annuellement. À la date de signature de la présente convention, il est applicable jusqu'au 31 décembre 2023.

#### L'abattement sur la plus-value immobilière

Lorsque l'acheteur d'un bien immobilier 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 dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé au PLU, il bénéficie d'un abattement de 70 % de l'impôt sur les plus-values immobilières. Cet abattement est majoré à 85 % lorsque la construction concerne des logements sociaux ou intermédiaires, pour une surface habitable d'au moins 50% de la surface totale de construction du permis. L'objectif de cet outil est d'inciter au déclenchement d'opérations de renouvellement urbain dense. Il est applicable pour les promesses de vente sont signées entre la date de signature de la convention d'ORT et le 31 décembre 2023, sous réserve que l'acte de vente ait lieu dans les deux ans suivants la date de signature de la promesse de vente. Ce dispositif s'applique dans les périmètres d'intervention d'ORT.

#### Biens sans maître et en état d'abandon manifeste

La collectivité peut lancer une procédure de récupération des biens sans maître au bout de 10 ans contre 30 précédemment. Est considéré comme bien sans maître :

- Un bien qui fait partie d'une succession ouverte depuis plus de 10 ans en secteur d'ORT (depuis plus de 30 ans hors secteur ORT) et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
- Un bien sans propriétaire connu dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers.

La collectivité peut enclencher la procédure d'abandon manifeste sur un bien immobilier (pavillon ou une partie d'immeuble). Elle peut imposer des travaux au propriétaire sans quoi une procédure d'expropriation peut être engagée.

Ces dispositifs s'appliquent dans le périmètre d'intervention d'ORT.

#### Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Conformément au code de commerce et notamment à l'article L752-1 et suivants, les projets de création ou d'extension de commerces ou d'ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> reçoivent une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) en CDAC. L'ORT permet d'exonérer de cette procédure au sein du périmètre d'intervention. L'objectif de ce dispositif est de faciliter l'implantation de commerces en périmètre d'ORT.

Par exception la Ville de Noyal-sur-Vilaine a fait le choix, conformément à l'article L752-1-1 du code de commerce, de soumettre à autorisation commerciale les projets dont la surface de vente dépasse le seuil de 4 000m<sup>2</sup>, s'agissant de magasins à prédominance alimentaire. Ce plafond de surface permet de conserver la délivrance d'une AEC pour les projets de création ou d'extension de moyennes grandes surfaces alimentaires, notamment sur la ZA du Chêne Joli et ainsi, de participer à conserver l'équilibre commercial en place. A noter que sur le secteur de renouvellement du site Nominoë/2MB, la destination de commerces sera interdite dans le futur règlement de la zone afin d'éviter la dilution de l'offre commerciale.

### Suspension des projets commerciaux en périphérie

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention. Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique d'un centre-ville d'une des communes signataires de la présente convention d'ORT, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin (art. L 752-1-2 du code de commerce). Le Préfet a également la possibilité de prendre l'initiative d'une suspension d'autorisation d'exploitation après avis des collectivités.

Cette décision préfectorale tient compte des caractéristiques des projets et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.

### Dérogation au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les conditions fixées à l'article L152-6-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut déroger, par décision motivée, à des règles issues du PLU relative :

- au gabarit
- à la densité
- aux obligations d'aires de stationnement
- aux retraits par rapport aux limites séparatives

Le projet doit favoriser la revitalisation (mixité sociale, proximité des transports en commun, cadre de vie) et une consommation foncière raisonnée.

Ce dispositif s'applique dans les périmètres d'intervention d'ORT.

### Droit d'innover

Conformément à l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, les collectivités territoriales peuvent autoriser les maîtres d'ouvrage ou locataires d'ouvrage à déroger à certaines règles ou normes applicables à leurs projets et à mettre en œuvre des solutions techniques ou architecturales innovantes, à condition de démontrer que leur projet permet d'atteindre les objectifs visés par ces règles ou normes.

La demande de dérogation prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte des résultats et de l'avis conforme de l'Etat, joints à la demande d'autorisation d'urbanisme. La délivrance de l'autorisation d'urbanisme tient lieu d'approbation des dérogations.

Ce dispositif est expérimental. Il est applicable dans les périmètres d'intervention d'ORT jusqu'en novembre 2025.

### La procédure intégrée de mise en compatibilité des documents de planification

Conformément à l'article L300-6-1 du Code de l'urbanisme et dans les conditions fixées aux articles R300-15 à R300-27 du même code, il est possible de recourir à une procédure unique d'évolution des documents de planification lorsque celle-ci est nécessaire pour la réalisation de l'opération de revitalisation du territoire.

Cet outil de simplification des démarches d'évolution des documents de planification est mobilisable sur tout le territoire des communes signataires de la présente convention.

### Information de fermeture ou déplacement de service public

Le maire de la commune et le président de l'EPCI sont informés de la fermeture ou du déplacement d'un service public et se voient communiquer toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement ainsi que les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. Les informations sont également transmises à la région et au département.

Les services concernés sont ceux situés dans un périmètre d'intervention d'ORT, ainsi que les services de l'Etat (à l'exception des services des administrations centrales et des services à compétence nationale), d'une collectivité territoriale, d'un EPCI à fiscalité propre ou d'un organisme chargé d'une mission de service public.

- **Les effets juridiques applicables automatiquement, dès signature de la convention d'ORT, s'il en est fait mention dans la convention d'ORT**

#### Encadrement des baux commerciaux

Afin de lutter contre la vacance de logement au-dessus des commerces, les baux commerciaux les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des 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. Cette disposition est prise en application de l'article L303-2 III-10°, en dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce.

#### Interdiction ciblée de travaux

Sont interdits par la présente convention et postérieurement à sa signature, 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. Cette disposition est prise en application de l'article L303-2 III-10°, en dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce.

#### Vente d'immeuble à rénover (VIR)

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

#### Dispositif d'intervention foncière ou immobilière (DIIF)

Similaire au VIR, mais l'opérateur peut, après travaux, jouer lui-même le rôle de bailleur à un loyer maîtrisé pendant 6 ans minimum avant de vendre à un destinataire final.

#### Le permis d'aménager multisites

La loi ELAN du 23 novembre 2019 a consacré à titre expérimentale et pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de ladite loi, la mise en œuvre du permis d'aménager multisites dans le cadre d'une ORT pour déroger au permis d'aménager classique. Il est désormais possible d'obtenir une autorisation unique de permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme. La totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'EPCI compétent.

- **Les effets juridiques d'application différée, s'il en est fait mention dans la convention d'ORT**

#### Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

L'utilisation du droit de préemption urbain renforcé et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, pourra être une opportunité à analyser au cas par cas selon les difficultés rencontrées.

Ces outils sont applicables après délibérations motivées de l'EPCI et de la ou des communes concernées.

#### 5.4 Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie pour permettre d'affiner les besoins et la programmation des actions à mener : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAU, CPIE, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

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

# Article 6 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

## 6.1 Dispositions générales concernant les financements

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

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

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

## 6.2 Le territoire signataire

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

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

Les communes signataires s'engagent à mettre en place leur stratégie de revitalisation en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire communal. Le partage de la stratégie et des actions qui découlent des projets de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention ORT, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

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

## 6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

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

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

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

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

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

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

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

## 6.4 Engagements de la Région Bretagne

En Bretagne, la revitalisation des villes petites et moyennes est un objectif partagé par l'État et les collectivités depuis plusieurs années. Cet enjeu de conforter, dynamiser et animer les centralités a été rappelé dans la Breizh Cop et le 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.

## 6.5 Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine

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

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

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets de la convention ORT qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir. Les engagements de la collectivité départementale resteront par ailleurs soumis à l'approbation du budget primitif, aux décisions de la commission permanente et à l'instruction des demandes de subvention.

## 6.6 Engagements de la Banque des Territoires

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

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

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

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

## 6.7 Engagement de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

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

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

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

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

## 6.8 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

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

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

## 6.9 Maquette financière

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

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de pilotage PVD/ORT.

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

La maquette financière récapitule les engagements des signataires du contrat sur la période contractuelle, et valorise les engagements financiers des partenaires, en précisant les montants :

- Des crédits du plan France relance ;
- Des crédits contractualisés (nouveaux engagements) ;
- Des crédits valorisés (rappels des engagements antérieurs et des dispositifs articulés non intégrés) ;
- Des actions financées par des conventions ad hoc avant la signature du programme ;
- L'engagement d'un comité des financeurs donnant sa validation des actions.

Les différents financeurs instruiront dans les meilleurs délais les demandes de participation, selon leurs modalités internes de validation pour les actions entrant dans leur champ de compétence.

# Article 7 – PILOTAGE, ANIMATION, EVALUATION ET COMMUNICATION

## 7.1 Pilotage et animation

La gouvernance de l'ORT est assurée par le Pays de Châteaugiron Communauté, en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics et les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Le Pays de Châteaugiron Communauté s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation des centres-villes avec le projet de territoire. L'intercommunalité aura ainsi pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un **comité de pilotage PVD/ORT** composé des membres signataires de la convention, sous la co-présidence de l'intercommunalité et des communes signataires, en présence du sous-préfet de Rennes, représentant de l'Etat. Sont systématiquement invités au comité de pilotage les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, du Département d'Ille-et-Vilaine, de la Région Bretagne, de la Banque des territoires, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain.

La composition du comité de pilotage pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention.

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

Le comité de pilotage siégera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet « Petites Villes de Demain » alimente le comité de pilotage et en particulier :

Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;

- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des fiches actions (ajustements, ajouts, suppressions) et l'évolution des périmètres d'intervention lorsque celle-ci est nécessaire à la mise en œuvre de la stratégie de dynamisation des centralités définie.

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

- La DDTM

- La sous-préfecture de Rennes
- Les DGS des communes signataires
- Le directeur du pôle Aménagement et le responsable du service Urbanisme, Habitat et Mobilités du PCC
- Le chef de projet « Petites villes de demain » du PCC

Le comité technique se réunira au moins 2 fois par an et pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services urbanisme des communes, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, etc.

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

Le suivi de chaque action sera assuré par des groupes de travail de suivi du plan d'actions créés à l'initiative des communes ou de l'intercommunalité selon le pilotage des actions. Ces groupes de travail décident et arbitrent sur l'action concernée et se réunit selon le calendrier de chaque action.

## 7.2 Bilan annuel et évaluation

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage PVD/ORT.

D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage.

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

## 7.3 Communication

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

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

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

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

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

## Article 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de pilotage PVD/ORT. C'est notamment le cas lors :

- d'une évolution des périmètres d'intervention,
- d'une évolution de l'intitulé des axes ou objectifs stratégiques,
- de l'ajout et la suppression d'actions,
- d'une évolution des outils juridiques.

Les précisions et ajustements d'actions ne nécessitent pas d'avenant.

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

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

## Article 9 – TRAITEMENT DES LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles. A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Rennes à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

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

## Article 10 – ANNEXES

- Annexe 1 : Fiches actions
- Annexe 2 : Maquette financière
- Annexe 3 : Grille d'indicateurs de suivi
- Annexe 4 : Calendrier des actions