



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 7 novembre 2022

N° 2022/11/07/01

Nombre de conseillers en exercice : 32
Nombre de présents : 21
Nombre de votants : 27

Date de convocation
28 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept novembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, Maire de Châteaugiron.

Présents :	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Jean-Pierre PETERMANN	Tiphany LANGOUMOIS	Pascal GUISSSET	Chantal LOUIS
Marie AGEZ	Claudine DESMET	Françoise GATEL	Christian NIEL
Gilles SEILLIER	Chrystelle HERNANDEZ	Véronique BESNARD	Bruno VETTIER
Arnaud BOMPOIL	Ludovic LONCLE		

Absents :	Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN
Vincent BOUTEMY donne pouvoir à Arnaud BOMPOIL	Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD
Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN	Séverine MAYEUX donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES
Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	Dominique DONNAINT
Arnaud RADDE donne pouvoir à Olivier BODIN	Olivier BODIN ne souhaite pas participer au vote
Schirel LEMONNE ne souhaite pas participer au vote	Emeline HENON ne souhaite pas participer au vote

Secrétaire de séance désignée : Madame Catherine TAUPIN

Objet : Programme « Petites Villes de Demain » – Approbation de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Rapporteur : Yves RENAULT

Le programme « Petites Villes de Demain », initié par l'Etat, vise à concevoir un projet global de redynamisation, en donnant aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité les moyens de concrétiser leur projet de territoire.

Aux côtés du Pays de Châteaugiron Communauté, les Villes de Châteaugiron, en sa qualité de pôle structurant de bassin de vie au sein du SCoT du Pays de Rennes, et de Noyal-sur-Vilaine, qui assure un rôle de pôle d'appui de secteur, ont candidaté au programme « Petites villes de demain » le 11 décembre 2020.

Les collectivités candidates ont été retenues par la préfecture d'Ille-et-Vilaine et une convention d'adhésion au dispositif « Petites villes de demain » a été signé le 18 mai 2021 avec L'Etat et le Département, partenaires du programme.

La signature de cette convention engage les collectivités signataires à définir une stratégie de vitalisation des centralités du territoire et à décliner un plan d'actions pour y parvenir, dans le cadre d'une Opération de Revitalisation du Territoire.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, est un outil juridique qui met notamment à disposition des collectivités signataires, de nouveaux outils juridiques et fiscaux visant à faciliter la mise en œuvre du projet global de vitalisation. 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. Cette démarche s'inscrit dans un cadre plus large de dynamisation à l'échelle du territoire intercommunal.

Dans la poursuite de cet objectif territorial partagé et porté par l'esprit de coopération qui les anime, les cinq communes du Pays de Châteaugiron Communauté ont souhaité s'inscrire dans une même initiative de dynamisation des centralités, tout en respectant les identités et spécificités propres à chacune.

L'Opération de Revitalisation du Territoire est cosignée par le Pays de Châteaugiron Communauté, les communes de Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine, l'Etat ainsi que d'autres partenaires susceptibles d'apporter leur soutien ou de prendre part aux opérations prévues par la convention, tels que la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine ou encore la Banque des Territoires.

Cette convention, d'une durée de 5 ans, formalise le projet de vitalisation des centres-villes et centres-bourgs. La stratégie définie en collaboration avec tous les partenaires du programme et du territoire, s'inscrit dans le projet de territoire du Pays de Châteaugiron Communauté et plus particulièrement dans le Contrat de relance et de transition écologique (CRTE).

Elle est construite autour de 3 axes et 12 objectifs stratégiques :

- Axe 1 : Pour des centralités accessibles et dynamiques
 - o Améliorer les déplacements et encourager les modes alternatifs
 - o Conforter et développer les cœurs marchands
 - o Améliorer les parcours résidentiels
 - o Promouvoir les actions en matière de santé
- Axe 2 : Pour des centralités fédératrices et conviviales
 - o Adapter et organiser les équipements
 - o Renforcer l'offre de logements pour toutes les populations
 - o Faire des centres-villes des lieux attractifs, conviviaux et sécurisés
 - o Promouvoir l'implication citoyenne
- Axe 3 : Pour des centralités écoresponsables et valorisantes
 - o Encadrer le renouvellement urbain en cohérence avec l'identité communale
 - o Valoriser la nature en ville
 - o Améliorer la performance énergétique des équipements
 - o Poursuivre les actions de valorisation du patrimoine et de développement du tourisme

Pour répondre à cette stratégie, un plan d'actions sera mis en œuvre durant les cinq ans de la convention. 14 actions seront portées par la Ville de Châteaugiron pendant la durée de l'ORT.

Dans chaque commune, un périmètre d'intervention a été défini pour spatialiser les actions et délimiter les secteurs dans lesquels s'appliqueront la majorité des effets juridiques et fiscaux de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Tout au long de la convention, les éventuelles modifications portant sur la stratégie de vitalisation, les périmètres d'intervention, et les outils juridiques de l'ORT mentionnés explicitement pour être applicables, feront l'objet d'un avenant après validation en comité de pilotage PVD/ORT et délibération des collectivités signataires. Il est prévu à minima un comité de pilotage par an, en fin d'année.

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et notamment son l'article 157,

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu le programme « Petites Villes de Demain » lancé par le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales le 1er octobre 2020,

Vu la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » du 18 mai 2021,

Considérant l'intérêt que représente pour la commune la signature de la convention ORT pour bénéficier d'une part d'une aide à l'Ingénierie nécessaire à la mise en œuvre des différents projets et d'autre part d'éventuels financements des différentes actions pour soutenir le projet de développement de la commune et lui permettre d'assumer son rôle de centralité en améliorant le cadre de vie et les services à la population du territoire,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- **approuve la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire avec ses secteurs d'intervention et le programme d'actions, ainsi que ses annexes,**
- **autorise le Maire ou son représentant à signer la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire et à accomplir toutes les formalités nécessaires à sa mise en œuvre,**
- **autorise le Maire à solliciter et signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Yves RENAULT



Le secrétaire de séance,

Catherine TAUPIN



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



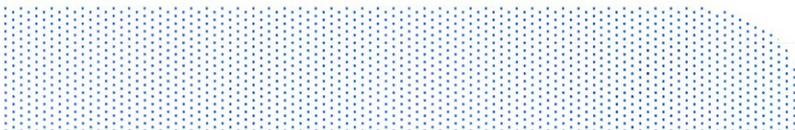
Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le **25 NOV. 2022**

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_01-DE

VERSION PROJET



Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le 25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_01-DE

VU la délibération n°2022XXX du Conseil Municipal de la commune de Châteaugiron en date du 7 novembre 2022

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

VU la délibération n°2022XXX du Conseil Municipal de la commune de Domloup en date du 7 novembre 2022

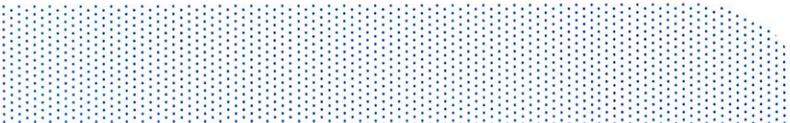
VU la délibération n°2022XXX du Conseil Municipal de la commune de Piré-Chancé en date du 7 novembre 2022

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

VU la délibération n°2022XXX 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)

VERSION PROJET



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,
-

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

Les partenaires signataires

En cours de passage dans les instances respectives des partenaires

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	7
Article 1 - LE RÉCIT DU TERRITOIRE DIAGNOSTIC ET ENJEUX.....	8
1.1 Situation et évolution du territoire	8
1.2 Synthèse des atouts, faiblesses, opportunités, menaces sur le territoire intercommunal	10
1.3 Les défis du territoire.....	12
1.4 Le projet de territoire : une réponse à ces défis	12
1.5 Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE).....	13
1.6 La cartographie des centralités à l'échelle du territoire intercommunal	14
Article 2 - LES CENTRALITÉS : LIEUX DE CONVERGENCE DES ENJEUX DE VITALISATION.....	15
2.1 Châteaugiron : pôle structurant.....	15
2.2 Noyal-sur-Vilaine : pôle d'appui et d'entrée du territoire.....	17
2.3 Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine : des pôles de proximité	20
Article 3 - LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION.....	24
3.1 Une stratégie commune, conduite autour de 3 axes et 12 orientations stratégiques.....	24
3.2 Une stratégie spatialisée pour chaque territoire : les plans guides	25
Article 4 - LE PLAN OPÉRATIONNEL : PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION ET PLAN D' ACTIONS	31
4.1 Tableau de synthèse des actions à mettre en œuvre	31
4.2 Le contenu des fiches actions.....	32
4.3 Les plans opérationnels cartographiés : périmètres d'intervention et actions	33
Article 5 - LA CONVENTION : OBJET, ENGAGEMENT ET MISE EN ŒUVRE	39
5.1 Objet de la convention cadre.....	39
5.2 Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité	39
5.3 Mobilisation des effets juridiques.....	39
5.4 Modalités d'accompagnement en ingénierie	43
Article 6 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....	44
6.1 Dispositions générales concernant les financements	44
6.2 Le territoire signataire.....	44
6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics	44
6.4 Engagements de la Région Bretagne	45
6.5 Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine	46
6.6 Engagements de la Banque des Territoires.....	46
6.7 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques.....	47
6.8 Maquette financière.....	47
Article 7 – PILOTAGE, ANIMATION, EVALUATION ET COMMUNICATION	48
7.1 Pilotage et animation.....	48
7.2 Bilan annuel et évaluation	49
7.3 Communication	49
Article 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION	50
Article 9 – TRAITEMENT DES LITIGES	50
Article 10 – ANNEXES	50

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.

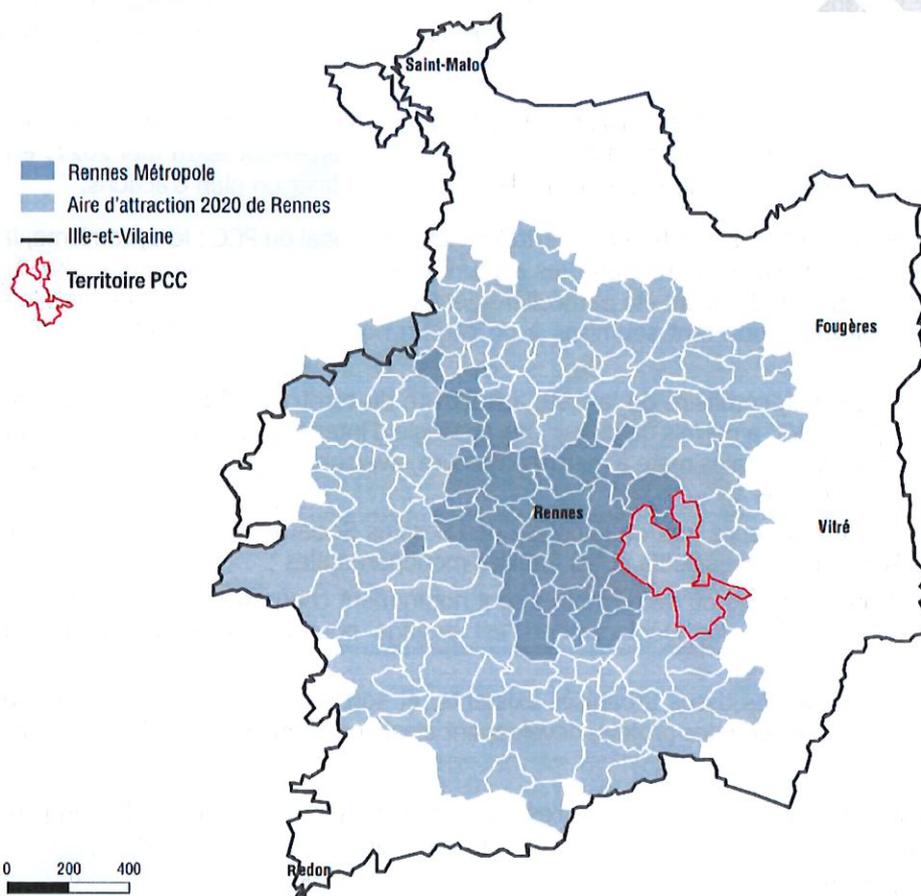
Article 1 - LE RÉCIT DU TERRITOIRE

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.



Domloup
18,54 km²
3 680 habitants
874 emplois

Servon-sur-Vilaine
15,26 km²
3 804 habitants
1 838 emplois

Noyal-sur-Vilaine
30,73 km²
6 133 habitants
4 998 emplois

Châteaugiron
23,52 km²
10 283 habitants
2 333 emplois

Piré-Chancé
3 031 habitants
41,56 km²
411 emplois

0 1,5 3 Kilomètres

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^{er} 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 Acteur Organisateur 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 €/m², contre 1 930 €/m² 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 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**

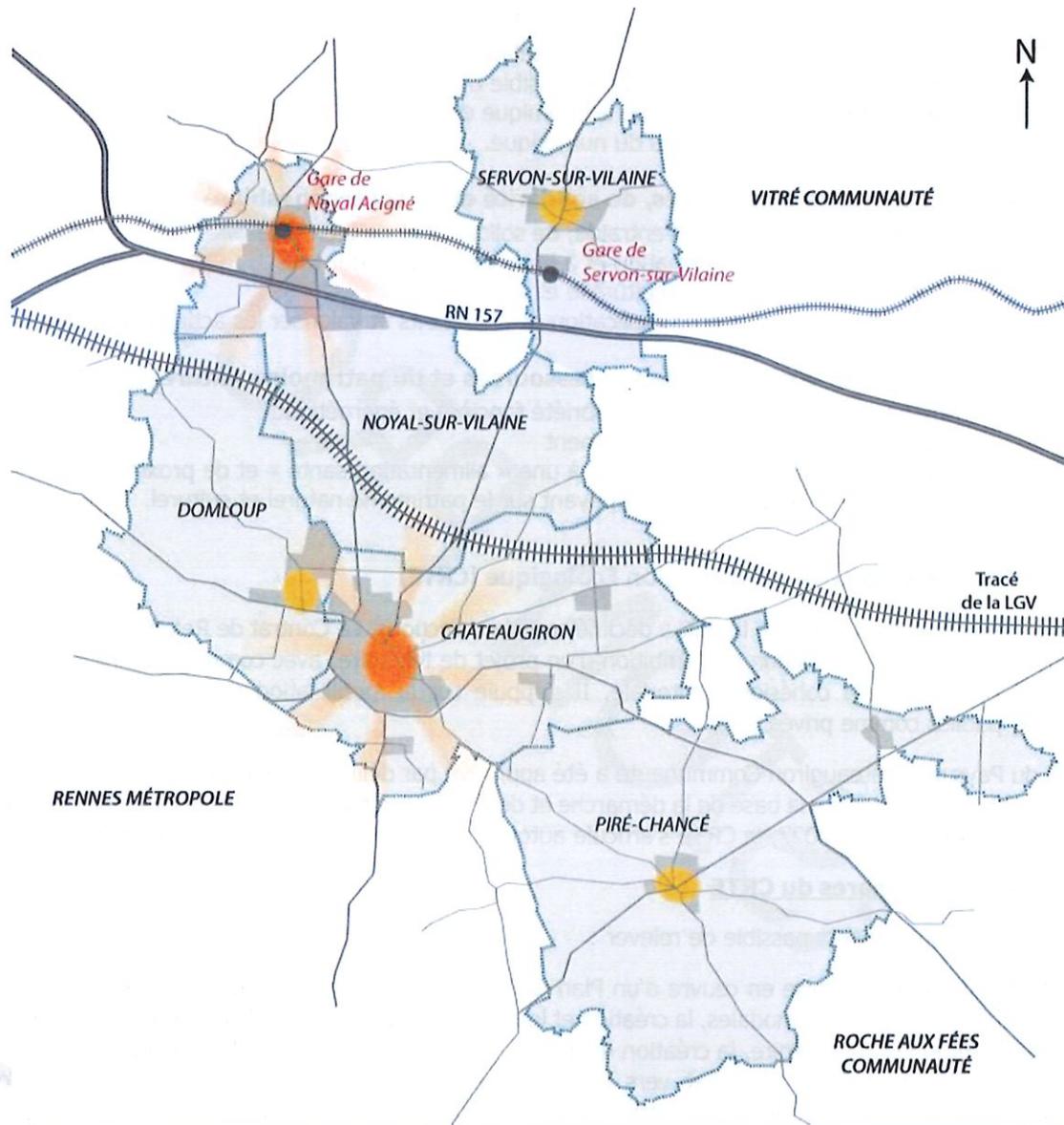
Parmi les actions phare, il est possible de relever :

- 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. Ses 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^{er} 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**

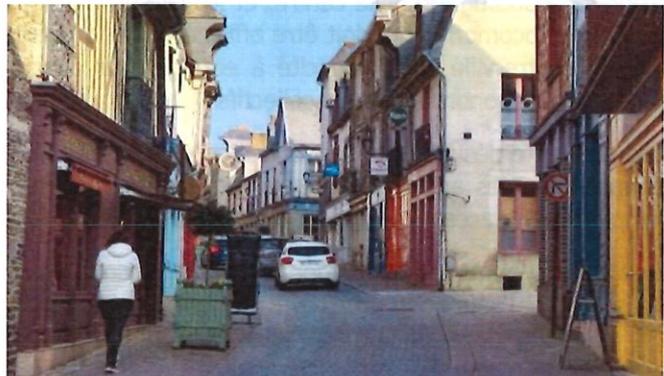
La Ville a conservé les traces de son passé médiéval, ce qui lui confère une forte identité patrimoniale. Le Château est classé Monument historique. Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) a été défini. Par ailleurs, la Ville de Châteaugiron adhère à l'association des Petites Cités de Caractère depuis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

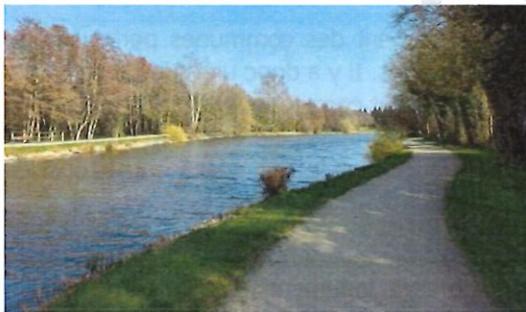
- **Un centre historique et commercial à conforter et valoriser**

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 Châteaugiron**

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 Châteaugiron**

- 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, Vitry 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/primo-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^{ème} 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.

OPPORTUNITÉS

- 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^{er} 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 qui Fuit, 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.

ATOUS

- 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 Loirie.

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.

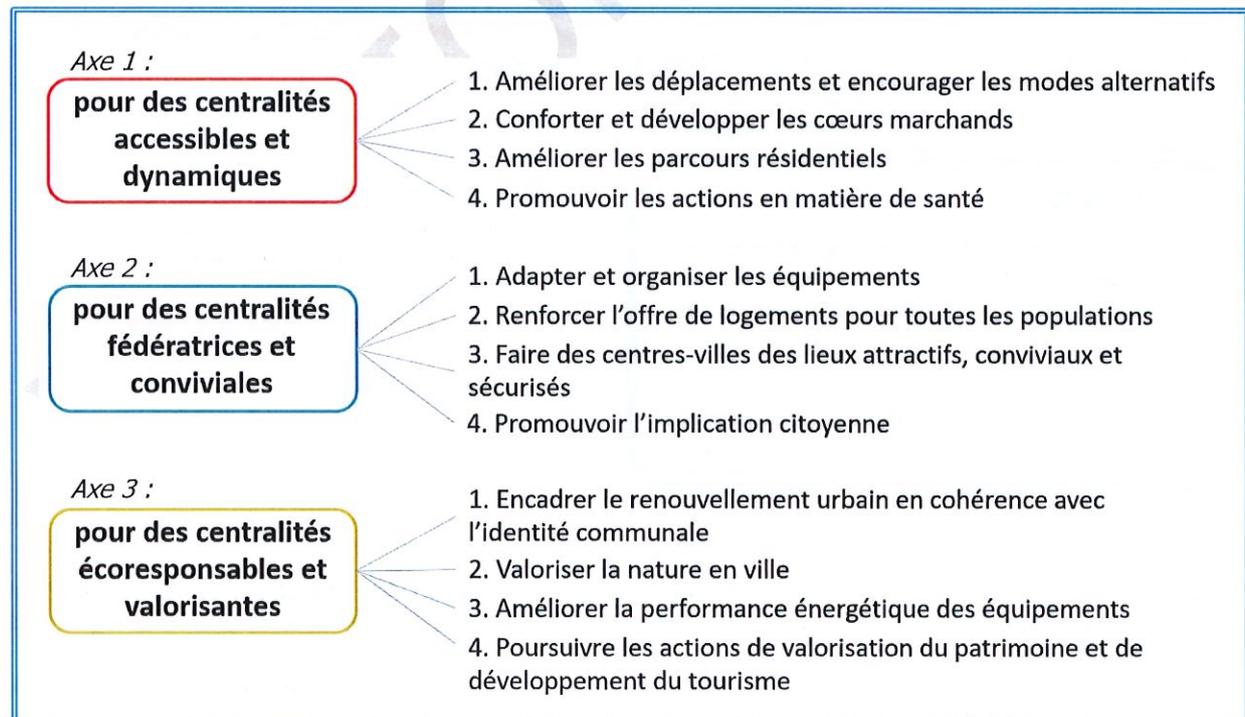
3.1 Une stratégie commune, conduite autour de 3 axes et 12 orientations stratégiques

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.

VERSION PROJET



Envoyé en préfecture le 21/11/2022
 Reçu en préfecture le 21/11/2022
 Affiché le 25 NOV. 2022
 ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_01-DE

• **Le plan guide de Châteaugiron**



CHATEAUGIRON

**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

