



CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

Roche aux Fées Communauté

Ville de Janzé

Ville de Retiers

Ville de Martigné-Ferchaud

Programme national



Juillet 2023

CONVENTION ENTRE :

- **L'Établissement public de coopération intercommunale Roche aux Fées Communauté**, représenté par son président, Monsieur Luc GALLARD, en vertu d'une délibération du conseil communautaire du 30 mai 2023,
- **La commune de Janzé**, représentée par son maire Monsieur Hubert PARIS, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 7 juin 2023,
- **La commune de Retiers**, représentée par son maire Monsieur Thierry RESTIF, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 15 mai 2023,
- **La commune de Martigné-Ferchaud**, représentée par son maire Monsieur Patrick HENRY, en vertu d'une délibération du 8 juin 2023,

ci-après, désignés par « les collectivités bénéficiaires » ;

D'une part,

ET

- **L'État**, représenté par Monsieur Emmanuel BERTHIER, préfet de la Région Bretagne, préfet d'Ille-et-Vilaine,

ci-après désigné par « L'État » ;

D'autre part,

AINSI QUE

- **Le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine**, représenté par son président Monsieur Jean-Luc CHENUT,
- **La Région Bretagne**, représentée par son président Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD
- **La Banque des Territoires**, représentée par sa directrice territoriale Ille-et-Vilaine Madame Elodie FREFIELD

ci-après désignés comme « partenaires » ;

Il est convenu, en ce 4 juillet 2023, ce qui suit.

Les signataires

Pour le préfet d'Ille-et-Vilaine, par
délégation, le sous-préfet de Fougères-Vitré,
Gilles TRAIMOND



Pour la ville de Janzé,
le maire
Hubert PARIS

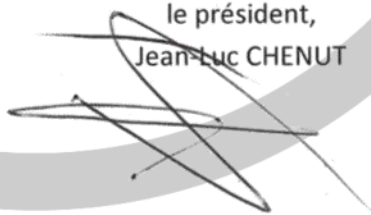


Pour la ville de Martigné-Ferchaud,
le maire,
Patrick HENRY



Les partenaires signataires

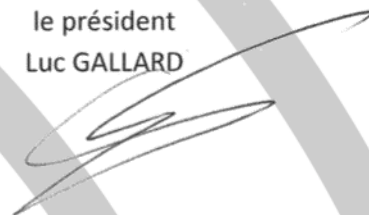
Pour le Département d'Ille-et-Vilaine,
le président,
Jean-Luc CHENUT



Pour la Banque des Territoires,
la directrice territoriale Ille-et-Vilaine,
Elodie FREFIELD



Pour Roche aux Fées Communauté,
le président
Luc GALLARD



Pour la ville de Retiers,
le maire
Thierry RESTIF



Pour la Région Bretagne,
le président,
Loïg CHESNAIS-GIRARD



PRÉAMBULE

« Petites villes de demain » (PVD) est un programme élaboré et piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) créée le 1^{er} janvier 2020. Il vise à conforter le rôle structurant des communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie et montrant des signes de vulnérabilité. Lancé officiellement le 1^{er} octobre 2020, ce programme déployé sur l'ensemble du territoire national a été conçu pour soutenir en ingénierie plus de 1600 communes et intercommunalités sur six ans (2020-2026) avec une dotation globale annoncée de 3 milliards d'euros. Il s'appuie sur l'expérimentation menée depuis 2014 dans 53 centres-bourgs et sur le retour d'expérience du programme « Action Cœur de Ville » (ACV) lancé en décembre 2017 et toujours en cours. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local et qui contribuent aux objectifs de développement durable. Il s'agit de donner aux élus de ces communes la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques de l'ensemble des parties prenantes du projet local.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme PVD appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués. PVD est un cadre d'action conçu pour accueillir toutes formes de contributions, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme : les différents ministères, l'ANCT, la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), l'Agence de la transition écologique (ADEME)... mais également les autres collectivités territoriales (en l'occurrence Région Bretagne et Département d'Ille-et-Vilaine).

Le programme implique pour une commune, ou un ensemble de communes, de définir un projet de territoire, décliné sur un périmètre d'intervention pertinent localisé sur un ou plusieurs centres-villes. Les collectivités ont été invitées à cibler l'outil d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour mener à bien la mise en œuvre du projet.

Instaurée par l'article 157 de la loi du 23 novembre 2018, dite ELAN (portant évolution du Logement, de l'Aménagement, et du Numérique), l'ORT est une démarche intégratrice permettant aux communes de mener leur projet global de territoire, porté par l'intercommunalité, en accordant une attention particulière à la revitalisation des centralités. L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT constitue tout à la fois un outil contractuel, juridique et réglementaire, formalisant un projet d'intervention transversal, puisqu'elle a vocation à couvrir l'ensemble des enjeux liés au dynamisme des centres-villes : habitat, économie, commerces, équipements, patrimoine, etc.

L'ORT est créatrice de droits et s'accompagne de mesures afin de permettre notamment de :

- Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat via l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH et l'éligibilité au dispositif Denormandie, dispositif de réhabilitation de l'habitat ancien par l'investissement locatif ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multisites ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain (DPU) et du droit de préemption des locaux commerciaux et artisanaux.

SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

ARTICLE 2. DUREE, EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 3. LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

3.1. Présentation de Roche aux Féés Communauté (au regard de l'ORT)

3.2. Le projet de territoire

3.3. La stratégie intercommunale

ARTICLE 4. PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE DE REVITALISATION

ARTICLE 5. ENJEUX GLOBAUX DE REVITALISATION ET AXES THEMATIQUES

ARTICLE 6. STRATEGIE DES TROIS CENTRALITES

6.1. Commune de Janzé

6.1.1. Diagnostic

6.1.2. Synthèse Atouts-Faiblesses

6.1.3. Objectifs

6.1.4. Stratégie de revitalisation

6.2. Commune de Retiers

6.2.1. Diagnostic

6.2.2. Synthèse Atouts-Faiblesses

6.2.3. Objectifs

6.2.4. Stratégie de revitalisation

6.3. Commune de Martigné-Ferchaud

6.3.1. Diagnostic

6.3.2. Synthèse Atouts-Faiblesses

6.3.3. Objectifs

6.3.4. Stratégie de revitalisation

ARTICLE 7. SECTEURS D'INTERVENTION

7.1. Périmètre d'intervention ORT sur la commune de Janzé

7.2. Périmètre d'intervention ORT sur la commune de Retiers

7.3. Périmètre d'intervention ORT sur la commune de Martigné-Ferchaud

ARTICLE 8. PROGRAMME D'OPERATIONS (fiches opérations en annexe)

ARTICLE 9. MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

ARTICLE 10. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT EN INGENIERIE

ARTICLE 11. ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

- 11.1. Dispositions générales concernant les financements
- 11.2. Le territoire signataire
- 11.3. L'Etat, les établissements publics et les opérateurs publics
- 11.4. Engagements de la Région Bretagne
- 11.5. Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine
- 11.6. Engagements de la Banque des Territoires
- 11.7. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques
- 11..8. Maquette financière

ARTICLE 12. PILOTAGE, ANIMATION, COMMUNICATION ET EVALUATION DE L'OPERATION

- 12.1. Pilotage & animation
- 12.2. Communication
- 12.3. Evaluation et suivi du programme

ARTICLE 13. RESULTATS ATTENDUS DE LA DEMARCHE

ARTICLE 14. EVALUATION ET MISE A JOUR

ARTICLE 15. RESILIATION

ARTICLE 16. TRAITEMENT DES LITIGES

ANNEXES

- Annexe 1 – Fiches opérations
- Annexe 2 – Maquette financière
- Annexe 3 – Calendrier prévisionnel de mise en œuvre des opérations

ARTICLE 1. GENÈSE ET OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention institue une Opération de revitalisation de territoire (ORT) sur le territoire de Roche aux Fées Communauté et est reconnue comme telle au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La genèse de cette convention ORT est liée à la candidature en 2020 des trois communes de Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud au programme « Petites Villes de demain » et à leur désignation :

- le 20 décembre 2020 pour Martigné-Ferchaud (signature de la convention d'adhésion le 9 mai 2021),
- le 17 décembre 2021 pour Janzé et Retiers (signature de la convention d'adhésion le 24 février 2022).

L'élaboration de l'ORT a été conduite par Roche aux Fées Communauté, à travers la mission Territoire, conjointement avec les élus et les services des communes de Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud.

Suite à la signature de la première convention d'adhésion de mai 2021, Roche aux Fées Communauté a recouru à l'offre d'apport en ingénierie du programme PVD, à travers le recrutement d'un chef de projet en juin 2021, poste cofinancé par l'ANCT.

La présente convention d'ORT expose le projet de territoire intercommunal et la stratégie de revitalisation de chacune des trois centralités, dans un souci de complémentarité et de cohérence entre-elles. Elle indique les secteurs d'intervention, le contenu et le calendrier des actions prévues, le plan de financement des actions et la gouvernance. La convention précise les engagements des différents partenaires pendant la durée de la convention : État, opérateurs, collectivités, secteur privé.

ARTICLE 2. ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE DE LA CONVENTION ET PUBLICITÉ

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

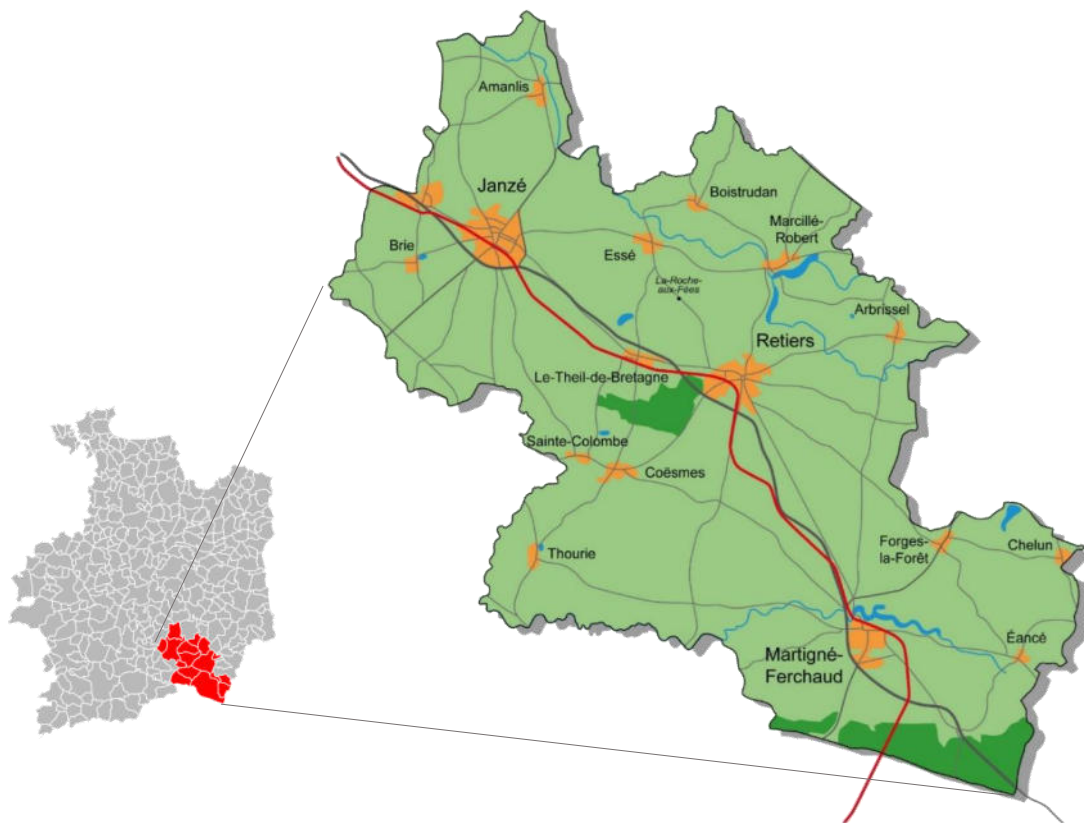
La convention ORT est signée pour cinq ans, sur la période 2023-2028. Elle pourra faire l'objet d'une reconduction en fonction de l'avancement du programme opérationnel et après accord des parties exprimé au sein du comité de pilotage.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de Roche aux Fées communauté. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT.

La convention fera l'objet d'une mise en ligne sur les site internet de Roche aux Fées Communauté et de chacune des trois villes, et pourra l'être également par l'ANCT.

ARTICLE 3. LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

3.1. Présentation de Roche aux Fées Communauté (au regard de l'ORT)



Roche aux Fées Communauté » se situe au sud-est du département d'Ille-et-Vilaine, en limite de Rennes Métropole. L'intercommunalité est composée de 16 communes dont 3 constituent des pôles urbains, accueillant 58% de la population : Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud, toutes trois désignées « Petites villes de demain ».

Autour de ces pôles gravitent 13 autres communes, à dominante rurale, avec une population évoluant entre 325 et 1768 habitants (Amanlis, Arbrissel, Boistrudan, Brie, Chelun, Coësmes, Éancé, Essé, Forges-la-Forêt, Le Theil-de-Bretagne, Marcillé-Robert, Sainte-Colombe, Thourie).

Au total, ce sont 27 281 habitants qui font la dynamique du territoire en 2022, répartis sur 375 km² (dont 77% à vocation agricole).

Une armature territoriale clairement définie

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Vitré classifie les trois communes-pôles suivant une armature territoriale :

- Janzé (8687 habitants en 2023) est identifiée comme « pôle structurant d'un bassin de vie en devenir ». Du fait de ses équipements scolaires et hospitaliers en particulier, Janzé rayonne sur un bassin de vie de 20.000 habitants, dépassant largement le territoire de RFC.
- Retiers (4599 habitants en 2023) et Martigné-Ferchaud (2659 habitants en 2023) sont identifiées comme des « pôles intermédiaires structurant », avec un ancrage de proximité apportant une réponse aux besoins courants.

Des dynamiques territoriales profitant davantage au nord qu'au sud

Le territoire présente un gradient de densité et de développement directement lié à l'influence de la métropole rennaise et à l'effet « corridor » créé par la voie rapide Rennes-Angers (9 diffuseurs) et la ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant (4 gares ou haltes ferroviaires), avec deux dominantes :

- urbaine dans sa partie nord plus densément peuplée autour de Janzé, avec une diversité du tissu économique, une population plus jeune et aux revenus un peu plus importants,
- rurale dans sa partie sud, autour du pôle de Martigné-Ferchaud qui rayonne sur près de 4000 habitants, en limite de la région Pays de la Loire et des départements de Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Mayenne. Des facteurs de précarité caractérisent cette partie sud du territoire : un taux de pauvreté (13 %) et un taux de chômage (11,7 %) élevés, avec une augmentation des familles monoparentales (9,2 % en 2019) et des personnes seules (37,2 %).

Une croissance démographique en ralentissement

Le territoire intercommunal a connu une forte dynamique démographique à partir de 2000 jusqu'à 2009, passant de 19 618 habitants (1999) à 24 783 habitants, portée par un solde migratoire élevé (+2,5 % l'an, supérieur à celui du département qui était de 1,2%). Depuis 2009, la population croît toujours mais plus lentement. Janzé et Retiers restent attractives en matière de démographie mais certaines communes rurales voient leur population augmenter plus rapidement, c'est le cas pour Amanlis, Brie, Sainte-Colombe et Thourie où le taux d'évolution annuel se situe entre 1,85 % et 2,85%.

Le vieillissement de la population, une évolution tendancielle

Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses sur Roche aux Fées Communauté, +11 % de seniors en 5 ans alors que la population globale augmente de +3 %. Cette augmentation de seniors concerne en particulier la tranche d'âge des plus âgés (90 ans ou plus). Certaines communes sont plus marquées par ce phénomène qui s'exprime par l'indice de vieillissement : Retiers (0,88), Marcillé-Robert (1,22), Martigné-Ferchaud (1,81). Cette évolution interroge l'accès aux services dans la centralité, l'adéquation de l'offre aux parcours résidentiels notamment avec le maintien au domicile des seniors, l'accessibilité en termes de mobilités, etc...

Un territoire familial malgré la diminution tendancielle de la taille des ménages

La globalité du territoire fait face à une dynamique démographique avec le profil d'un territoire familial avec 69,4 % de ménages familiaux, dont 34,5 % avec enfants en 2019. La taille des ménages en 2019

est de 2,4 personnes contre 2,5 en 2008, cette donnée est identique aux EPCI situés dans la couronne rennaise.

Cette diminution tendancielle de la taille des ménages peut s'expliquer notamment par l'augmentation du nombre des familles monoparentales et des ménages composés d'une seule personne, liée au vieillissement de la population **et au** phénomène de desserrement des ménages. A l'échelle de l'intercommunalité, les personnes seules représentaient 29% des ménages, un taux équivalent à celui des territoires voisins.

Un parc de grands logements, essentiellement composé de résidences principales et de propriétaires occupants

Le parc de logements est composé à 88 % de résidences principales (soit 10 612 résidences principales) et 72,8 % de ce parc est occupé par des propriétaires occupants. Les 3 communes structurantes Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud concentrent 60 % du parc de logements de Roche aux Fées Communauté, avec 6 355 logements en 2018.

54 % des résidences principales sont composées de 5 pièces ou plus, alors que 55 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes. En parallèle, on observe un déficit important en petits logements sur l'ensemble du territoire puisque seules 9 % des résidences principales de Roche aux Fées Communauté ont 1 ou 2 pièces. Les 3 communes pôles concentrent la majorité de ce parc.

On constate également une vacance structurelle sur les petits et anciens logements, 59 % des logements vacants sont des petits logements (T1 ou T2), soit 247 logements au total.

Autre fragilité, la typologie du parc social est inadaptée au profil de la demande. Les petits logements (T1 et T2) représentent moins d'un tiers du parc alors que cette typologie compose près de la moitié des demandes (52%).

Le parc de logement est pour une part inadapté aux évolutions sociétales et aux parcours résidentiels devenus fragmentés (jeunes ménages, jeunes actifs, décohabitation, maintien à domicile...), en sachant que l'ensemble du territoire sera à l'avenir davantage marqué par ces phénomènes.

Une prédominance de la voiture

A l'image des territoires ruraux, la voiture est omniprésente dans les déplacements des ménages, 92,2% d'entre eux disposent d'au moins 1 voiture et 49,7 % disposent d'au moins deux voitures (39.3% pour le Département). C'est le mode de déplacement le plus utilisé, notamment pour les trajets domicile-travail (83,2 % des actifs se rendent à leur travail en voiture en 2019), dont le temps moyen est de 26 minutes.

Une desserte en transports en commun insuffisante

Parmi les actifs, l'usage des transports en commun est peu répandu, seulement 3,3 % d'entre eux les utilisent pour se rendre au travail en 2019, soit 385 personnes. Les communes d'Amanlis, Boistrudan,

Janzé, Le Theil-de-Bretagne et Retiers sont directement desservies par le réseau de car BreizhGo.

La ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant rénovée entre 2019 et 2021 n'offre pas, pour l'instant, la qualité de service attendue. Cette sous-utilisation des transports en commun peut être la conséquence d'une mauvaise desserte des lieux d'activités professionnelles, des horaires de desserte inadaptés, des fréquences de train pas assez régulière...

La Communauté de communes a pris la compétence d'Autorité organisatrice des mobilités (AOM) en 2021. Elle met à l'étude en 2023 un Plan de mobilité (simplifié) visant à définir une stratégie pour aller vers une mobilité décarbonée.

Un développement économique en constante progression

Roche aux Fées Communauté se situe dans deux bassins d'emploi, celui de Rennes et de Vitré, pour lesquels le taux de chômage est inférieur à 5 % ; le territoire est peu marqué par le chômage et frôle actuellement le plein-emploi.

11 zones d'activité économique communautaires sont implantées majoritairement sur les 3 communes pôles, leur conférant un rôle de pôle d'emploi local. Sur le territoire, 691 employeurs sont présents et emploient près de 6 350 salariés.

A l'échelle de l'intercommunalité, le nombre d'emplois est en constante augmentation depuis le début des années 1990. Mais le nombre total d'emplois présents est inférieur au nombre d'actifs résidents y ayant un emploi. Ainsi, le territoire a davantage une fonction résidentielle plutôt que de pôle d'emploi. Seulement 24,6 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence (- 4,5 points de pourcentage par rapport à 2008).

Néanmoins, les 3 communes pôles constituent des pôles d'emplois attractifs. C'est le cas de Retiers avec un indice de concentration de l'emploi s'élevant à 101 (- 18,6 points par rapport à 2008), de Martigné-Ferchaud et de Janzé qui disposent respectivement de 91 et 90,4 emplois pour 100 actifs occupés. Cependant, du fait de la fermeture programmée en 2023 d'une entreprise et d'un site de production, le territoire pourrait perdre 385 emplois à court terme, que seules pourraient compenser des perspectives attendues d'implantation de nouvelles entreprises.

Un maillage commercial fragile

La stratégie de développement économique emploi insertion de Roche aux Fées Communauté, approuvée en 2022, a été l'occasion de réaliser un diagnostic et de mettre en lumière les dynamiques à l'échelle intercommunale. L'offre commerciale de Roche aux Fées Communauté se concentre en grande partie sur les communes de Janzé et de Retiers, justifiant en partie leur rôle de pôle commercial sur le territoire intercommunal et au sein de leur bassin de vie. Fin 2020, cette offre était composée de 203 commerces, avec une gamme qui cible davantage les services du quotidien ou hebdomadaire. La gamme occasionnelle légère (habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux – jouets, petit décoration, petit électroménager...) est présente dans plus de la moitié

des communes mais l'offre reste peu variée et nombreuse, hormis dans les communes de Janzé et Retiers. L'offre d'équipement de la personne et à vocation culturelle et de loisirs est très faible.

Ces manques se confrontent à une concurrence commerciale importante, avec l'implantation de pôles commerciaux situés à proximité (métropole de Rennes, Vitré, La Guerche de Bretagne ou Bain-de-Bretagne) et captant la consommation des ménages.

Une forte présence de l'emploi industriel (agroalimentaire)

L'industrie agro-alimentaire est un élément identitaire de Roche aux Fées Communauté : la filière concentre 1 salarié sur 4 à l'échelle intercommunale en 2020. 4 établissements relevant de ce secteur sont implantés et regroupent plus de 1200 salariés, 11 % des emplois salariés du territoire dépendant même du seul site Lactalis de Retiers. Cette spécialisation sur l'agro-alimentaire constitue une force, mais aussi une fragilité compte-tenu du faible nombre d'établissements et des mutations en cours.

Une politique en faveur de la transition énergétique enclenchée

Roche aux Fées Communauté est depuis 2019, un Territoire à Energie Positive, engagé dans la lutte contre la précarité énergétique et plus largement dans l'adaptation au changement climatique. Depuis plus d'une dizaine d'années, le territoire mène une politique volontariste en faveur de la transition énergétique (rénovation de l'habitat, accompagnement des ménages à la sobriété énergétique, investissements dans des projets d'énergies renouvelables : parc éolien, chaufferie bois, unité de méthanisation...), en coopération avec des acteurs locaux et des partenaires extérieurs.

Depuis 2010 l'intercommunalité conduite, dans le cadre de son PLH, une politique d'accompagnement et d'aides financières à la rénovation des logements (privés, sociaux, pour des acquéreurs dans l'habitat ancien, des propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs).

Cette dynamique de rénovation de l'habitat, enclenchée et portée activement, permet de répondre aux risques de précarité énergétique pour les ménages vulnérables et résidant dans des bâtiments énergivores. Le diagnostic du PLH 3 a pu mettre en évidence cet enjeu énergétique du parc de logements :

- le parc de logements classés A, B ou C (étiquette DPE, diagnostic de performance énergétique) est de 26 % à l'échelle de l'intercommunalité
- 9 communes ont moins de 31 % de logements classés A, B ou C. (Amanlis, Essé, Le-Theil-de-Bretagne, Marcillé-Robert, Arbrissel, Coësmes, Forges-La-Forêt, Chelun, Martigné-Ferchaud)

Ces données renseignent sur la partie du parc qui nécessite potentiellement des travaux de rénovation énergétique.

3.2. Le Projet de territoire

Le Projet de territoire de Roche aux Fées Communauté a été arrêté par délibération n°DCC23-001 du Conseil Communautaire le 31 janvier 2023. Ce 4^e projet de territoire porte l'ambition politique et stratégique du territoire sur un horizon de 10 ans (2032). Il a été construit de manière interne aux services de Roche aux Fées Communauté, par les élus accompagnés de la mission Territoire, service

d'ingénierie territoriale. La concertation avec la société civile et les partenaires a été une étape nécessaire dans le processus d'élaboration.

Le Projet de territoire s'appuie sur la structure (4 orientations) du Contrat de Relance et de Transition Ecologique, afin de garder une cohérence avec des réflexions déjà engagées. Il s'inscrit dans un contexte politique plus large et dans un cadre législatif et réglementaire. En particulier, les orientations du Projet de territoire tiennent compte :

- du Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) de la Région Bretagne,
- du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Vitré,
- de la Loi Climat & Résilience (août 2021) qui donne un coup d'accélérateur aux logiques de sobriété foncière.

Mais les orientations prennent également en considération les documents cadres actés par la Communauté de communes (PLH, PCAET...).

Mobilité et transition énergétique, deux dimensions de l'ORT

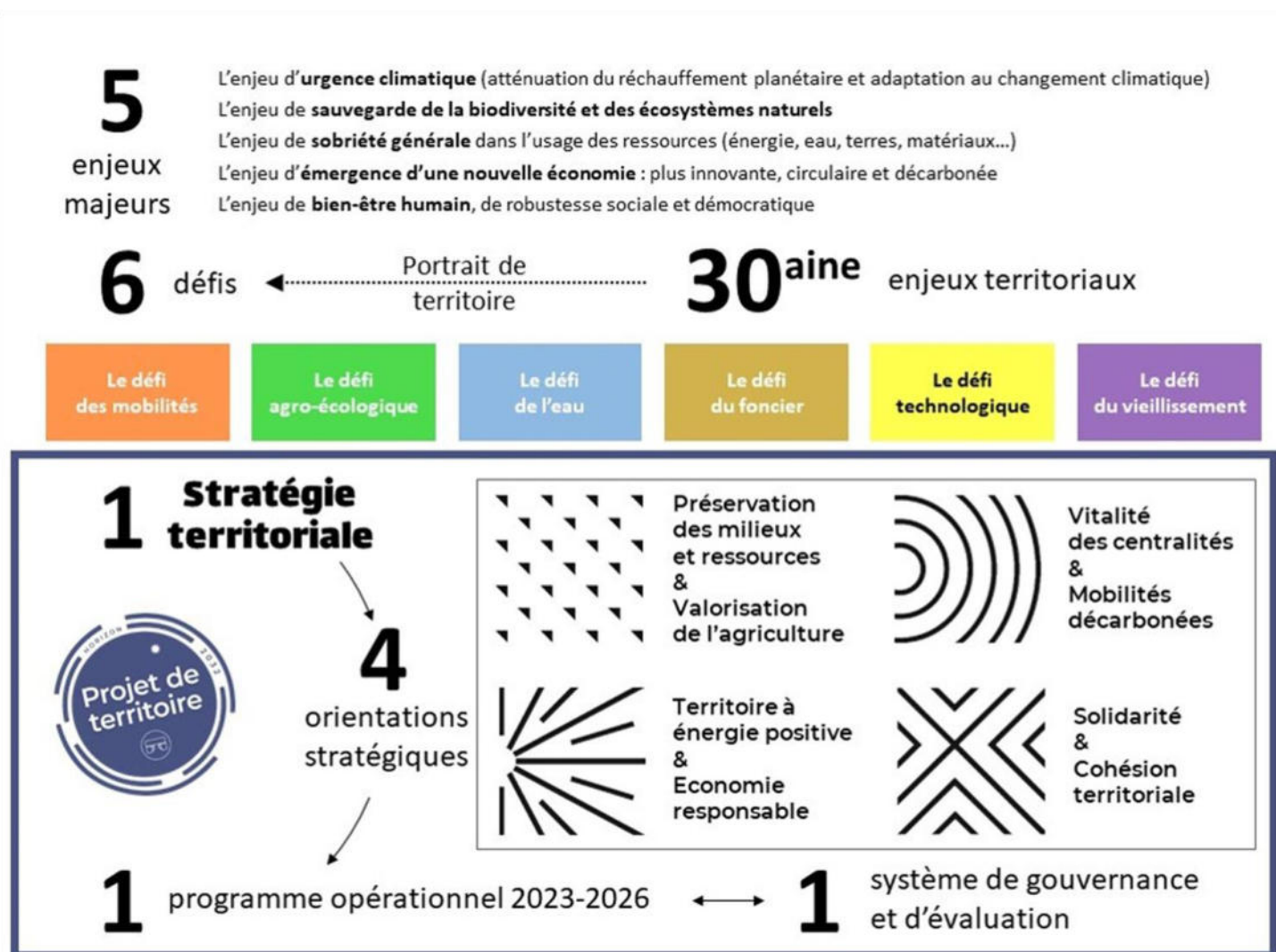


*3 villes reliées
par une
double ligne de vie :
une
armature territoriale
adaptée aux
défis futurs*



*Un territoire
sur le chemin
de la transition
énergétique*

Architecture du projet de territoire de Roche aux Fées Communauté Horizon 2032



Source : Projet de territoire Horizon 2032

Les orientations du Projet de territoire s'inscrivent parfaitement dans le programme Petites Villes de demain qui vise :

- à conserver une dynamique en centralité en confortant l'offre de commerces, services et équipements pour répondre aux besoins de la population actuelle mais aussi nouvelle
- à améliorer l'offre d'habitat afin de s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels tout en améliorant la performance énergétique des logements
- à inscrire le territoire dans une démarche d'aménagement durable : limitation de l'étalement urbain, développement des mobilités alternatives, valorisation et préservation du patrimoine naturel...

Lors de l'élaboration de son Projet de territoire, un diagnostic a permis de faire ressortir les atouts et les faiblesses du territoire communautaire, ainsi que les opportunités et les menaces pour son développement dans l'avenir. La synthèse de ces variables est présentée dans le schéma ci-après :

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Un territoire au profil "rurbain" (à la fois rural par sa faible densité et sa dominante agricole, et urbain par ses 3 pôles et l'évolution de son profil sociologique) ✓ Des indicateurs démographiques et socio-économiques globalement positifs ✓ La bonne desserte du territoire par un double axe infrastructurel performant (voie rapide Rennes-Angers finalisée et ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant régénérée) ✓ L'appartenance à un bassin d'emploi attractif et dynamique, connecté à un écosystème économique métropolitain ✓ Un tissu économique ancré localement, avec notamment une densité d'exploitations agricoles encore importante ✓ La montée en qualité des productions agricoles et alimentaires ✓ Un territoire précurseur sur le chemin de la transition énergétique ✓ Le bon niveau d'équipements sportifs et culturels ✓ Une dynamique d'amélioration de l'habitat qui s'accélère ✓ Des services à la population innovants, adaptés à tous les publics (Bus France services, La Canopée, les Fablabs...) ✓ Des centralités ayant conservé une cohérence urbaine et un tissu commercial viable ✓ La notoriété et le capital imaginaire liés au site mégalithique de la RAF ✓ Un territoire à taille humaine, avec une température sociale et politique	✓ L'indice de capacités des écosystèmes naturels parmi les plus faibles de Bretagne ✓ Un niveau de formation de la population et des revenus médians toujours inférieurs aux moyennes départementales et régionales, avec de fortes disparités nord-sud ✓ Le déséquilibre entre population active et emplois disponibles sur le territoire ✓ La forte prédominance de l'habitat individuel, avec inadaptation d'une partie du parc de logements aux mutations socio-démographiques ✓ Le manque de diversité de l'offre de logements pour correspondre à tous les besoins (en particulier offre locative privée) ✓ La grande dépendance à l'égard de l'automobile ✓ La desserte insatisfaisante en transports en commun ✓ L'évasion commerciale importante ✓ La faible dynamique de création et d'installation d'entreprises ✓ La prédominance d'une spécialisation agro-industrielle liée à la production laitière ✓ Un tissu économique fortement émetteur de gaz à effet de serre et fortement consommateur d'énergie et d'eau ✓ L'offre de santé et de soins déficiente en ce qui concerne les spécialistes et des services de garde couvrant partiellement les besoins ✓ L'offre insatisfaisante en matière d'enseignement secondaire et professionnel
OPPORTUNITÉS	MENACES
✓ La forte attractivité de l'Ille-et-Vilaine et de l'aire métropolitaine de Rennes ✓ Des relations de coopération territoriale existantes (Rennes métropole et Vitreco) ✓ Une dynamique sociale et humaine porteuse de projets collectifs diversifiés ✓ La persistance d'un modèle économique couplant milieu agricole et industrie agro-alimentaire ✓ Un secteur agricole fort constituant le principal levier pour le stockage du carbone et la production d'énergies renouvelables ✓ Un potentiel de développement des énergies renouvelables encore important ✓ Les perspectives de modernisation de la ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant ✓ La montée en puissance d'une politique favorable aux mobilités douces (vélo...) ✓ La forte fréquentation du réseau des médiathèques, lieux-clés pour la diffusion de l'offre culturelle ✓ La bonne structuration de l'offre de santé et de soins (hôpital, pôles santé...) ✓ La réorganisation de la compétence "gestion des milieux aquatiques" à l'échelle du bassin amont de la Vilaine ✓ Une prise de conscience progressive de la nécessité d'une grande sobriété dans l'usage du foncier et l'artificialisation des terres ✓ Une tendance globale à la relocalisation des activités productives, au retour du "local" ✓ L'émergence de nouveaux modes de vie et de nouvelles aspirations (travail, habitat...)	✓ Une aggravation de la dégradation des écosystèmes naturels et de la biodiversité ✓ Une altération qualitative et quantitative des ressources en eau pouvant contraindre les capacités d'accueil du territoire en résidents et en activités ✓ Un modèle agricole sous tension avec une transmission générationnelle difficile ✓ Un englobement total dans l'aire d'attractivité de Rennes, entraînant de possibles externalités négatives (hausse des valeurs immobilières, congestion des axes routiers, arrivée de ménages parmi les moins aisés, difficultés d'ancrage local...) ✓ Un décrochage social possible du sud du territoire ✓ Un essoufflement de la croissance démographique ✓ Une accélération du vieillissement démographique notamment par manque d'attractivité à l'égard des jeunes ménages ✓ Une forte difficulté à se loger pour les nouveaux arrivants et les jeunes générations ✓ Un niveau de chômage proche du plein-emploi, entraînant une généralisation des problèmes de recrutement ✓ Une forte augmentation tendancielle des coûts de l'énergie ✓ Une évolution profonde du système commercial et des circuits de distribution pouvant se faire au détriment des centralités ✓ Une anticipation trop faible des conséquences multiples du changement climatique ✓ Une incertaine acceptabilité sociale et politique des transitions à conduire

Source : Projet de territoire Horizon 2032, AFOM globale

3.3. La stratégie intercommunale portée par le projet de territoire

La vision stratégique constitue la colonne vertébrale du projet de territoire ; elle donne un sens commun aux actions et à l'engagement des acteurs. Elle porte l'ambition du territoire de s'engager dans les transitions multiples et nécessaires pour assurer l'avenir. Douze dimensions la structurent, qui sont autant de bornes sur le chemin de l'avenir. Chacune de ces dimensions intègre des opérations qui vont venir conforter l'action et le développement de Roche aux Fées Communauté.



Source : Projet de territoire Horizon 2032

ARTICLE 4. PÉRIMÈTRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE DE REVITALISATION

Roche aux Fées Communauté affirme dans son projet de territoire le principe de complémentarité entre les différents secteurs du territoire, et notamment entre les trois polarités urbaines et les centralités secondaires que sont les autres bourgs. La logique de développement multipolaire doit profiter à l'ensemble des communes du territoire, dans le respect de l'armature territoriale.

C'est pourquoi le périmètre de la stratégie territoriale de l'ORT est celui du territoire de Roche aux Fées Communauté dans sa globalité. Les secteurs d'intervention ORT spécifiques sont plus précisément définis par centralité à l'article 7.

ARTICLE 5. ENJEUX GLOBAUX DE REVITALISATION ET AXES THÉMATIQUES

La présente convention fixe des axes thématiques qui sont communs aux trois communes, concourant à la revitalisation (ou le confortement de la vitalité) des centralités. Au sein de chaque axe, des objectifs spécifiques à chaque commune (parfois similaires) sont identifiés (cf. articles 6.1.3, 6.2.3 et 6.3.3).

A l'échelle de Roche aux Fées Communauté, on estime que les trois communes PVD sont concernées, collectivement, par deux enjeux transversaux. La mobilité d'une part, où les trois villes constituent l'armature territoriale, très lisible, renforcée par la ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant et la voie rapide Rennes-Angers. Cette configuration invite à développer une forme de « villes en réseau », répondant aux défis futurs. D'autre part, la transition énergétique avec une politique initiée depuis 2008 sur Roche aux Fées Communauté. Cette politique se définit par des actions visant à encourager la sobriété, améliorer l'efficacité énergétique et décarboner les sources de production. A terme (2050), l'ambition est d'être un Territoire à Energie Positive (TEPOS), c'est-à-dire de produire plus d'énergie qu'il n'en sera dépensé localement.

AXE THEMATIQUE 1 : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

AXE THEMATIQUE 2 : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

AXE THEMATIQUE 3 : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

AXE THEMATIQUE 4 : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

ARTICLE 6. PROJET DE REVITALISATION DES TROIS CENTRALITÉS

Les trois principales villes du territoire (Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud) comptabilisent 15 945 habitants, soit plus de la moitié de la population de l'intercommunalité (58 %). Ces centralités constituent la pierre angulaire de la stratégie de revitalisation à mettre en œuvre : à travers elles, les objectifs sont de maintenir le lien social, renforcer les services aux habitants, préserver et requalifier les espaces publics, développer l'offre de logements, accompagner l'offre commerciale...

Les projets de revitalisation des communes sont exprimés de la manière suivante :

- un diagnostic problématisé
- une synthèse Atouts-Faiblesses de la commune
- les objectifs
- la stratégie de revitalisation accompagnée du plan guide

6.1. Commune de Janzé

6.1.1. Diagnostic

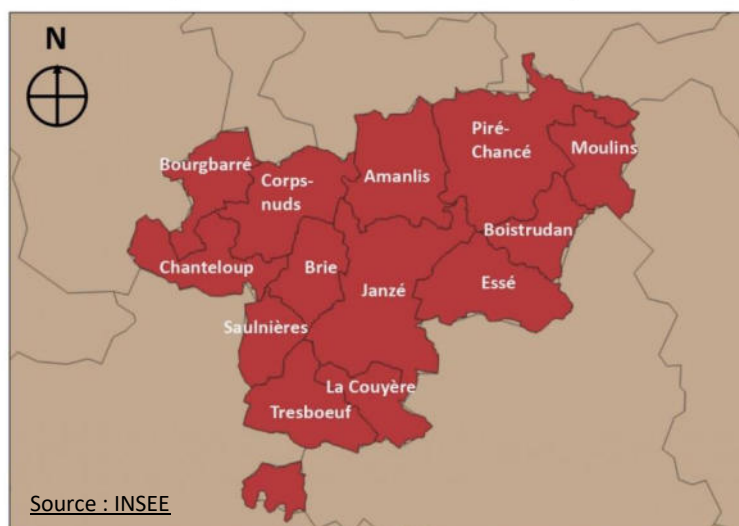
Une commune qui rayonne au-delà du territoire intercommunal

Avec 8687 habitants (2023), la commune de Janzé est la plus peuplée de Roche aux Fées Communauté. Elle s'inscrit dans une armature territoriale structurée par une double infrastructure de transport (voie rapide Rennes-Anjou et ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant) et qui constitue une forme de ville en réseau avec Retiers et Martigné-Ferchaud.

Historiquement, Janzé s'inscrit aussi dans un maillage régulier de bourgs distants d'environ 20 km qui parsèment la campagne du bassin rennais. Aujourd'hui, du fait de ses équipements scolaires et hospitaliers en particulier, mais également de son pôle commercial, Janzé rayonne sur un bassin de vie d'environ 20.000 habitants, dépassant largement le territoire intercommunal (8 communes hors de l'intercommunalité).

Dans le cadre du SCoT du pays de Vitré, la commune est identifiée comme un « pôle structurant d'un bassin de vie en devenir ».

Carte du bassin de vie de Janzé en 2022



Une situation géographique sous l'influence de la métropole rennaise : atouts et fragilités

La proximité de la métropole rennaise a influencé l'évolution démographique et économique de la ville de Janzé, l'inscrivant dans une dynamique d'urbanisation dès les années 1990. La création de l'axe routier Rennes-Angers fut un levier de développement, tant économique que résidentiel. En 1995, fut

mis en service le premier tronçon de cette liaison, contribuant à renforcer l'attractivité de Janzé. Entre 1990 et 1999, la population est ainsi passée de 4 500 à 5 364 habitants (variation annuelle 2 %), du fait d'une amplification du solde migratoire. La période suivante 1999-2008 fut marquée par une croissance plus forte encore, avec une variation annuelle de 4,7 % et une population atteignant 8 232 habitants en 2008.

Janzé se situe dans la zone d'emploi de Rennes, très dynamique, avec un taux de chômage estimé entre 3,5 % et 5,3 % début 2023. Pendant une vingtaine d'années, le développement économique de la commune a été porté par l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales ou de logistique, et par l'emploi résidentiel, c'est-à-dire l'accueil d'une population nouvelle qui génère des emplois dans le commerce et les services aux particuliers.

Cependant, Janzé subit aussi l'influence de la métropole rennaise qui se traduit dans plusieurs dimensions : marché immobilier en tension progressive, migrations pendulaires domicile-travail, évasion commerciale relative...

Un développement du tissu économique mené selon une logique d'extension urbaine et de mobilité accentuée

En 2019, la commune comptait 3309 emplois, soit 42 % des emplois de Roche aux Fées Communauté. Les principaux employeurs sont le groupe CCPA, SAVIEL, ... L'aménagement de la zone d'activités du Bois de Teillay s'est fait durant les années 2000 mais son occupation par des entreprises a été très lente. Située sur l'axe Rennes-Angers, son accès est aisé depuis l'agglomération de Rennes.

Actuellement, cette zone d'activité est la plus grande du territoire (54,6 hectares) intercommunal et accueille 19 entreprises, elle constitue un pôle économique structurant pour lequel, sa connexion avec la centralité doit être renforcée.

En 2023, une extension est mise en œuvre pour permettre d'accueillir des entreprises de logistique, tandis qu'un méthaniseur, construit au centre de la zone, est mis en service.

Avec l'application progressive de la notion de Zéro Artificialisation nette (ZAN), le développement économique devra se faire suivant de nouveaux modèles, privilégiant la densification des zones d'activités et la recherche d'une densité nette d'emplois supérieure.

Actuellement, 68,8 % des actifs résidant à Janzé n'exercent par leur activité dans la commune, impliquant de nombreux déplacements domicile-travail. Par ailleurs, 81,7 % d'entre-eux utilisent la voiture pour se déplacer sur ces trajets (2019).

Entre jeunesse et vieillissement, des caractéristiques démographiques contrastées

Après la période de forte hausse démographique de Janzé (une des communes de la région Bretagne ayant connu le plus fort taux de croissance entre 2000 et 2008), la croissance s'est stabilisée à un taux d'évolution annuel de 0,5 %, en cohérence avec la volonté municipale de maîtriser l'urbanisation à partir de 2008. La priorité est désormais donnée aux services et d'équipements pour répondre aux besoins d'une population de 10 000 habitants. Une croissance modérée est néanmoins assurée pour limiter un déséquilibre démographique à terme.

En conséquence de l'accueil de nombreuses familles, la tranche d'âge des 0-14 ans demeure la part la plus importante de la population (20,3 % en 2019), même si celle-ci est en baisse depuis 2008. Les 15-29 ans ne constituent, eux, que 14,9 % de la population, ce qui traduit le fait que les jeunes adultes quittent le territoire (étude, débuts dans la vie professionnelle...).

Le profil démographique de Janzé demeure celui d'un territoire familial, avec une taille moyenne des ménages de 2,37 en 2019.

Le phénomène de desserrement des ménages marque encore peu la commune, mais évolue progressivement : en 2019, 31,2 % des ménages sont composés d'une seule personne (38 % à l'échelle départementale) alors qu'en 2008, ce taux s'élevait à 27,3 %.

La part de familles monoparentales sur la commune s'élève à 6,4 %, un taux inférieur à la moyenne départementale (7,4 %) mais qui connaît une légère augmentation par rapport à 2008 (5,2 %). Conséquence de la forte urbanisation de la décennie 2000, la part des couples avec enfants diminue maintenant, au gré du départ des jeunes adultes du foyer de leurs parents (de 37,7 % à 33 % entre 2008 et 2019).

En parallèle, un vieillissement tendanciel s'observe sur la commune, les 65 ans et plus représentent 18,8 % de la population. La tranche d'âge des 60-74 ans et celle des 75 ans ou plus croît depuis 2008. Avec un indice de vieillissement de 0,68, Janzé rattrape progressivement la moyenne départementale (0,70).

Ces évolutions questionnent l'attractivité du territoire pour les jeunes adultes / jeunes ménages, mais aussi la nécessité de répondre aux besoins multiformes en matière de logement des aînés et des personnes dépendantes. Une attention devra être portée sur l'adaptation du parc de logements et le renforcement des services et équipements pour faire face aux évolutions sociétales constatées (vieillesse de la population et éclatement de la structure familiale, notamment).

Une offre de logements devant répondre aux évolutions socio-démographiques, dans un contexte de limitation des extensions urbaines

Le parc résidentiel de Janzé est majoritairement constitué de résidences principales (à 91,1 %) et occupé par des propriétaires (à 64,4 %). Ces logements sont majoritairement composés de 4 pièces ou plus (67,1 %).

Même si la commune de Janzé regroupe à elle seule 50 % des logements T1 et T2 du parc de logements de Roche aux Fées Communauté, cela représente seulement 14,2 % de son parc (soit 497 logements) et ne permet pas de répondre à la demande.

Une forte tension sur l'habitat locatif demeure, à la fois dans le secteur social et dans le parc privé. A l'échelle de Roche aux Fées Communauté, la demande en logements sociaux HLM s'exprime à 64 % sur Janzé alors que la commune dispose de seulement 39 % du parc de l'intercommunalité. Le taux de logements sociaux y est de 4,8 %. Cette demande de logements provient de jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune, mais aussi de personnes âgées, souhaitant accéder à un logement de plus petite taille, accessible financièrement et situé en centralité, proche des commerces et services.

L'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH 3) en 2022, à l'échelle intercommunale, a permis de faire un point sur la vacance et sur l'habitat insalubre. Aucun point d'alerte préoccupant n'est apparu concernant le centre-ville de Janzé.

Des équipements et des services publics à faire évoluer pour répondre aux besoins d'une population de 8500 habitants

Le centre-ville concentre une part importante des services à la population : mairie, poste, Centre communal d'action sociale (CCAS), Maison France Services, médiathèque, La Canopée (tiers-lieu dédié à l'économie et à l'emploi), le FabLab...

Les services médicaux et paramédicaux sont variés et situés en cœur de ville et en périphérie. La reconstruction du centre hospitalier prévue pour 2026 sur le secteur de l'Yve viendra conforter cette offre.

Toutefois, certains équipements publics ne permettent pas de répondre pleinement aux besoins :

- La mairie, logée dans un bâtiment du 19^e siècle est aujourd'hui inadaptée aux besoins : manque d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, superficie insuffisante pour accueillir agents et usagers dans de bonnes conditions, nécessité de mise aux normes de sécurité



- La médiathèque située dans les anciennes Halles ne permet pas de répondre aux besoins des usagers concernés et plus globalement, aux besoins d'une ville de 8687 habitants. La surface actuelle de la médiathèque est de 200m² environ (soit 0,04m²/habitants), alors que la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) préconise 0,07m²/habitants soit plus de 600 m² pour la ville de Janzé. Constituant un relais de la vie culturelle, sa délocalisation vers un lieu adéquat est une nécessité pour garantir un service de qualité.
- La Maison France Services, installée également dans les anciennes Halles, se voit contrainte dans son développement en raison de l'étroitesse des locaux, alors même que c'est l'une des structures d'Ille-et-Vilaine les plus fréquentées avec environ 600 contacts par mois. Le même phénomène touche le CCAS, aussi hébergé aux Halles, qui travaille très étroitement avec la Maison France Service et vient de s'agrandir en créant un service d'animation seniors.

- La gendarmerie, construite en 1969 et agrandie en 2003, n'est plus adaptée à l'effectif et à l'activité. Les logements anciens qui y sont associés sont très énergivores. Le projet de démolition-reconstruction sur site vient de débuter.

Tous ces équipements publics sont concernés par la question de la performance énergétique, pour laquelle le territoire se mobilise, grâce à un Schéma intercommunal mené avec le SDE35.

Une offre commerciale relevant d'un équilibre fragile entre pôles commerciaux et centre-ville

L'offre commerciale de centre-ville se concentre autour de quelques places (place de la Mairie, place de la République, place des Halles) et axes de circulation (Rue Nationale, Rue du Docteur Roux, Rue Aristide Briand).

Elle se caractérise aussi par deux pôles commerciaux intégrés dans l'enveloppe urbaine, et très proches du centre-ville : le secteur de la Chauvelière et celui de la rue de Bain. Ces pôles commerciaux bénéficient d'une attractivité satisfaisante en raison de leur situation à proximité d'échangeurs sur la voie rapide. Bien que situés en entrée de ville, leur inscription urbaine est satisfaisante d'un point de vue esthétique et fonctionnel, même si les liaisons physiques favorables aux mobilités douces demandent à être améliorées.

Chacun de ces pôles est constitué d'une grande surface alimentaire (Hyper U pour la première, Intermarché pour la seconde), complétée par quelques grandes surfaces spécialisées et commerces indépendants.

La commune étant sous l'influence de l'aire urbaine rennaise, elle est marquée par une évasion commerciale notable. Les pôles commerciaux de Janzé sont concurrencés par ceux implantés sur l'axe vers Rennes (Vern-sur-Seiche, Chantepie et Rennes même), correspondant aux trajets domicile-travail pour une part conséquente des actifs de Janzé. Sur l'axe menant au bassin d'emploi de Noyal-sur-Vilaine-Châteaubourg, c'est la commune de Châteaugiron qui vient capter une part de la consommation des ménages.

Toutefois, la commune a su conserver une offre commerciale satisfaisante et diversifiée en centralité. Les observations de terrain réalisées montrent une vacance commerciale négligeable, ce qui est en phase avec une dynamique commerciale favorable.

Les commerces à dominante alimentaire sont majoritaires : 2 épicerie, 3 boucheries/charcuteries, 3 boulangeries (+ 2 autres boulangeries en dehors de la centralité), 1 fromagerie, 1 caviste, 1 chocolatier... La diversité de l'offre est assurée par la présence de commerces d'équipement à la personne : 5 magasins de vêtements/ accessoires, 3 bijouteries.

D'autres commerces complètent cette offre : 2 pharmacies, 1 librairie, 2 fleuristes, 1 magasins d'optique (1 autre en dehors de la centralité), 1 pressing, 1 boutique de jeux de société, 1 boutique dédiée aux jeux pour enfants, commerces de gros/ produits beauté et bien-être...

Les commerces d'équipements de la maison sont situés en périphérie (enseigne Centrakor notamment), à l'exception d'un artisan-commerçant cuisiniste implanté en cœur de ville.

Le centre-ville concentre une offre de services diversifiée et satisfaisante pour répondre aux besoins d'une commune de plus 8600 habitants : plusieurs salons de coiffure et d'esthétique/ bien-être, deux tatoueurs, atelier de réparation de téléphones mobiles, service de réparation d'ordinateurs, une dizaine de restaurants – vente à emporter, buralistes, banques, assurances, agences immobilières...



Les cellules commerciales situées dans le centre-ancien sont globalement de faibles surfaces, ce qui impacte nécessairement le développement de certaines activités nécessitant de l'espace libre pour le stockage et les livraisons.

Trois secteurs apparaissent stratégiques pour maintenir un dynamisme commercial dans le centre-ville : la rue Nationale, la rue Saint-Pierre et la rue du Docteur Roux. Afin de préserver l'ancrage de ces commerces en cœur de ville, la commune a permis par le biais d'outils réglementaires, l'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce et service vers du logement ou un autre usage.

Lieu historique de la vitalité économique et commerçante de la ville, les Halles, construites en 1856 par l'architecte Jacques Mellet selon le modèle d'architecture métallique de l'époque, n'accueillent plus d'activité commerciale depuis les années 1960, mais des services de la ville (médiathèque, salle de réunion, Maison France Services, police municipale). La place qui l'entoure est aujourd'hui consacrée aux stationnements et à un marché hebdomadaire. Or, le développement de celui-ci (les demandes d'emplacements augmentent) s'avère contraint spatialement.



Une offre satisfaisante en équipements et services

En centralité ou à proximité immédiate de celle-ci, se trouvent réunis plusieurs équipements majeurs dans la vie culturelle de Janzé : l'école de musique intercommunale Le HangArt, la salle du Gentieg, le

cinéma Le Stella (de gestion privée), la salle Henri Dupré gérée par l'Amicale Laïque, qui contribuent à la vie culture et associative de la commune.

Pareillement, l'offre sportive se trouve à proximité immédiate de la centralité, au nord, et comprend 4 salles de sport, la piscine intercommunale Les Ondines, un skate parc, un city stade et un parcours sportif.

L'offre sanitaire et sociale est apte à répondre aux besoins : centre hospitalier de La Roche aux Féés orienté vers la gériatrie et les soins médicaux aux personnes âgées, cabinet médical, centre de correction auditive, spécialistes, opticiens, pharmacies, laboratoire, micro-crèches (la 2^e micro-crèche de la commune a ouvert en janvier 2023), cabinets infirmiers, services d'aide à domicile...

L'offre scolaire allant de la maternelle au collège est elle aussi concentrée autour du centre-ville. Cette offre est complétée par la Maison Familiale et Rurale (MFR) qui assure des formations et une prise en charge dès la classe de 4^{ème}. L'absence d'un lycée public est un manque évident pour la commune et pour le territoire de Roche aux Féés Communauté.

Des espaces publics en demande de requalification



Le centre-ville est maillé par une succession d'espaces publics qui dessinent un axe depuis la gare au sud jusqu'à l'hôpital au nord : parvis de la gare, ancien champ de Foire (actuel espace sportif), carrefour en patte d'oie accueillant le monument aux morts (face au bâtiment de la poste/la Canopée), triangle de la place de la République, place des Halles, parvis de l'église, square de l'église, cour de l'hôpital... La place de la Mairie, un peu en retrait de cet axe, est au cœur des rues commerçantes.

Cependant, la plupart de ces espaces publics sont très minéralisés et dévolus au stationnement automobile ou environnés d'une circulation routière assez présente. Cela contribue à empêcher l'épanouissement d'une vie sociale et d'une animation urbaine, ainsi qu'une réelle mise en valeur du patrimoine bâti environnant



Le Champ de Foire est un espace ouvert singulier, à proximité immédiate de la gare. Actuellement, il accueille des activités sportives scolaires et des événements (vide grenier, fête de la musique, cinéma en plein air...). En tant qu'espace végétalisé, il constitue le pendant du square de l'église au nord, et le support probable d'un futur grand espace public central.



Un patrimoine bâti à valoriser

Le centre-ville de Janzé recèle un potentiel urbain, patrimonial et architectural à mettre en valeur afin de contribuer à son attractivité. Un ensemble patrimonial commun fait de petits immeubles mitoyens en schiste et brique datant du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle constitue un paysage urbain assez cohérent.

Les éléments patrimoniaux les plus remarquables sont l'Eglise Saint-Martin, la Maison Saint-Pierre, les Halles, la Mairie, le bâtiment de l'Amicale Laïque et l'hôpital.

Trois édifices font actuellement l'objet d'un projet de mise en valeur et de réinvestissement :

- La Maison Saint-Pierre située en cœur de ville entre la mairie et les Halles, constitue le plus ancien bâtiment de Janzé (1180) en tant qu'église romane. Acquis par la commune en 2009, il fait l'objet d'un travail de restauration et de confortement, avant une future destination publique.
- L'Eglise Saint-Martin, avec une nef de 50 mètres de long et un clocher s'élevant à 63 mètres de haut, est un repère majeur qui dessine la silhouette urbaine de Janzé depuis la campagne. Inscrit au titre des Monuments historiques depuis 2016, édifice des architectes Jules et Henri

Mellet dont il constitue l'une des œuvres de style néo-roman les plus remarquables, cette église fait l'objet de travaux de confortement.

- L'ancienne Briqueterie et son jardin constituent un lieu à haute valeur patrimoniale et environnementale. Acquis par la ville en 2020, ce site à proximité immédiate du centre, fait l'objet de réflexions pour lui conférer une nouvelle vocation, associant vie citoyenne et dimension culturelle, tout en préservant les continuités écologiques dans lequel il s'insère.



Un potentiel de liaisons douces à renforcer

Le centre-ville et ses abords sont dotés d'espaces favorables aux mobilités douces (cheminements piétons et bandes cyclables) existant sur les axes principaux traversant la ville, au niveau du secteur gare vers le centre-ville et ainsi que les rues partant de la place de la Mairie (en zone de rencontre 30 km/h). Toutefois, des axes structurants tels que le boulevard Plazanet, la rue Armand Jouault et la rue Paul Painlevé ne permettent pas l'usage en toute sécurité de la voirie par les cyclistes ou piétons, alors que ces axes sont majoritairement fréquentés par des scolaires ou parents qui amènent leurs enfants à l'école et au collège.



De la même manière, certaines rues secondaires (rue des Primevères et rue du Douet aux Merles), moins fréquentées, constituent des leviers afin de créer de nouveaux liens directs, plus apaisés, entre quartiers d'habitation et centre-ville. Actuellement, ces rues ne présentent aucun marquage au sol qui souligne le partage de la voirie.

Un pôle gare stratégique pour l'intermodalité

La commune est desservie par la ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant et la ligne de car Breizhgo dont un des arrêts desservant la commune Janzé se trouve à la gare. Cette offre est en majorité utilisée par des actifs janzéens (ou communes proches) travaillant sur Rennes Métropole ou des scolaires (collégiens, lycéens, étudiants). En 2022, ce sont 215 600 voyages qui ont été faits au départ ou à destination de la gare de Janzé ; une augmentation importante de la fréquentation est observée, en lien avec la réouverture complète de la ligne en 2021 et avec la hausse des coûts de l'énergie. En raison des flux élevés (voitures, piétons) aux heures de pointes et du stationnement limité sur le parking de la gare, la sécurité du parvis et du boulevard Pasteur qui le dessert apparaît comme un enjeu pour favoriser l'intermodalité.

6.1.2. Synthèse Atouts-Faiblesses

	Atouts	Faiblesses
Socio-démographie	- Forte augmentation démographique dans les années 2000, suivie d'une période de croissance maîtrisée de la démographie depuis 2008	- Vieillesse tendanciel - Revenus médians légèrement plus faibles que la moyenne départementale. - Progression des familles monoparentales (6,4 % des ménages)
Habitat	- Une relative mixité sociale (4,8 % de logements sociaux) - Une vacance limitée	- Une très forte tension sur l'habitat locatif, à la fois dans le secteur social et dans le parc privé - Une carence en logements locatifs
Economie Emploi	- De nombreuses entreprises concentrées sur deux zones d'activités. - Un taux de chômage faible, estimé entre 3,5% et 5,3% - Implication de la collectivité dans le soutien aux artisans, commerçants et entrepreneurs locaux (La Canopée, ex-site Kenwood...)	- De fortes tensions sur le marché du travail, avec des difficultés pour les entreprises à recruter
Commerces	- Un centre-ville avec des commerces locaux diversifiés, sans vacance - Deux pôles commerciaux à proximité du centre-ville intégrés au tissu urbain et participant à l'attractivité de Janzé, sans réellement concurrencer le centre-ville.	- Commerces de centre-ville à accompagner face aux mutations actuelles - Cellules commerciales en centre-ville de faibles surfaces

Equipements publics et services	- Equipements récents répondant aux besoins (pôle enfance, groupes scolaires, 4 salles de sport, 1 dojo, 1 stade de football et équipements d'athlétisme, une salle de spectacle ...) - Présence d'équipements communautaires (piscine Les Ondines, tiers-lieu La Canopée, Fablab, école de musique Le HangArt...)	- Une augmentation de la population qui demande un accroissement des services - Besoin de mise en accessibilité de certains équipements (mairie...) - Besoin de remise à niveau (rénovation énergétique, sécurité...)
Mobilités	- Desserte ferroviaire mettant Janzé à 30 minutes de la gare de Rennes - Ligne de cars Breizhgo n°22 - Proximité de la voie rapide Rennes-Angers (diffuseur à 600 mètres par la rue de Bain)	- Nécessité de renforcer et optimiser les fréquences du service ferroviaire - Un réseau de cheminements doux et de pistes cyclables discontinues - Un trafic de transit passant sur des axes structurants, mais aussi secondaires - Manque d'équipements pour les cyclistes - Un secteur gare problématique (cohabitation des différents flux, stationnement...)
Patrimoine	- Un potentiel urbain et architectural avec un centre-ville en périmètre de protection au titre des Monuments Historiques - Des éléments patrimoniaux de Janzé à réhabiliter en équipements publics (Briqueterie, maison St Pierre...) - Église remarquable inscrite au titre des Monuments Historiques	- Des bâtiments nécessitant une restauration (maison St-Pierre, église St-Martin, Briqueterie) - Un périmètre de protection MH récent - Un manque d'unité dans les façades et les devantures commerciales
Espaces publics	- Un réseau d'espaces publics d'échelles différentes (places, placettes jardins, ...) - Monumentalité de l'église	- Un manque d'espaces verts et arborés en centre-ville. - Des voies à dominantes routières et laissant parfois peu de place aux piétons - Une forte présence de l'automobile et du stationnement
Transition énergétique	- Développement des énergies renouvelables (réseau de chaleur bois, méthaniseur Enerfées, projet photovoltaïque).	- Des bâtiments publics énergivores

6.1.3. Objectifs

Les principaux objectifs par axe thématique de l'ORT :

Axe 1 : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

- Développer une offre de logements pour les publics spécifiques (seniors, jeunes, urgence...)
- Construire des logements en centralité

Axe 2 : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

- Moderniser les équipements publics (accessibilité, énergie...)
- Permettre le développement économique et commercial
- Renforcer la centralité par l'apport d'activité économique
- Développer une offre de type tiers-lieux industriel/artisanal sous la forme d'un incubateur

Axe 3 : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

- Développer l'usage des mobilités douces
- Renforcer le maillage des cheminements piétons et cyclistes
- Renforcer la sécurité des piétons et cyclistes
- Développer l'intermodalité

Axe 4 : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

- Requalifier et connecter les espaces publics centraux
- Offrir des espaces de convivialité et de sociabilité
- Renforcer les continuités vertes et bleues
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine remarquable
- Permettre le bon usage de l'espace public par tous

6.1.4. Stratégie de revitalisation

La stratégie territoriale de Janzé vise à conforter le centre-ville et à élargir sa configuration actuelle afin qu'il puisse répondre aux besoins d'une population de 10 000 habitants à l'horizon 2035 et plus largement, de son bassin de vie, tout en apportant des solutions au défi climatique.

Depuis 2019, Janzé a engagé une phase importante de son projet urbain visant à renforcer sa centralité en reconstruisant la ville sur elle-même, dans le cadre d'une procédure de ZAC multi-sites en extension et en renouvellement, pour permettre un équilibre financier global.

Cette stratégie pour la centralité repose sur trois leviers : le renouvellement urbain, la requalification des espaces publics et la réhabilitation de bâtiments pour de nouveaux services à la population. Les études engagées (ZAC multi-sites et Plan de mobilités) ont vocation à créer une cohérence dans les futurs aménagements de la commune, l'ORT constituant un levier supplémentaire.

- Le renouvellement urbain, caractérisé par des opérations de densification, une nouvelle offre de logements sociaux et de logements seniors, au plus près des commerces et des services, va venir apporter des solutions aux besoins actuels et futurs identifiés sur la commune : faciliter les parcours résidentiels en centre-ville et disposer d'une offre adaptée au vieillissement de la population. Ces opérations respectent également les objectifs de densification, en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain.
- La requalification des espaces publics : fil conducteur des opérations à venir, le maillage des espaces publics (le parvis de la Gare, le Champ de Foire, l'espace devant la poste, la place de la Mairie, la place des Halles, le parvis de l'église, le square attenant...) invite à mener une

réflexion sur la manière dont la commune peut créer une connexion entre ces lieux. Dès lors, la commune lance une étude de plan de mobilité durable et d'aménagement des espaces publics afin de traduire de manière opérationnelle ces intentions. Les mobilités douces, la gestion du stationnement, la végétalisation, l'aménagement urbain permettront de requalifier l'espace public pour créer un environnement vivant et agréable, propices aux échanges sociaux et à l'animation urbaine. Cette requalification doit être profitable à la vitalité du centre-ville, notamment commerciale et apporter de la cohérence au projet urbain. En appui, par de micro-interventions stratégiques, la ville souhaite conforter cette logique en favorisant l'installation de nouveaux espaces de petite restauration.

- La requalification / création de bâtiments pour anticiper les besoins et apporter de nouveaux services à la population : plusieurs opérations sont prévues afin de valoriser les bâtiments à caractère patrimonial et de permettre une meilleure accessibilité aux équipements publics.

D'autres leviers complémentaires sont identifiés par la commune :

- La mobilité, en lien avec le maillage des espaces publics : exploiter le potentiel des courtes distances par la création de liaisons actives stratégiques au cœur du tissu urbain, est un objectif identifié par la commune afin d'inciter l'évolution des pratiques de déplacement, notamment en réduisant l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens. L'étude du Plan de mobilité durable et d'aménagement des espaces publics permettra de conforter les aménagements en faveur des mobilités douces en proposant notamment des pistes d'actions en lien avec :
 - le réaménagement de la voirie pour faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements et pour assurer la sécurité des usagers,
 - les connexions entre le centre et les quartiers avoisinants (gare - église – hôpital – pôle sportif et culturel de l'Yve).

La commune a déjà engagé des opérations en faveur des mobilités durables, notamment la création d'une liaison douce entre un nouveau quartier et le centre-ville.

Actuellement, une grande partie du centre-ville de Janzé est limitée à 30 km/h, avec la présence d'une zone de rencontre (avec double sens cyclable), rue Nationale, pour réguler les flux automobiles et permettre aux cyclistes de passer en cœur de ville et éviter un détour. Seulement quelques tronçons intégrés dans le périmètre ORT ne sont pas concernés par la limitation de 30 km/h, généralement des voiries assez larges avec une bonne visibilité. Néanmoins, dans l'optique de favoriser les mobilités douces sur la commune de Janzé, il a été décidé de passer, dès l'été 2023, à 30 km/h l'ensemble des voies, à l'exception de l'actuelle zone de rencontre à 20 km/h.

- L'intermodalité : consciente du rôle de la gare pour faire évoluer les pratiques de déplacements sur sa commune, Janzé souhaite profiter de ce secteur pour mettre l'accent sur l'accessibilité et les mobilités durables, en agissant sur l'intermodalité et en repensant les abords directs de la gare au profit des modes actifs. En plus d'assurer la connexion de la gare

avec les lieux structurants de sa centralité et de regrouper en un même lieu différents modes de transports, la mise en valeur patrimoniale et paysagère du secteur sera favorisée.

- La mise en valeur du patrimoine urbain et environnemental : après avoir réalisé une étude de recensement du patrimoine, élargie au centre-ville, l'objectif est de mettre en valeur ce patrimoine pour conforter la qualité urbaine et aussi créer un paysage remarquable en plein centre-ville. La commune souhaite aménager les jardins de la Briqueterie, à proximité du centre-ville, et les rendre accessibles au grand public, avec une valorisation du patrimoine bâti présent sur la propriété (four, maison).
- La prise en compte des énergies renouvelables dans les bâtiments dans l'optique d'améliorer leur performance énergétique.

Ainsi, cette stratégie de redynamisation repose sur une approche globale engagée dans la transition écologique, qui vient renforcer les fonctions de centralité, au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours.

Plan-guide Janzé



ORT
Juillet 2023



Légende des plans-guides

État des lieux

-  Bâti historique identifiant la centralité
-  Bâti d'extension urbaine (> 1945 environ)
-  Équipement public ou à vocation publique
-  Trame viaire structurante
-  Ligne ferroviaire
-  Parking ou regroupement de places de stationnement automobile
-  Linéaire commercial
-  Surface commerciale
-  Parc ou jardin public
-  Trame verte (continuité végétale)
-  Trame bleue (cours d'eau, plan d'eau)
-  Trame des mobilités douces (piétons, cycles)
-  Ligne isochrone centrée sur la mairie (5 minutes de marche = env. 500 mètres)

Projets / Opérations relevant de l'ORT

-  Périmètre d'intervention ORT
-  Opération faisant l'objet d'une fiche action ORT
-  Périmètre large (théorique) d'expression d'une opération (étude, sécurité...)
-  Espace d'intensité urbaine (à renforcer ou à créer)
-  Espace stratégique pour la vitalité de la centralité
-  Voie à requalifier
-  Trame des mobilités douces à étendre
-  Trame verte à connecter
-  Opération de construction/aménagement
-  Opération relevant du développement économique
-  Opération d'aménagement structurante (ZAC...)

Janzé - Plan de repérage



500 mètres
1/7500^e



6.2. Commune de Retiers

6.2.1. Diagnostic

La ville de Retiers est le deuxième pôle urbain de Roche aux Fées Communauté avec 4599 habitants (2023). Positionnée au centre du territoire intercommunal, la commune est considérée au SCoT comme un « pôle intermédiaire structurant » constituant un ancrage de proximité permettant de répondre aux besoins courants, en complément du pôle de Janzé. La municipalité souhaite conforter ce rôle de pôle que joue Retiers à l'échelle intercommunale.

Bassin de vie de Retiers en 2022 selon l'INSEE : Coësmes ; Forges-La-Forêt ; Lalleu ; Marcillé-Robert ; Martigné-Ferchaud ; Retiers ; Sainte-Colombe ; Le-Theil-de-Bretagne ; Thourie.



Plus spécifiquement, la commune de Retiers est située en limite de la commune du Theil-de-Bretagne, dont un tiers des habitants « vivent » à Retiers : Village de la Janaie, du Haut Village, La Piverdière, le Burin, c'est-à-dire qu'ils réalisent leurs activités quotidiennes (achats, activités,...) à Retiers et non dans leur commune de résidence.

Un développement urbain récent

En 1945, Retiers était la moins peuplée des trois communes pôles du territoire avec seulement 2800 habitants. Par la suite, la commune a connu deux étapes de développement : dans les années 1950-60, avec la montée en puissance de l'usine Bridel (actuel site Lactalis) pourvoyeuse d'emplois et d'un premier développement pavillonnaire, puis à partir des années 2000 grâce notamment à l'amélioration de l'accessibilité routière par la mise en service progressive de l'axe Rennes-Angers. Jusqu'à 2000, la population s'est maintenue autour de 3300 habitants, avant de connaître une croissance plus dynamique, grâce à un solde migratoire et un solde naturel positifs. C'est aujourd'hui la deuxième commune la plus peuplée du territoire de La Roche aux Fées après Janzé, avec un taux de croissance de 1,38 % entre 2013 et 2019. L'objectif est de porter la population à plus de 5200 habitants à l'horizon 2028 (termes du PLU et du PLH).

Une population plutôt jeune, mais un vieillissement qui s'accélère

Depuis 1999, la proportion des 0-14 ans a continuellement augmenté, et depuis 2013 cette tranche d'âge est devenue la plus importante (22 % en 2019). Néanmoins, la part des adolescents et jeunes adultes (15-29 ans) décroît et constitue la tranche d'âge la moins fournie au sein de la population restérienne : elle quitte en effet le territoire pour poursuivre ses études ou trouver un premier emploi.

En parallèle, Retiers est marquée par un vieillissement de sa population, notamment la tranche des 75 ans ou plus, tendance qui s'est accélérée depuis 2008. En 2019, les 75 ans ou plus représentent 13,3 % de la population (8,6 % à l'échelle départementale), soit 591 habitants. A l'inverse, la part des 60-74 ans a diminué ces dernières années (13,9 %).

Ces données questionnent l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages, mais aussi les jeunes retraités, ainsi que les réponses à apporter aux questions multiformes du logement des aînés et personnes dépendantes (maintien à domicile, logements adaptés, services...).

Une identité économique et urbaine de bourg

Commune rurale, Retiers continue à voir son identité économique marquée par l'agriculture et l'agro-industrie laitière. La commune compte une trentaine d'exploitations agricoles, tandis que l'usine Lactalis (à l'origine Bridel) constitue un important site industriel comptant environ 800 salariés (soit 1 emploi communal sur 2).

Cette activité industrielle et agricole a pour conséquence très concrète un flux important de circulation de transit dans le centre-ville (3500 à 5500 véhicules/jour). Par ailleurs, l'usage de l'automobile est largement prépondérant, y compris pour de courtes distances au sein de la commune.



Or, la ville s'est développée de manière très classique autour de l'église et de sa place, à l'intersection de plusieurs axes routiers. La structure viaire, dont certaines voies s'avèrent particulièrement étroites, concentre les flux locaux et de transit en cœur de ville. Au total, voitures, camions, poids-lourds, camions-citernes, engin agricoles impactent la sécurité des piétons et cyclistes, ainsi que la qualité globale du cadre de vie. Les poids-lourds provoquent des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air en centre-ville.

Ce flux de transit ne participe pas à l'animation du centre-ville et au développement des commerces et contribue au fait que la ville souffre d'un manque d'espaces publics apaisés.

La mise en service d'une déviation partielle à l'est du centre-ville qui devrait être achevée en 2026 (chantier commencé, mais retardé par des questions de procédures) permettra d'alléger le trafic, donnant l'occasion à la commune de requalifier les voies et lieux.

Un besoin important de sécurisation des mobilités douces et de requalification des espaces publics

Les liaisons douces sont bien présentes pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les écoles et autres équipements structurants. Néanmoins, la cohérence du maillage piétonnier n'est pas sans contraintes pour les PMR, pour lesquelles la traversée des espaces publics est souvent inconfortable.



Le maillage cyclable est présent sur la commune ; il est essentiellement constitué d'un ensemble de bandes cyclables sur les voies principales du bourg. Une première liaison cyclable intercommunale Le Theil-Retiers (faible distance de 2,5 km), intéressante notamment pour les collégiens et lycéens, sera mise en continuité cyclable avec l'espace central.

Environ 400 places de stationnement sont réparties dans le secteur central (dans un rayon de 250m). C'est une offre importante, quotidiennement occupée, alliant longues durées et courtes durée de présence. Lors des périodes de pointes, notamment autour des écoles, le stationnement est saturé. Des poches de stationnement réparties permettent aux usagers d'avoir un accès rapide aux commerces et services. Cependant, ces espaces strictement dévolus au stationnement, notamment la place Saint-Pierre au sud de l'église, laissent peu de place au déroulement d'une vie sociale animée.



Une offre de logements en décalage avec les besoins

La croissance urbaine des dernières décennies s'est principalement faite en extension, avec le développement d'un parc de grands logements (51,7 % de 5 pièces et plus) axé sur la maison individuelle (85,9 %) et occupé par des propriétaires. A l'inverse, les petits logements dotés d'une pièce ou deux sont peu présents (9,2 %), tandis que la part de logement locatif social (6 %) est en-deçà des besoins.

Les problématiques d'hébergement sont aussi présentes, en lien avec le tissu économique : à l'année, ce sont une soixantaine de stagiaires, apprentis, intérimaires ou contractuels qui sont accueillis et pour lesquels il est difficile de trouver un logement locatif. Des employeurs tels que Lactalis ou l'ESAT souhaitent être moteurs dans la mise à disposition de logements pour leurs employés.

L'élaboration d'un nouveau Programme local de l'habitat (PLH 3) en 2022 à l'échelle intercommunale a été l'occasion de faire un état des lieux de l'habitat insalubre et de la vacance. Aucun point d'alerte n'est apparu concernant le centre-ville de Retiers.

Une offre commerciale satisfaisante

Le tissu commercial prend principalement place autour de l'église Saint-Pierre. Les flux de circulation routière qui l'irriguent, la présence d'un grand employeur (Lactalis) à proximité immédiate et l'existence d'un pôle d'équipements scolaires importants participent de la vitalité du centre.

La commune dispose d'un tissu marchand actif, composé de plusieurs commerces alimentaires (allant de l'épicerie de base à l'épicerie fine), de commerces d'équipements à la personne (4 magasins de vêtement ou chaussures), 2 magasins d'optique, 1 fleuriste...



La grande surface Super U de 2000 m² est située rue Auguste-Pavie entre la gare et la place centrale. Son positionnement en centralité est conforté et a été réaffirmé à l'occasion de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) en 2019. Sans galerie marchande, cette grande surface principalement alimentaire contribue à la fréquentation du centre et son offre complète celle des petits commerces.

La commune ne détient pas de commerces d'équipements de la maison, mais une ressourcerie située dans la zone d'activités de Fromy, à proximité du centre, qui contribue à élargir les possibilités d'achats locaux. Cette absence entraîne une certaine évasion commerciale à destination des pôles de Rennes ou La Guerche-de-Bretagne

Par le biais de son PLU, la municipalité a fait le choix d'interdire les changements de destination des locaux commerciaux situés autour de la place Saint-Pierre. Cette décision a pour objectif de préserver l'ancrage de ces commerces en cœur de ville. La vacance commerciale est quasi-inexistante à l'heure actuelle et, de manière générale, les locaux trouvent assez vite preneurs, même si leur fonctionnalité et leur accessibilité ne sont pas toujours aisées.

Une offre de services variée et de bon niveau

L'offre de services est assez variée pour une commune de cette taille : 3 agences bancaires, assurances, 5 salons de coiffures, 2 instituts bien-être, 1 agence immobilière, 1 blanchisserie...

Plusieurs services médicaux ou paramédicaux sont présents en centralité (médecins, 2 pharmaciens, 1 dentiste, ostéopathe, sage-femme, orthophoniste, opticienne, kinésithérapeutes...).

La maison de santé pluridisciplinaire, qui rassemble plus de 25 professionnels, joue un rôle moteur dans l'installation de nouveaux médecins, l'accès aux soins et le développement de projets transversaux (sport santé...). Une extension récente abrite un espace de rééducation et une balnéothérapie.

L'offre de service culturel est composée d'un cinéma, d'une médiathèque récente et intégrée au réseau intercommunal, et d'une école d'enseignement artistique (le HangArt). Ces équipements sont situés en centralité, à moins de 5 minutes à pied de la place Saint-Pierre.



La commune a dû faire face à la fermeture de la Poste en 2022. Cependant un relais Poste a ouvert chez le buraliste et offre maintenant un service sur une amplitude horaire plus large.

La commune concentre un pôle d'équipements scolaires important (écoles, collèges, lycée), assortis d'un complexe sportif, le tout accueillant près de 1400 élèves :

- École maternelle et élémentaire publique Edouard-Mahé : 86+173 élèves
- École primaire privée St-Joseph-Ste-Croix : 289 élèves
- Collège Public La Roche aux Fées : 455 élèves
- Lycée privé Jean-Marie de la Mennais : 341 élèves

Ces équipements engendrent des flux de circulation et un besoin de stationnement à des moments ponctuels de la journée, notamment sur la rue du Maréchal Foch et la rue Anatole Le Braz.

Les bâtiments de l'école primaire publique Edouard Mahé nécessitent des travaux de rénovation énergétique programmés.

D'autres équipements publics structurants confortent l'offre de Retiers et sa centralité : l'EHPAD Pierre et Marie Curie, l'ESAT « les ateliers Sévigné », un espace de vie sociale Crocq'Vacances, une association « le relais pour l'Emploi » ...

Enfin, la commune compte le siège de l'intercommunalité La Passerelle, qui combine une « place de village » délivrant des services et des permanences, et l'école de musique Le HangArt, déjà citée, qui accueille plusieurs centaines d'élèves.

Un potentiel patrimonial

En termes de patrimoine bâti, la commune de Retiers ne présente pas de bâtiments classés ou inscrits au registre des monuments historiques, hors la pierre de Richebourg, située à la Grande lande. Elle possède néanmoins un petit patrimoine (lavoirs, puits, fontaines, ...) qui maille son territoire. Des mosaïques de l'atelier Odorico embellissent le centre-ville (salle communale et façade d'un logement rue Jean Mermoz).

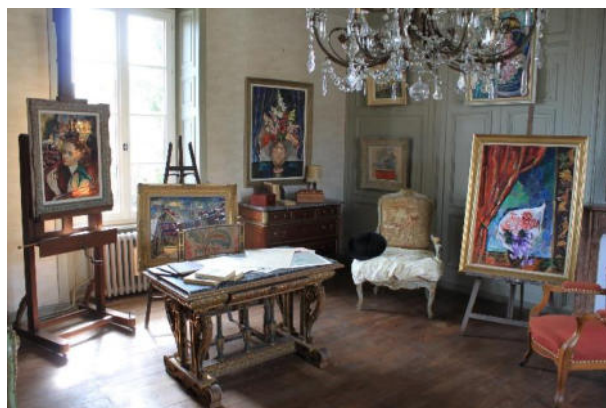
En centralité, deux éléments de valeur patrimoniale se distinguent :

- L'église Saint-Pierre, qui domine le centre-ville, date du XVII^{ème} siècle et a fait l'objet de transformations au XIX^{ème} siècle. Une récente restauration a permis de redécouvrir une voûte peinte du XVII^{ème} siècle, d'une grande valeur. Elle comprend par ailleurs des retables qui sont classés Monuments historiques, comprenant notamment le tableau « La Pentecôte », de Nicolas de Platemontagne, peintre français du XVII^{ème} siècle, œuvre nécessitant une restauration.



- Le domaine Champlaisir, ancienne propriété du peintre Edouard-Mahé (1905-1992), natif de Rennes, peintre figuratif et grand coloriste. La maison bourgeoise, les dépendances et le parc arboré de 4000m² ont été donnés à la ville en 2019. Par ailleurs, un musée Edouard-Mahé riche d'une centaine d'œuvres est abrité de manière sommaire dans le grenier de la mairie.

Cette propriété pourrait constituer aujourd’hui un levier majeur pour le patrimoine culturel et artistique de la commune.



Un engagement en faveur d’une politique de centralité et du renouvellement urbain, dès 2013

La ville de Retiers, avec le soutien de l’EPF Bretagne, a engagé dès 2013 une première opération de densification urbaine en centre-ville, avec la construction de 12 logements locatifs et d’un commerce. Large concertation sur les besoins, mixité fonctionnelle, mutualisation des espaces : ce projet a permis à la commune d’expérimenter cette nouvelle approche en faveur de la densité et des facteurs de centralité.

Par la suite, la commune s’est engagée en 2016, en partenariat avec le Pays de Vitré et Roche aux Fées Communauté, dans une démarche BIMBY (Build In My BackYard, c’est-à-dire « construire dans mon jardin »). L’objectif était de promouvoir et d’organiser une densification douce et raisonnée des tissus bâtis existants, respectueuse de l’environnement, du paysage et de l’identité de la commune. Par cette démarche, les élus ont incité les habitants à mobiliser leur foncier afin d’optimiser l’urbanisation dans l’enveloppe urbaine.

En parallèle, le PLU a été mis en révision en 2015 (et sa nouvelle version adoptée en 2019). Réaffirmant l’objectif de privilégier la centralité, cette démarche a été l’occasion de définir et d’étudier des secteurs stratégiques de densification. Un périmètre d’intervention a été défini sur les arrières de la rue Pavie et de la rue Pasteur, en continuité immédiate avec la centralité. Cela a donné naissance au projet « Auguste Pavie », qui a permis à la commune d’être lauréate de l’appel à projets « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne » lancé par la Région, l’État, la Banque des Territoires et l’EPF de Bretagne et de l’appel à projets « Fonds Friches ».

La logique de renouvellement urbain est maintenant lancée, en témoigne :

- la démolition de la résidence (énergivore) des Tilleuls en 2020 et son remplacement par 26 logements individuels groupés (bailleur social Neotoa)
- l’opportunité de densification sur la propriété Réveillard (à proximité du projet Auguste Pavie) qui a fait l’objet d’une étude pré-opérationnelle en février 2023, 16 logements pourraient être créés au minimum.

Dans son PLU, la commune a quantifié le potentiel de densification et de requalification à 110 logements pour la décennie en cours.

6.2.2. Synthèse Atouts-Faiblesses

	Atouts	Faiblesses
Socio-démographie	- Croissance démographique grâce à des soldes migratoire et naturel positifs : +1,38% entre 2013 et 2019 - Rajeunissement de la population : 34,9 % des restériens ont moins de 30 ans en 2019 contre 33,8 en 2008) - Vie associative riche	- Vieillesse tendancielle de la population - Revenus médians plus faibles que la moyenne départementale - Une part des 15-30 ans très inférieure à la moyenne départementale (12,9% à Retiers contre 19,4%) - Taille de ménages en diminution : le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé en dessous des 2,4 personnes - 30% de ménages constitués d'une seule personne - 7% de familles monoparentales (+36,5% entre 2013 et 2019)
Habitat	- Un marché immobilier dynamique : prix en hausse de 20 à 30% pour les maisons entre 2016 et 2020 - Mixité des types de logements et des statuts d'occupation - Création de logements en renouvellement urbain et densification (opération BIMBY, opération Auguste-Pavie et opération Place Saint-Pierre) - Intérêt des promoteurs et bailleurs pour de nouvelles formes d'habitat plus denses et plus performantes	- Un rythme de construction ralenti par le manque de terrains constructibles par rapport à la demande - Un marché devenant plus sélectif pour les nouveaux entrants à cause de la hausse des prix - Une offre de logements inadaptée aux personnes seule, âgées et jeunes travailleurs - 43,1 % de résidences principales construites avant 1970. - Parc locatif social essentiellement individuel ou intermédiaire, insuffisant en raison du faible turn-over des occupants - Une production de logements ciblée jusqu'à présent sur de l'individuel (modèle pavillonnaire)
Economie Emploi	- Présence de 4 zones d'activités, dont une majeure, conférant à la commune un rôle de pôle d'emploi local (le pôle industriel Lactalis est le principal employeur sur la commune) - Un taux de chômage descendu aux alentours de 4-5%	- Fermeture de l'unité fromagerie Lactalis à horizon 2023 (177 emplois faisant l'objet d'un reclassement) - De fortes tensions sur le marché du travail, avec des difficultés pour les entreprises à recruter.
Commerces	- Un centre-ville concentrant un tissu marchand actif et diversifié - Un marché hebdomadaire (16 commerçants ambulants)	- Linéaires commerciaux dans le centre-ville fragmentés par la présence de logements en rez-de-chaussée - Commerces de centre-ville à accompagner face aux mutations actuelles (accessibilité, surfaces, numérique, etc.) - Difficulté dans les transmissions

Equipements publics et services	- Une offre de parcours scolaire complète (de la maternelle au lycée) - Des équipements sportifs modernisés - La présence d'équipements communautaires (siège de l'intercommunalité, Le HangArt, un FabLab jeunes) - Une offre de soins bien développée dont une maison de santé pluridisciplinaires privée	- Besoin de mise en accessibilité de certains équipements (mairie...) - Existence de bâtiments publics énergivores (écoles, mairie...)
Mobilités	- Desserte ferroviaire mettant Retiers à 45 minutes de train de la gare de Rennes - Proximité de la voie rapide Rennes-Angers - Projet intercommunal de créer des liaisons cyclables vers Le Theil, Coësmes et le site de la Roche aux Féés. - Un réseau de bandes cyclables préexistant dans le centre-ville - Des poches de stationnement réparties autour de l'espace central	- Nécessité d'une modernisation et d'un renforcement du service ferroviaire - Des déplacements domicile-travail croissants - Trafic cycliste faible - Un maillage piétonnier cohérent, mais avec trop de contraintes pour les PMR. - Un centre-ville minéral marqué par la présence de l'automobile et des poids-lourds - Stationnement qui peut être saturé en période de pointe - Une structure viaire concentrant les flux dans le centre-ville (flux locaux et de transit)
Patrimoine	- Cohérence urbaine avec un bâti en pierre à mettre en valeur - Mobilisation associative pour la mise en valeur du patrimoine autour du peintre Edouard Mahé - Maison du peint Edouard-Mahé à mettre en valeur	- Une église non inscrite MH mais avec des retables classés à restaurer ; des vitraux fragiles - Un volet patrimoine peu développé dans le PLU
Espaces publics	- Un réseau de parcs en cours de constitution ("médiaparc", parc écologique avec sentier d'interprétation, étangs...) - Des réseaux aériens en cours d'effacement	- Dimensionnement inadapté des voiries - Forte présence de l'automobile et du stationnement - Besoin de sécurisation et de valorisation des piétons et cyclistes - Forte minéralisation des sols - Une reconquête de la qualité des eaux nécessaire - Une rénovation de l'éclairage public à poursuivre sur plus de la moitié du parc
Transition énergétique	- Développement des énergies renouvelables (réseau de chaleur bois, éoliennes) - Un réseau d'éclairage public en cours de rénovation : 25 % d'économies d'énergie réalisées par le passage en led de 43% du parc	- Existence de bâtiments publics énergivores (écoles, mairie...)

6.2.3. Objectifs

Les principaux objectifs par axe thématique de l'ORT :

Axe 1 : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

- Développer une offre de logements pour les publics spécifiques (seniors, jeunes, urgence...), Construire des logements en centralité

Axe 2 : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

- Moderniser les équipements publics (accessibilité, énergie...)
- Créer de nouvelles cellules commerciales

Axe 3 : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

- Développer l'usage des mobilités douces
- Renforcer la sécurité des piétons et cyclistes

Axe 4 : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

- Requalifier les espaces publics centraux
- Renforcer les continuités vertes et bleues
- Mettre en valeur le patrimoine remarquable

6.2.4. Stratégie de revitalisation

La stratégie territoriale de Retiers s'inscrit en continuité avec les actions déjà menées depuis 2013, visant à conforter globalement la centralité, via le levier principal du renouvellement urbain, de la densification et le renforcement de la population en centralité.

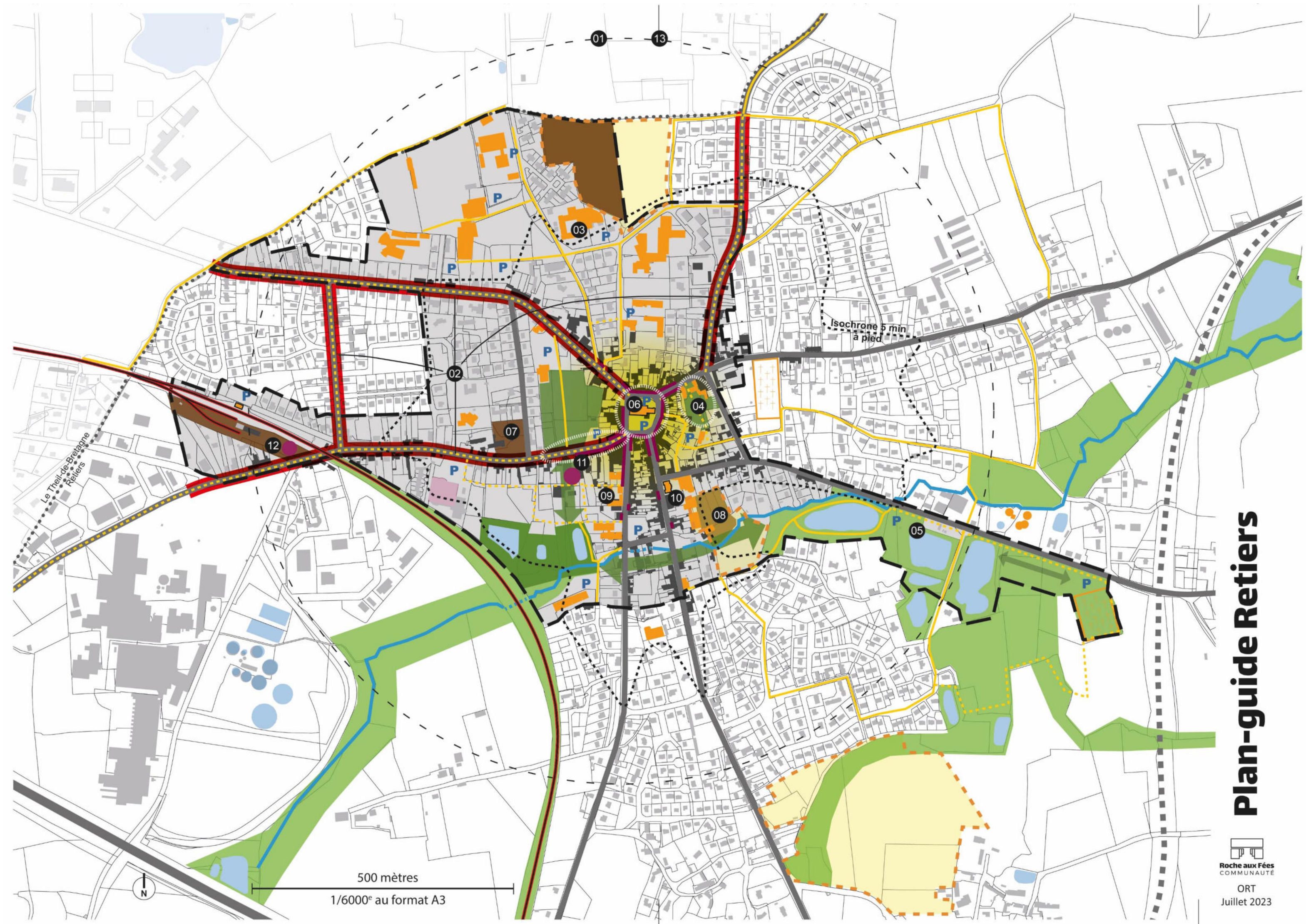
Une opération conséquente à l'échelle de Retiers et fondatrice de cette vision portée par le PLU approuvé en 2019, est en cours : l'aménagement du secteur dit « Auguste-Pavie » sur 2 hectares. Elle vise à transformer la centralité par le biais de multiples actions concernant l'habitat, l'environnement, le commerce... 87 nouveaux logements vont être construits, dont 16 lots libres, 65 logements collectifs ou semi collectifs et 4 logements inclusifs. Cette opération vise également à développer l'accessibilité des équipements par la création de liaisons douces, à créer une coulée verte structurante, valorisant le cœur de bourg ainsi qu'à conforter les services pour répondre aux besoins des nouveaux habitants...

La création d'un parc public écologique (2 ha) se combine avec le projet de restauration des milieux aquatiques et le développement d'une forte trame végétalisée le long d'un axe est-ouest en limite sud du centre, avec l'intention de pouvoir mieux s'adapter au changement climatique et de préserver la biodiversité.

Un autre levier est maintenant activé par la commune : il s'agit de l'action en faveur des espaces publics, des mobilités douces, de l'apaisement de la circulation routière et de la rationalisation du stationnement. L'objectif est de donner plus de place aux piétons et cyclistes dans la ville et renforcer leur sécurité. A la faveur de la mise en service d'une déviation partielle à l'est du centre-ville (vraisemblablement à l'horizon 2025-2026), l'allègement partiel du trafic de transit permettra de

repenser le schéma de circulation et de requalifier sur plusieurs années un certain nombre de voies pénétrantes et globalement l'espace public du centre.

La stratégie intègre de multiples autres actions menées par la commune, comme le développement d'un pôle social avec la création d'une épicerie solidaire (réflexion engagée en partenariat avec CCAS), la rénovation énergétique d'équipements publics (école, mairie), la création de nouvelles cellules commerciales, le développement d'activités tertiaires dans le secteur du triangle de la gare, la création de logements pour des publics spécifiques (parcelle Reveillard).



Plan-guide Retiers

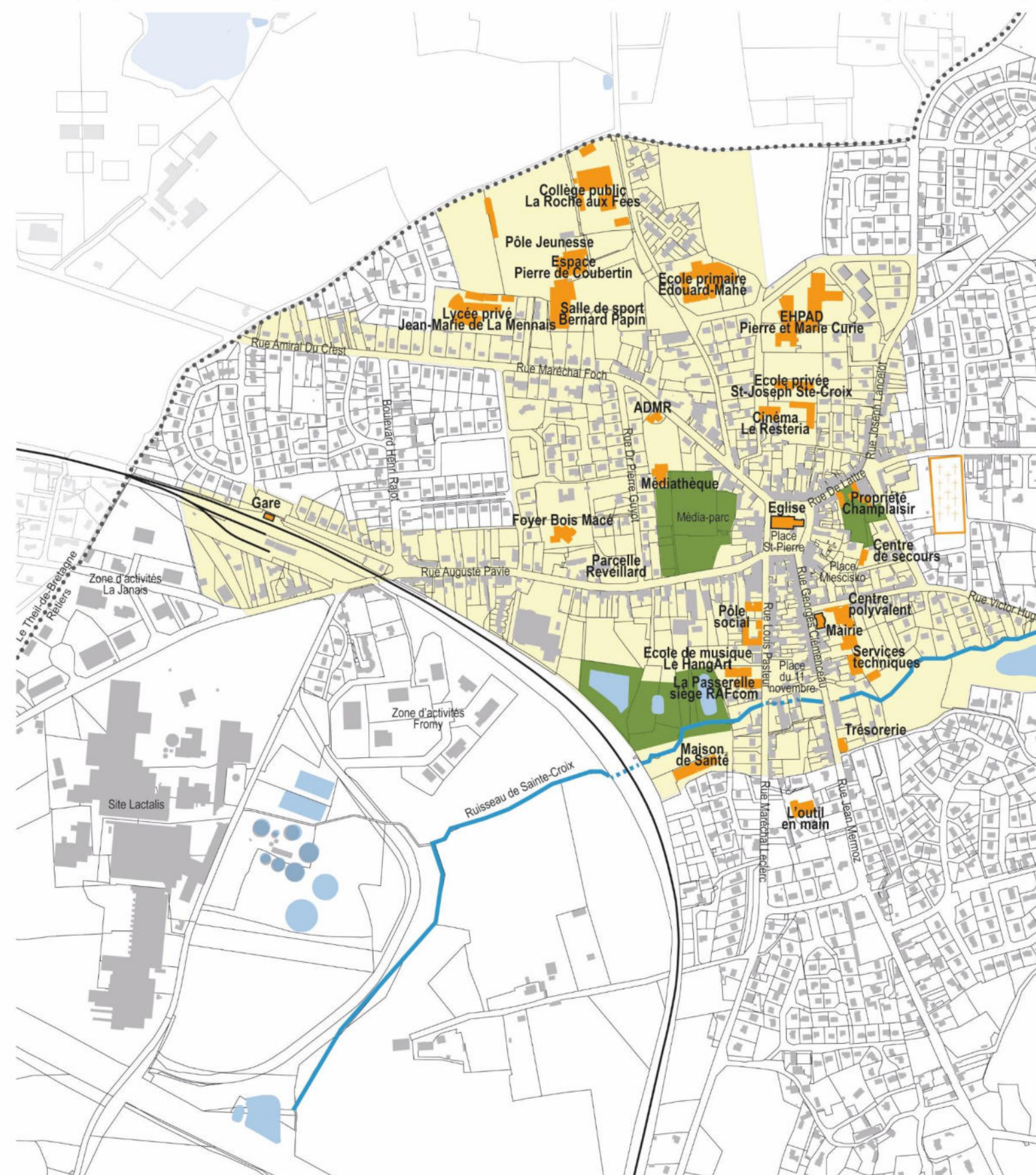
Retiers - Plan de repérage

État des lieux

-  Bâti historique identifiant la centralité
-  Bâti d'extension urbaine (> 1945 environ)
-  Équipement public ou à vocation publique
-  Trame viaire structurante
-  Ligne ferroviaire
-  Parking ou regroupement de places de stationnement automobile
-  Linéaire commercial
-  Surface commerciale
-  Parc ou jardin public
-  Trame verte (continuité végétale)
-  Trame bleue (cours d'eau, plan d'eau)
-  Trame des mobilités douces (piétons, cycles)
-  Ligne isochrone centrée sur la mairie (5 minutes de marche = env. 500 mètres)

Projets / Opérations relevant de l'ORT

-  Périmètre d'intervention ORT
-  Opération faisant l'objet d'une fiche action ORT
-  Périmètre large (théorique) d'expression d'une opération (étude, sécurité...)
-  Espace d'intensité urbaine (à renforcer ou à créer)
-  Espace stratégique pour la vitalité de la centralité
-  Voie à requalifier
-  Trame des mobilités douces à étendre
-  Trame verte à connecter
-  Opération de construction/aménagement
-  Opération relevant du développement économique
-  Opération d'aménagement structurante (ZAC...)



500 mètres

 $1/7500^e$ 

6.3. Commune de Martigné-Ferchaud

6.3.1. Diagnostic

La ville de Martigné-Ferchaud est le troisième pôle urbain de Roche aux Fées Communauté avec 2659 habitants (2023). Elle se situe en limite sud-est du département de l'Ille-et-Vilaine et est frontalière avec les Pays de la Loire. Le SCoT identifie la commune comme un « pôle intermédiaire structurant », qui assure un rôle d'appui et apporte une réponse aux besoins courants (alimentaire, généraliste, banque, coiffeur, ...) des habitants.

Un développement urbain en berne

Depuis 1968, la commune a vu sa population diminuer, passant de 3 227 habitants à 2 583 habitants en 2019. Sur la période 2013-2019, la variation annuelle moyenne de la population était de -0,2 %, associée à un fort déficit du solde naturel (-0,6 %), ce qui rend la commune dépendante des entrées de population sur le territoire. Avec un solde migratoire de 0,4 %, l'arrivée de nouveaux habitants ne permet donc pas de contrebalancer ce déficit, ce qui engendre un déclin démographique.

La désindustrialisation notamment dans les années 1990 (départ de Bridel, puis de Coudémail) a fortement participé à la dévitalisation de la commune.

Alors que la mise en service de la voie rapide Rennes-Angers a fortement contribué au développement économique et surtout résidentiel de Janzé et Retiers, cela n'a pas été le cas pour Martigné-Ferchaud jusqu'à présent. L'ouverture de zones à urbaniser au début des années 2010 n'a pas été suivie par l'arrivée de nouveaux habitants. La mise en service de la 2x2 voies en juillet 2021 va sans doute changer la donne.

Des indicateurs démographiques et socio-économiques fragiles

A l'inverse des deux autres communes PVD, Martigné-Ferchaud présente davantage de signes de fragilité. Au-delà du déclin démographique, la population martignolaise possède des revenus disponibles faibles (20 250 € en 2020), inférieurs à ceux de la moyenne départementale (22 840 €). La commune a un taux de pauvreté important, s'élevant à 13 %. En parallèle, on comptabilise un nombre important d'allocataires du RSA, 27,8 allocataires du RSA pour 1000 habitants à Martigné-Ferchaud, un nombre légèrement supérieur à la moyenne départementale (25,6) mais qui est le plus élevé de l'intercommunalité. De plus, elle est également marquée par l'augmentation du taux de chômage, supérieur aux moyennes intercommunales et départementales.

La part de la population non scolarisée de 15 ans et plus est élevée sur la commune (33,1 % alors qu'à l'échelle départementale ce taux s'élève à 18,2%). Néanmoins, le niveau de qualification des habitants martignolais augmente progressivement puisque de plus en plus d'habitants obtiennent un CAP, BEP ou un diplôme de l'enseignement supérieur.

Depuis 2008, la taille des ménages s'est stabilisée à 2,19 en moyenne. A l'échelle de l'intercommunalité, Martigné-Ferchaud concentre la plus forte proportion de personnes seules (37 %) mais ce taux reste inférieur à la moyenne départementale (38 %).

Malgré un ralentissement du vieillissement de la population sur la commune, Martigné-Ferchaud est la commune qui a la proportion de seniors (65 ans et plus) la plus élevée de l'intercommunalité, égale à 27,6 % en 2019. L'indice de vieillissement reste élevé malgré l'augmentation des 0-14 ans dans la population.

Enfin, la part des retraités dans la population martignolaise est conséquente et continue de croître chaque année. En 2019, ils représentaient 41,3 % de la population (RFC : 27,7 %, département : 25,8 %). Cette surreprésentation de seniors peut être attribuée à la présence d'une maison de retraite.

Ces données mettent en évidence une population plus fragile économiquement et elles questionnent l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages, les seniors, les petits ménages...

Un parc de grands logements inadapté aux évolutions socio-démographiques

Le parc résidentiel de Martigné-Ferchaud est essentiellement constitué de résidences principales et 73 % de ce parc est occupé par des propriétaires occupants. En 2019, la commune compte 1 385 logements dont 1 126 résidences principales (soit 81,3 % du parc).

Les grands logements (4 pièces ou plus) sont majoritaires (74,5 %), ce qui s'explique par la part importante de maisons individuelles (86,9 % *résidences principales, secondaires et logements vacants compris*). En parallèle, les petits logements sont peu nombreux puisque seulement 77 résidences principales ont 2 pièces (6,8 %), les logements composés d'une pièce sont absents sur la commune.

Le vieillissement de la population et l'augmentation des ménages seuls constatés sur la commune doit alerter sur la nécessité d'adapter la taille des logements vis-à-vis de la taille des ménages, pour les populations déjà installées et pour celles qui souhaiteraient s'installer. De même qu'une vigilance doit être portée sur la manière dont on peut maintenir l'autonomie résidentielle des personnes âgées et offrir un logement adapté à leur besoin. Sachant que ce phénomène de vieillissement marquera davantage les territoires et sera couplé à l'augmentation de l'espérance de vie.

Une vacance constatée dans le parc de logements anciens

Martigné-Ferchaud concentre un parc de logements anciens important, quasiment une résidence principale sur deux a été construite avant-guerre (46 % avant 1946). Cette ancienneté peut engendrer des problématiques énergétiques, diminuant la qualité de vie des habitants. Au vu des revenus médians sur la commune, l'impact du coût de l'énergie est de plus en plus fort pour le quotidien des ménages.

L'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH 3) en 2022, à l'échelle intercommunale, a permis de faire un point sur la vacance structurelle. Concernant Martigné-Ferchaud, la commune est marquée par une vacance structurelle de 6 % notamment sur les petits et anciens logements. Néanmoins, ces données sont à relativiser puisque la vacance structurelle a connu une évolution importante ces dernières années, y compris dans les biens anciens en centre-ville nécessitant d'importants travaux. Cette évolution s'explique par le soutien important apporté aux démarches de rénovation au travers de financements publics et aussi par la forte dynamique immobilière post-covid a conduit quasiment tous les biens immobiliers en vente à trouver acquéreur.

Une vacance commerciale stabilisée

Les commerces et les services sont essentiellement localisés au cœur du tissu ancien, dans le centre nord de la commune. Le regroupement de petits commerces et services autour de la place centrale maintient une attractivité au centre-ville (boulangerie, épicerie, coiffeurs, fleuriste, restaurant, bar...). La commune de Martigné-Ferchaud a su attirer quelques commerces diversifiés, uniques, tels que Label nature (salon de coiffure utilisant des produits naturels) ou le Garde Manger (épicerie de produits locaux) contribuant au rayonnement de la centralité...



Cependant, ce tissu commercial reste fragile et doit être conforté. Depuis 5 ans environ, on observe la fermeture de certains commerces, parfois sans renouvellement d'une activité. L'étroitesse des cellules commerciales empêche le développement d'une activité.



La vacance commerciale tend à affaiblir la qualité architecturale et patrimoniale des devantures, ce qui participe à la dévitalisation de la commune.

Le supermarché (enseigne Intermarché contact) et la station-service associée, auparavant implantés dans la centralité, ont été délocalisés sur le plateau sud. Ce transfert a fragilisé la fréquentation des commerces implantés en centralité.

Une activité marquée par l'agriculture, l'artisanat et l'industrie

Composante importante de son économie, Martigné-Ferchaud est une commune qui comprend une grande part d'agriculture sur son territoire. Près de 75% de la superficie communale sont utilisées par

le secteur agricole. En 2021, on décompte 86 chefs d'exploitation ou entreprises agricoles, soit un total supérieur aux autres communes de Roche aux Fées Communauté.

L'ère industrielle qu'a vécu la commune, avant 1950, avec l'implantation d'entreprises comme Bridel, les Moulins Brochet et l'activité de la Minoterie ont conféré à Martigné-Ferchaud une image de ville artisanale et industrielle. Cette identité caractérise encore aujourd'hui le paysage économique de la commune. Deux zones d'activités (Pigeon Blanc et Feuillet) ainsi que deux parcs d'activités (Emile Bridel et Ronzeray), composés de plusieurs entreprises industrielles et artisanales, sont implantés sur le territoire.



L'ensemble des activités permettent de maintenir un bon indicateur de concentration d'emploi, s'élevant à 91 soit le deuxième le plus élevé de l'intercommunalité.

Un niveau d'équipements publics satisfaisant

La commune de Martigné-Ferchaud propose une offre d'équipements collectifs satisfaisante pour une population de plus de 3 000 habitants. Cette offre est notamment composée d'une offre éducative étoffée :

- Ecole maternelle publique Le Jardin des Mots : 71 élèves répartis en 3 classes
- Ecole élémentaire publique Le Jardin des Mots : 98 élèves répartis en 4 classes
- Ecole primaire privée Saint Jean-Baptiste de la Salle : 160 élèves
- Collège privé Saint-Joseph : 168 élèves



D'autres équipements publics sont présents pour répondre aux besoins des habitants : un EPHAD implantés à proximité du cœur de ville, un pôle santé qui a été transféré en périphérie afin de s'agrandir, la mairie. Cependant, en termes de services aux familles, il est constaté un besoin en matière de services de garde à la petite-enfance. Le secteur sud est le seul secteur de

l'intercommunalité qui n'a aucune offre de garde collective alors qu'en parallèle, l'effectif des assistantes maternelles est en baisse continue.



EHPAD



Pôle Santé

La commune concentre un bon niveau d'équipements culturels, sportifs et de loisirs : une médiathèque intégrée au réseau intercommunal, trois salles aux capacités d'accueil variées (allant de 40 places minimum jusqu'à 300 maximum), d'un stade associé à une salle omnisports, d'un camping municipal (49 emplacements et un mobil home), d'une salle associative....



Salle Sévigné



Salle des Maîtres Beurriers



Salle André Bréal



Stade André Bréal

Toutefois, certains équipements publics, parfois vieillissants ou énergivores, nécessitent des travaux de mise en accessibilité ou de rénovation.

Un dynamisme associatif et culturel propice (ou un dynamisme associatif et culturel porteur)

Spécificité et richesse de la commune, sa vie associative confère une dynamique sociale et collective. Les Etincelles aquatiques, spectacle musical, chorégraphique et pyrotechnique qui se présente chaque année depuis 1994, a permis de faire connaître Martigné-Ferchaud au-delà des frontières départementales. Chaque année, ce sont environ 900 bénévoles qui se mobilisent et participent à la réalisation du spectacle, prouvant le fort investissement citoyen sur la commune.

Néanmoins, de manière plus générale, l'investissement associatif connaît un essoufflement et nécessite d'être remobilisé. La municipalité souhaiterait amener les jeunes à s'investir dans la vie locale afin de recréer une dynamique et faire vivre la ville.

Des espaces publics variés mais peu mis en valeur



Au 19^{ème} siècle, le centre-ville de Martigné-Ferchaud n'était pas composé d'espaces publics aux échelles variées tels que l'on connaît aujourd'hui. Les places publiques structurantes que sont la place Sainte-Anne, la place de la mairie et la place de l'église, sont apparues progressivement notamment par la démolition d'anciens bâtis. La place Sainte-Anne a vu le jour qu'après la seconde moitié du 20^e siècle, elle était à l'origine bâtie et occupée par des jardins. L'église actuelle, construite en 1867, a fortement contribué à l'évolution de la morphologie du cœur de ville, avec un tracé de l'espace public (voies et places) très marqué, en ligne droite. Le cadastre napoléonien révèle une organisation du bourg très différente de celle que l'on observe aujourd'hui. La construction de l'église a permis l'extension du cœur de ville et a complété le réseau viaire principal.

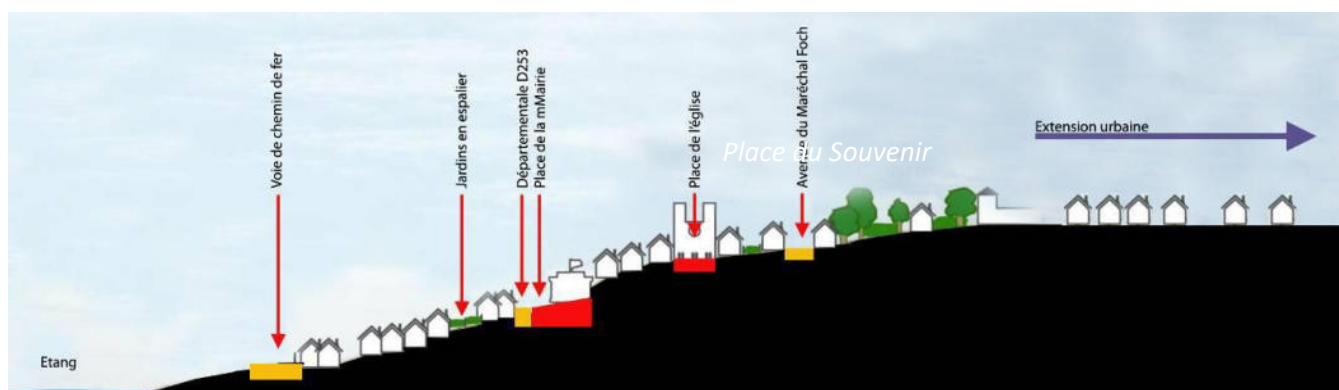


Les places publiques sont majoritairement associées à du stationnement. Environ 390 places de stationnement sont réparties en centralité, ce qui permet d'avoir une offre très satisfaisante à proximité des commerces et des services. Néanmoins, cette structuration confère un caractère assez minéral à l'espace public, peu valorisant et laissent une moindre place aux piétons et au déroulement de la vie sociale. Plusieurs rues secondaires ne sont pas aménagées de façon à stationner, ce qui entraîne un stationnement anarchique sur les trottoirs et provoquant de potentiels conflits d'usages.



La recomposition de son espace urbain et l'aménagement de son centre-ville en « amphithéâtre » constitue la particularité et le charme de Martigné-Ferchaud. Grâce au dénivelé de la ville, certains espaces du centre offrent des vues ouvertes sur le grand paysage au nord de l'étang, procurant un cadre agréable.

La place du Souvenir est le support du monument aux morts de la commune. Elle constitue une transition entre le bourg patrimonial et son extension plus récente. Aujourd'hui, cette place est peu qualitative, notamment en raison des bâtiments au caractère vétuste. Élément transitoire, un travail doit être mené pour requalifier cette place.



Le centre de Martigné-Ferchaud est marqué par des profils de voies très variés : les rues aux abords de l'Eglise s'élargissent et forment des places, des ruelles étroites qui desservent des îlots anciens ou des cœurs d'îlots. Les voies plus récentes sont plus larges et desservent des quartiers d'habitation ou certains équipements publics.



Un besoin de développement d'un réseau de continuités douces

Les liaisons douces piétonnes sont présentes autour de l'étang mais aussi en centre-ville, excepté autour de la halte ferroviaire. Des discontinuités dans les linéaires figures, notamment entre les secteurs résidentiels, d'activités et d'équipements. De plus, beaucoup de trottoirs sont impraticables (étroitesse, stationnements anarchiques), impactant la sécurité des piétons et empêche un déplacement aisé des PMR.



Quant au maillage cyclable, celui-ci est inexistant, l'inscription du centre-ville sur une pente peut constituer un obstacle limitant l'usage du vélo et de manière générale, pose question en matière d'accessibilité.

Le profil varié des voies en centralité complexifie la mise en place d'un aménagement continu en faveur des mobilités douces. D'autant plus que certaines voies structurantes sont marquées par des vitesses excessives ou un manque de visibilité, créant de potentielles zones de conflit.

Concernant le service ferroviaire, celui-ci n'est pas satisfaisant. La commune ne possède pas de gare mais une halte ferroviaire, n'a qu'un seul quai, la fréquence des trains est peu élevée, les temps de parcours longs... Pour la commune, le train est un moyen de transport peu utilisé alors que sa proximité avec la centralité et l'étang pourrait entraîner l'effet inverse, avec une fréquentation satisfaisante.

Une identité patrimoniale à valoriser

En matière de patrimoine naturel, l'étang de la Forge constitue une vraie richesse pour la commune. A proximité immédiate du centre-ville, il offre aux habitants un lieu de promenade, de loisirs et d'évènements en saison estivale. Autrefois, un lien fort, conforté par l'activité agricole et de pêche, reliait le centre-ville à l'étang. Progressivement, cette connexion immédiate s'est affaiblie notamment à cause de la ligne ferroviaire, de la voie de contournement ouest et sud et de la zone d'activité.

Pôle d'attraction naturelle, le potentiel de l'étang reste encore peu exploité et son paysage mériterait d'être mis en valeur. Toutefois, il est soumis à la présence de cyanobactéries qui impactent sa fonction écologique, contraignent les activités sportives et plus globalement son aménagement pour en faire un lieu dynamique.



Au-delà de l'intérêt patrimonial du centre-ville avec son bâti de qualité, marqué par la présence de maisons anciennes et de maisons à boutiques, la commune est héritière d'un passé industriel et artisanal, particulièrement incarné par les anciennes Forges et la Minoterie Prime. Encore présent dans le paysage, les anciennes Forges constituent un bel ensemble architectural. A l'inverse, l'état actuel du site de l'ancienne Minoterie, abandonné, participe à la dévalorisation de l'entrée nord.



Ancien hôpital Sainte-Marie

Autre élément à forte valeur patrimoniale : l'ancien hôpital Sainte-Marie datant du XIX^{ème} siècle et situé à proximité du cœur de ville. Le bâtiment principal date de 1898 et a servi de dispensaire jusqu'en 1973, puis de centre social jusqu'à récemment. Actuellement, il est partiellement occupé par l'association les Lucioles (espace de jeux dédiés aux enfants de 0 à 3 ans). Le transfert de l'activité se fera temporairement dans l'ancienne école privée.



Ancienne minoterie Prime

Le passage de la véloroute V409 : un potentiel touristique à développer

La véloroute V409, dite « La Régalante », nouvel itinéraire cyclo-touristique qui reliera le Mont-Saint-Michel à Nantes à partir de mars 2024, passe par les principales communes des Marches de Bretagne. Roche aux Fées Communauté, dont le territoire est situé sur le tracé, a confirmé son intérêt pour ce projet touristique. La commune de Martigné-Ferchaud se situant à la moitié de l'itinéraire de 275 km, a été désignée « pôle de service principal ». Certains tronçons communaux doivent être réaménagés pour une pratique du vélo, plus sécurisée et plus confortable. Des aménagements devront être réalisés en 2023.

La valeur patrimoniale de l'étang de la Forge est un levier considérable pour le développement de l'attrait touristique et culturel de la commune. Un sentier pédestre structuré, permet déjà de faire profiter de ses abords. En été, cet étang fait office de scène de spectacle pour les Etincelles Aquatiques, mais aussi de lieu culturel pour des événements (l'été à l'étang). Un camping 2 étoiles est implanté sur le site de l'étang, composé de 39 emplacements (janvier 2023), permettant d'héberger les touristes de passage dans un cadre paysager agréable. Le PLU couvre ce secteur à vocation touristique en zone UT

afin de faciliter la réalisation d'un projet urbain, de bonne qualité architecturale, qui favorise l'installation et l'évolution d'équipements touristiques.

Revitaliser et se déplacer autrement

V409 : une opportunité

Itinéraire cyclotouristique des Marches de Bretagne



6.3.2. Synthèse Atouts-Faiblesses

	Atouts	Faiblesses
Socio-démographie	- 3^e commune la plus peuplée de RFC avec un bassin de vie proche de 3 700 habitants. - Un ralentissement du vieillissement - Vie associative riche	- Part des ménages d'une seule personne élevée (37.2%) - Une proportion de seniors élevée, supérieure à 30% - Taille des ménages peu élevée - Baisse de la population - Des revenus disponibles faibles (20 250€) - Un taux de pauvreté important (13%)
	- Parc de logements équilibré - Parc social non équilibre entre collectif et individuel (77.1% de logements collectifs). - Mixité sociale existante - Marché de l'immobilier récemment devenu dynamique ; dominé par <i>la vente dans l'ancien dont les prix sont parmi les plus bas</i>	- Un rythme de construction nettement inférieur à la moyenne sur la CC - un taux de vacance structurelle supérieur à 5% (entre 5% et 7.2%) - Un nombre important de logements anciens : 56% de logements construits avant 1970

Habitat	<i>du département, tout en bénéficiant d'un bon niveau d'équipement, d'offre commerciale et de services</i> - Une augmentation de +14% des prix de l'immobilier, un secteur qui reste nettement moins cher que Retiers	- un parc privé potentiellement indigne
Economie Emploi	- Présence de plusieurs zones d'activités dont 3 d'entre elles sont communautaires - Faible mobilité professionnelle - Un bon indicateur de concentration d'emploi, s'élevant à 91 soit le deuxième le plus élevé de l'intercommunalité.	- Baisse de la population active - une vacance commerciale assez importante - Taux d'emploi plus faible (70%) - Taux de chômage plus élevé que les moyennes intercommunales et départementales
Commerces	- Des petits commerces existants et diversifiés - Des initiatives privées	- Un tissu commercial fragile
Equipements publics et services	- Plusieurs équipements publics sur la commune : salles polyvalentes, écoles, médiathèque...	- besoin de mise en accessibilité de certains équipements
Mobilités	- Bonne desserte routière (proximité immédiate de la 2x2 voies Rennes-Angers) - Présence d'une halte ferroviaire, remise en service en 2021 - un réseau dense de liaisons douces piétonnes dans le bourg et autour de l'étang, de qualité	- Forte utilisation de l'automobile - Service ferroviaire insatisfaisant (fiabilité, amplitude horaire, fréquences, temps de parcours...) - Manque de liaisons douces piétonnes autour de la gare - peu de voies douces - stationnement anarchique - Une structure naturelle en « amphithéâtre » impactant l'accessibilité
Patrimoine	- Un patrimoine historique et paysager qualitatif et varié - un potentiel urbain et architectural du centre-ville intéressant : église, ensemble de maisons anciennes (maisons à boutiques avec encore des devantures en bois) - valeur patrimoniale et touristique de l'étang de la Forge - monumentalité de l'église - Histoire industrielle/artisanale figurée par des bâtiments tels que l'ancienne minoterie, le village des Forges - patrimoine archéologique	- Présence de cyanobactéries sur l'étang de la Forge - Une connexion centre-ville / étang qui s'est affaiblie - du bâti ancien en désuétude / vacant - Site de l'ancienne Minoterie laissé à l'abandon

Espaces publics	- Un enchaînement d’espaces publics de différentes échelles, s’inscrivant dans la pente de la commune	- des profils de voies très variés dans le centre-ville - Plusieurs poches de stationnement - Des places publiques majoritairement axées sur le stationnement
Transition énergétique	- Développement des énergies renouvelables (réseau de chaleur bois, unité de méthanisation agricole, parc éolien)	- Existence de bâtiments publics énergivores

6.3.3. Objectifs

Les principaux objectifs par axe thématique de l’ORT :

Axe 1 : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

- Construire des logements en centralité

Axe 2 : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l’accès aux équipements publics

- Proposer une offre petite enfance
- Émerger un projet multidimensionnel de type tiers-lieu avec gestion collective citoyenne

Axe 3 : Développer l’accessibilité et favoriser les mobilités durables

- Modifier le plan de circulation afin de mieux partager l’espace entre voitures, cyclistes et piétons
- Développer l’usage des mobilités douces
- Favoriser l’accessibilité vers la halte ferroviaire
- Renforcer la sécurité des piétons et cyclistes

Axe 4 : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

- Requalifier les espaces publics centraux (structuration du stationnement et végétalisation)
- Mettre en valeur le patrimoine remarquable

6.3.4. Stratégie de revitalisation

La stratégie territoriale de la ville de Martigné-Ferchaud pour l’ORT vise à redonner vie à son centre-ville en misant sur la valorisation de son patrimoine, tant bâti que naturel, ainsi que sur le renforcement de son attrait touristique notamment pour les usagers de la véloroute V409. Cette valorisation doit donner envie de fréquenter le centre-ville voire même, de s’installer sur la commune. Les opérations qui seront réalisées sur l’étang (paysagère et implantation d’une base loisirs-nature) et la requalification de la rue de Feuillet devront, à terme, participer à l’intensification du lien ville-étang. La commune souhaite faire de l’étang, un marqueur décisif pour la venue de nouvelles populations.

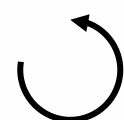
La commune étant responsable du tracé de l'itinéraire de la V409 sur son territoire, son passage en centre-ville est stratégique afin de faire profiter les usagers cyclo-touristiques de la qualité patrimoniale qu'offre la centralité mais aussi de faire profiter les commerces locaux.

Un autre levier est actuellement en réflexion sur la commune, en lien avec le tracé de la véloroute : il s'agit de repenser les mobilités (schéma de circulation) et les espaces publics afin de donner davantage de place aux piétons dans l'espace public et de redonner un cadre de vie satisfaisant, moins minéral. Le fleurissement des pieds de murs sera un levier activé par la commune. La modification du schéma actuel de circulation a pour objectif de résoudre les problèmes ponctuels de conflits d'usage, de faciliter l'accès vers la gare, de sécuriser les piétons et d'inciter l'usage du vélo, notamment en permettant une meilleure cohabitation cyclistes et véhicules motorisés.

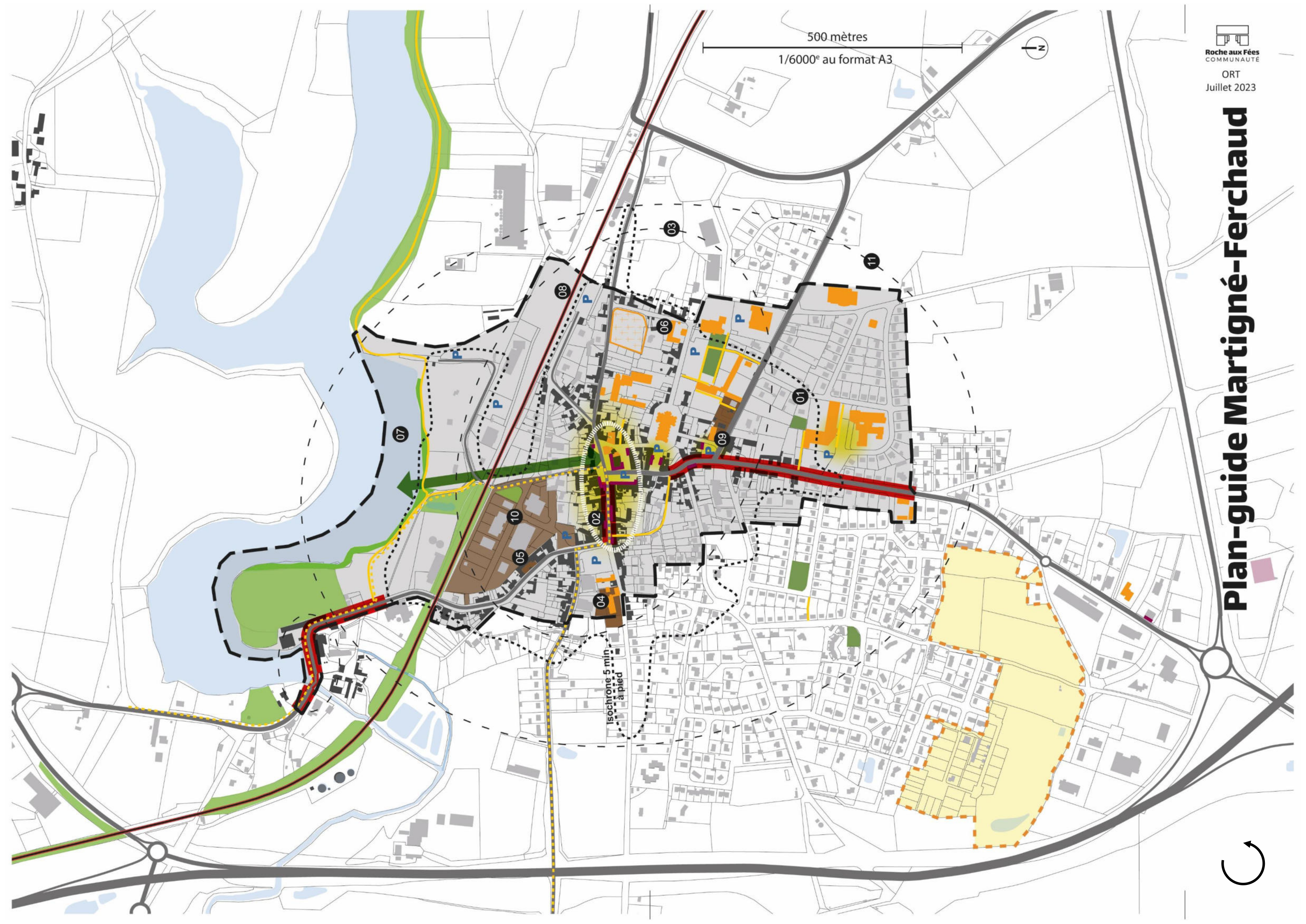
Les bâtiments de la Minoterie Prime et celui de l'ancien hôpital Sainte-Marie devront trouver une activité qui participe à l'attractivité de la commune. Actuellement, aucun projet n'est arrêté.

La stratégie s'appuie sur d'autres leviers complémentaires permettant de répondre aux besoins des habitants, tels que la création d'une mini-crèche, la création d'une base nature-loisirs qui permettra l'accueil de groupes scolaires pour des activités sportives, la reconversion urbaine de la zone artisanale du Feuillet (à long terme) qui devra valoriser le quadrant nord-ouest du centre-ville, le renouvellement urbain de la place du Souvenir (à long terme) ...

Plan-guide Martigné-Ferchaud



500 mètres
1/6000^e au format A3



Isochrone 5 min
à pied

Légende des plans-guides

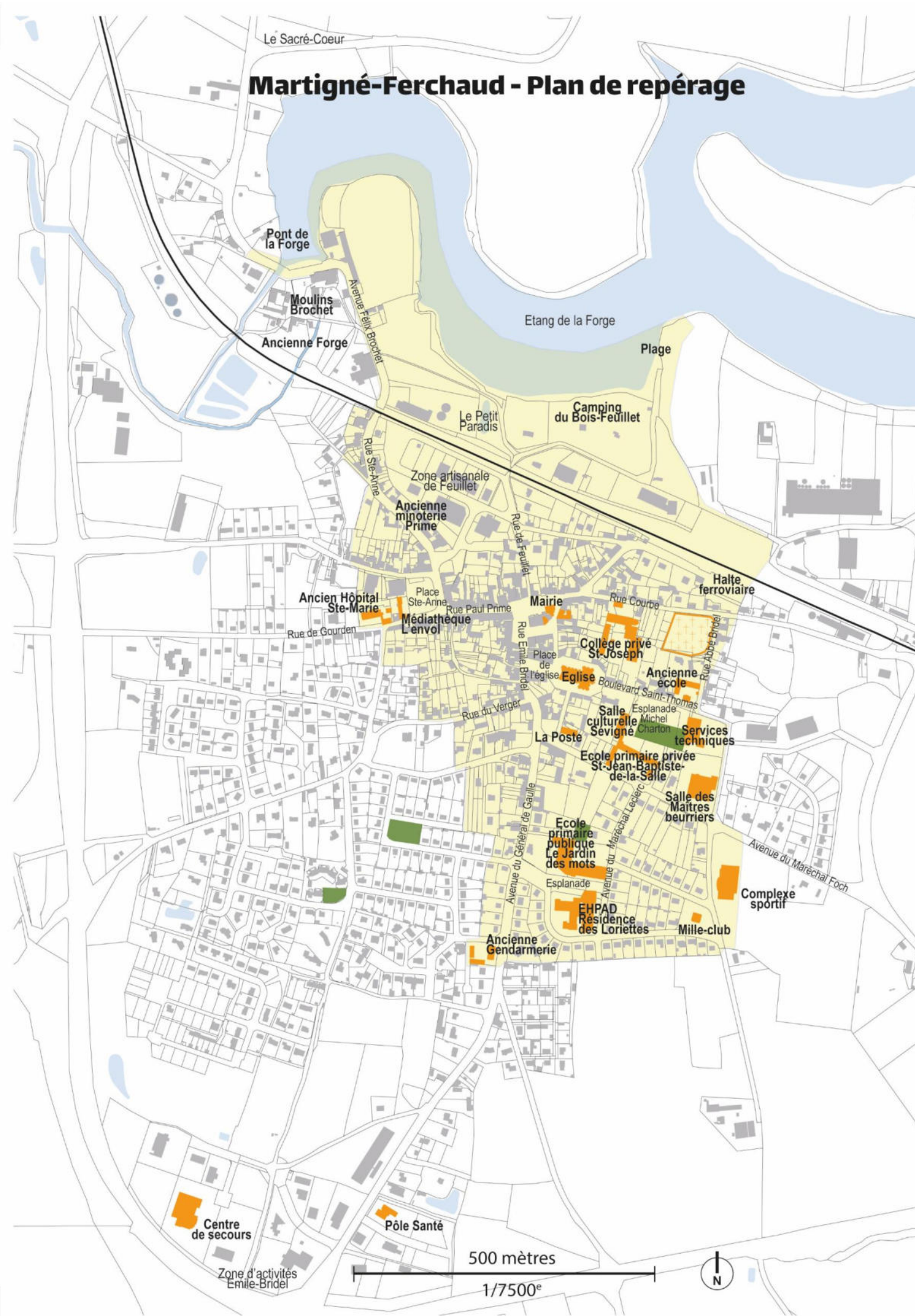
État des lieux

-  Bâti historique identifiant la centralité
-  Bâti d'extension urbaine (> 1945 environ)
-  Équipement public ou à vocation publique
-  Trame viaire structurante
-  Ligne ferroviaire
-  Parking ou regroupement de places de stationnement automobile
-  Linéaire commercial
-  Surface commerciale
-  Parc ou jardin public
-  Trame verte (continuité végétale)
-  Trame bleue (cours d'eau, plan d'eau)
-  Trame des mobilités douces (piétons, cycles)
-  Ligne isochrone centrée sur la mairie (5 minutes de marche = env. 500 mètres)

Projets / Opérations relevant de l'ORT

-  Périmètre d'intervention ORT
-  01 Opération faisant l'objet d'une fiche action ORT
-  Périmètre large (théorique) d'expression d'une opération (étude, sécurité...)
-  Espace d'intensité urbaine (à renforcer ou à créer)
-  Espace stratégique pour la vitalité de la centralité
-  Voie à requalifier
-  Trame des mobilités douces à étendre
-  Trame verte à connecter
-  Opération de construction/aménagement
-  Opération relevant du développement économique
-  Opération d'aménagement structurante (ZAC...)

Martigné-Ferchaud - Plan de repérage

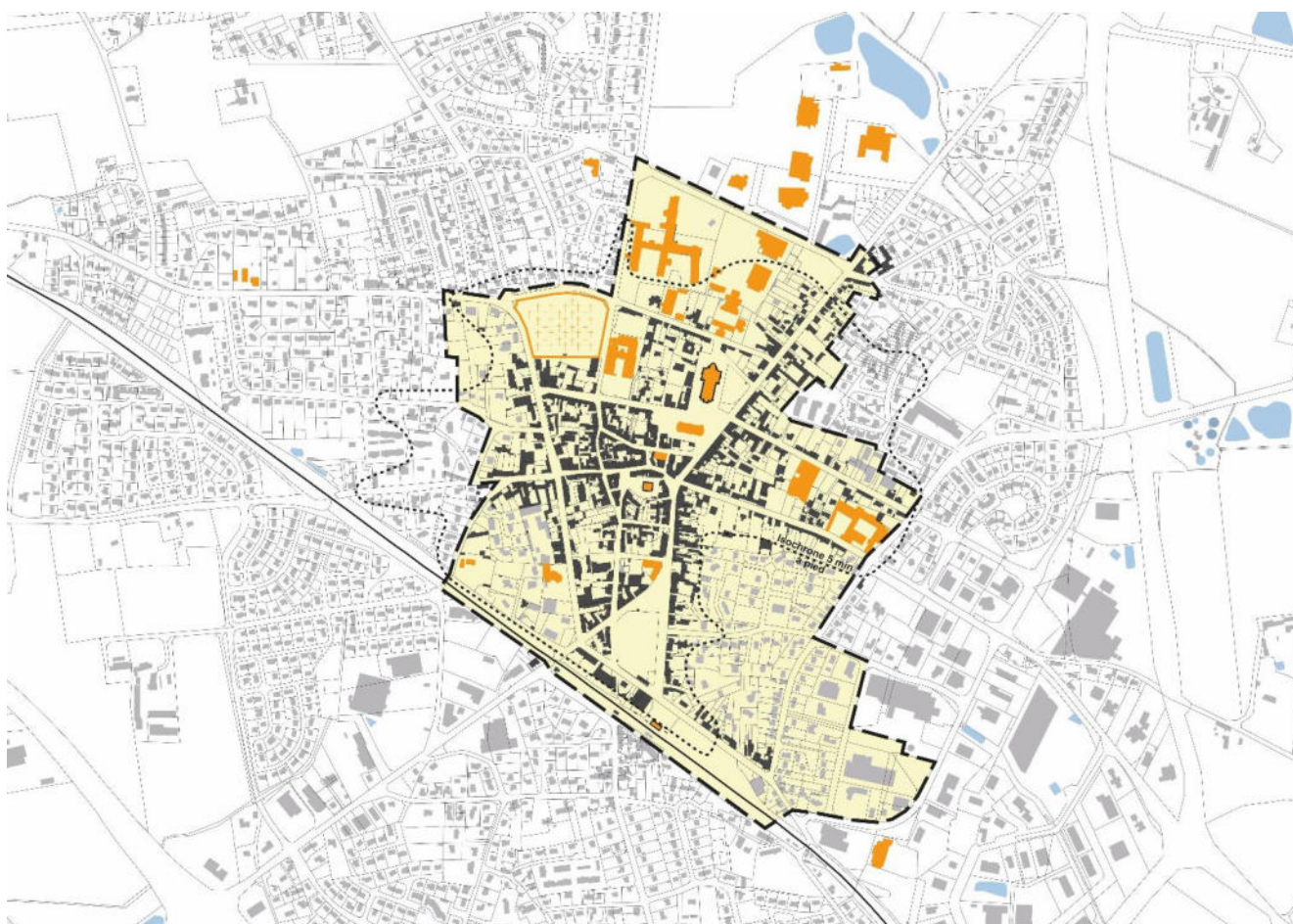


ARTICLE 7. SECTEURS D'INTERVENTION ORT

Chaque secteur d'intervention ORT a été défini en fonction de plusieurs critères :

- la prédominance d'un tissu urbain ancien (avant 1945)
- la présence éventuelle d'un secteur patrimonial identifié
- la densité de population
- la densité en commerces et services
- l'implantation des équipements publics ou à vocation publique
- le zonage réglementaire du Plan local d'urbanisme (PLU)
- le périmètre de centralité commerciale dans le PLU
- les orientations d'aménagement et de programmation du PLU
- l'identification des potentiels de renouvellement urbain et de densification
- la localisation des opérations présentées dans le programme opérationnel de l'ORT
- les dispositifs et outils juridiques ORT connus au jour de signature de la présente convention

7.1. Périmètre d'intervention ORT sur la commune de Janzé



Le périmètre d'intervention ORT sur la commune de Janzé est déterminé dans ses contours de la manière suivante :

- La limite nord du périmètre ORT s'arrête sur celle du périmètre de protection de l'Eglise Saint-Martin, rue Pierre et Marie Curie pour ensuite se limiter à la trame viaire principale, rue Armand Jouault et boulevard Plazanet où un projet d'aménagement de l'espace public est programmé. Sont également intégrés deux projets à vocation de renouvellement urbain : l'opération sur la friche Civet (15 logements) et une partie d'un des secteurs opérationnels de la ZAC multi-sites : le secteur Gambetta. La Maison des sœurs avec le projet de construction de 16 logements à destination des seniors est également incluse dans le périmètre.

La limite nord comprend des équipements publics structurants : le centre hospitalier (qui sera transféré plus au nord), une école maternelle et primaire, des salles de sport. Les deux salles de sport intégrées dans ce périmètre, nécessitant une réhabilitation énergétique, sont également incluses dans le futur schéma directeur du patrimoine bâti communal.

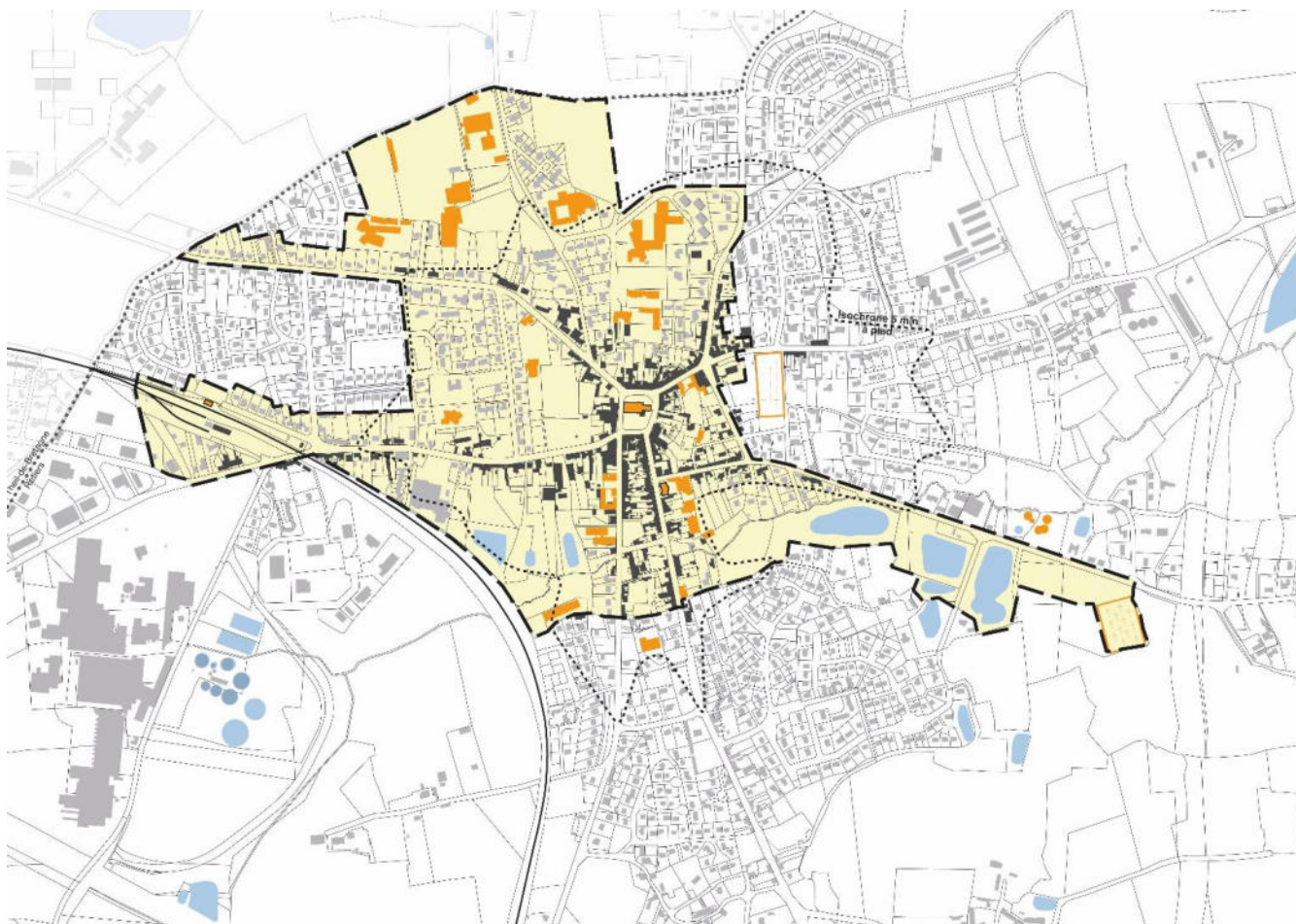
- La limite est intègre deux axes routiers principaux sur l'un (rue Paul Painlevé) est prévue la création d'une trame active (piétons, vélos). Des équipements publics et privés structurants sont également inclus, concourant à la vitalité du centre-ville : le cinéma, le collège privé et un espace culturel et sportif. De la même manière que les salles de sport, ce dernier fera l'objet d'une réhabilitation énergétique.

- La limite sud intègre le site de l'ancienne usine Kenwood, sur lequel une réflexion est actuellement menée pour un projet de création d'un espace d'innovation économique (incubateur industriel). La commune souhaite implanter un projet qui visera à créer de l'activité économique et de la mixité d'usage. Le secteur gare et son futur projet de PEM constitue la limite sud (compris dans le secteur Gambetta de la ZAC multi-sites).

- La limite ouest se dessine, de manière partielle, par les futures trames actives traversant des lotissements et qui rejoindront le centre-ville. Elle inclut le projet d'aménagement sur l'ancienne Briqueterie et également un secteur OAP, rue de Rennes, pour lequel est prévu une étude pré-opérationnelle pour la construction de 25 logements (opération « Le bois habité », fiche JNZ-21).

Le périmètre d'intervention exclut la zone de développement économique et d'habitat (secteur Gambetta prévu dans la ZAC multi-sites) en raison du risque de développement commercial non maîtrisable par la commune et qui pourrait porter préjudice aux commerces en cœur de ville. Néanmoins, cette opération vise dans sa globalité à concourir au projet de revitalisation de territoire.

7.2. Périmètre d'intervention ORT sur la commune de Retiers



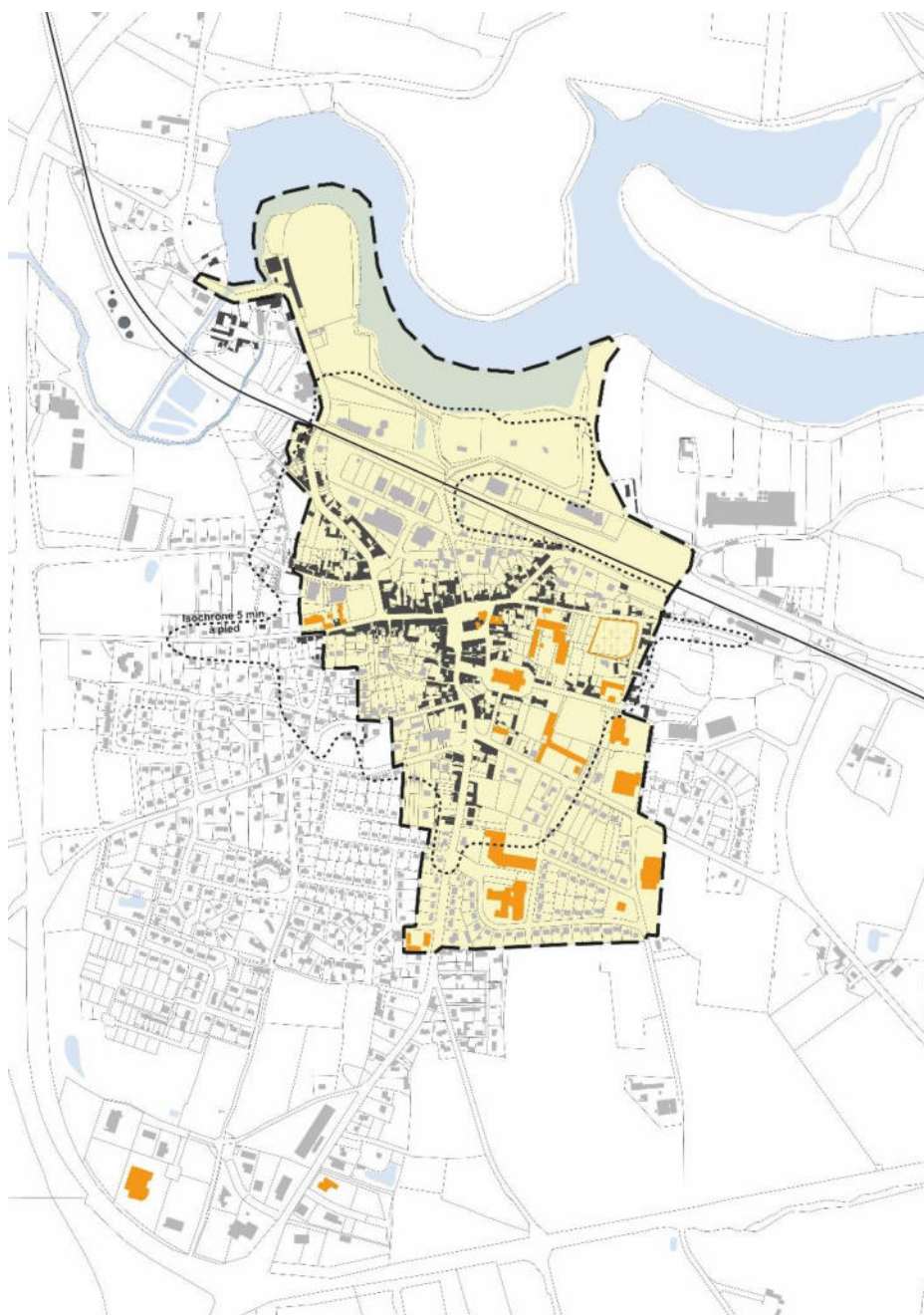
Le périmètre d'intervention ORT sur la commune de Retiers est déterminé dans ses contours de la manière suivante :

- La limite nord du périmètre ORT intègre le pôle d'équipements scolaires ainsi qu'un secteur en extension urbaine qui a vocation à accueillir un futur équipement en lien avec les équipements scolaires actuels. Le périmètre inclut également l'EPHAD, un équipement structurant.
- La limite ouest a été tracée en fonction de la trame viaire principale, notamment des rues Auguste Pavie, Alexandre du Crest, Maréchal Foch. Ces voies, directement reliées au cœur de ville, permettent de délimiter un secteur où réside un réel enjeu en termes de densification urbaine. Il intègre également un projet de réinvestissement d'une friche ferroviaire au niveau du secteur sud gare, au profit de la création d'activités tertiaires.
- La limite sud de l'ORT suit la voie ferrée en talus haut, et intègre la Maison de santé qui fait partie de la centralité. Le secteur sur lequel est prévu un projet de renouvellement urbain à la place des services techniques actuels, marque la limite sud du périmètre ORT.
- La limite sud-est se justifie par la volonté d'intégrer la continuité verte, corollaire aux opérations de densification réalisées et à venir. Ce linéaire est couplé à des cheminements piétons en direction du

cimetière, et s'articule à un enjeu de restauration et de préservation des milieux aquatiques. Dans ce point bas de la centralité, l'idée est de créer un lieu de fraîcheur, en réponse au réchauffement climatique.

- La limite est intègre le projet de la propriété Champlaisir à vocation culturelle – associative. Elle suit la rue Joseph Lancelot qui dessert un commerce, une blanchisserie, l'école privée, le cinéma et l'EPHAD.

7.3. Périmètre d'intervention ORT sur la commune de Martigné-Ferchaud



Le périmètre d'intervention ORT sur la commune de Martigné-Ferchaud est déterminé dans ses contours de la manière suivante :

- La limite nord du périmètre ORT intègre les projets de valorisation de l'étang de la Forge et de sécurisation de la voirie (route des Forges), lieu de passage de la véloroute V409.
- La limite ouest du périmètre ORT se dessine en fonction des jardins en cœur d'îlot, octroyant une qualité paysagère non négligeable et par les parcelles accolées à la voirie principale.

Le périmètre intègre la zone artisanale du Feuillet, à proximité du cœur de ville et pour laquelle une reconversion urbaine est projetée sur le long terme. Deux bâtiments emblématiques sont aussi intégrés, pour lesquels des actions sont envisagées : l'ancienne Minoterie Prime et l'ancien hôpital Sainte-Marie.

- La limite sud prend en considération des équipements structurants au regard de la centralité : l'ancienne gendarmerie, l'EHPAD accolé à l'école publique ainsi que le gymnase. Ce sont des bâtiments potentiellement énergivores. Une esplanade est présente entre l'EHPAD et l'école, générant de la vie sociale et constituant un point de micro-centralité. Le périmètre intègre le projet prévu à destination de la petite enfance.
- La limite est intègre le projet de tiers-lieu associatif situé sur l'ancienne école ainsi que la halte ferroviaire.

ARTICLE 8. MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

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

Le périmètre d'application de ces effets juridiques et fiscaux est variable. Certains effets couvrent l'ensemble de la commune signataire, d'autres s'appliquent à l'intérieur du périmètre ORT, précisé à l'article 7, d'autres encore doivent être mentionnés explicitement dans le cadre d'opérations ciblées.

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

- Le dispositif fiscal dit « Denormandie » dans l'habitat ancien [HABITAT]

Ce dispositif fiscal permet une réduction d'impôt pour les bailleurs ayant investi significativement dans des travaux de réhabilitation lors de l'acquisition d'un bien immobilier en vue de le louer sur une longue durée. L'objectif est de mobiliser les investisseurs privés et de redonner de la valeur au parc de logements anciens situés dans les centralités. Son effet s'applique sur la totalité de la commune dont la centralité a été identifiée au titre du programme national « Petites Villes de demain », à partir de la signature de l'ORT.

- L'abattement sur la plus-value immobilière [HABITAT]

Le vendeur d'un bien immobilier bénéficie d'un abattement de l'impôt sur les plus-values immobilières en cas d'engagement de l'acheteur à démolir les constructions existantes et à achever un programme de logements collectifs dans un délai de quatre ans. L'objectif est d'inciter le déclenchement d'opérations de renouvellement urbain dense.

Il est applicable pour les promesses de vente 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 suivant 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 [HABITAT]

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'intervention 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. Elle peut imposer des travaux au propriétaire, sans quoi une procédure d'expropriation peut être engagée.

Ces dispositifs s'appliquent dans les périmètres d'intervention d'ORT.

- Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) [COMMERCE]

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 m² reçoivent une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) en CDAC.

L'ORT permet de s'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'intervention ORT.

- Suspension des projets commerciaux en périphérie par le Préfet [COMMERCE]

Le préfet peut suspendre par arrêté pour trois ans maximum l'enregistrement et l'examen en CDAC d'une demande d'AEC pour un projet commercial situé hors des secteurs d'intervention ORT, ou sur une commune de l'EPCI mais non signataire de l'ORT, ou sur un EPCI limitrophe, si le projet est de nature à compromettre les objectifs de l'ORT. L'objectif est d'empêcher les projets pouvant potentiellement nuire à la bonne application de l'ORT.

Ce dispositif s'applique sur les communes signataires de l'ORT en dehors des secteurs d'intervention.

- Dérogation au Plan Local d'Urbanisme (PLU) [URBANISME]

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, relatives :

- 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 ORT.

- Droit d'innover [URBANISME]

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 [URBANISME]

Les collectivités peuvent bénéficier d'une procédure unique d'évolution des documents de planification (SCoT, PLUi, plans et programmes) dont l'évolution est nécessaire pour réaliser un projet de l'ORT. L'objectif est de simplifier le processus de mise en compatibilité et de réduire le temps de procédure.

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 [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.

Ce dispositif s'applique sur l'ensemble de la commune.

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 [HABITAT]

Dans les immeubles comprenant des locaux commerciaux et des logements, l'ORT peut interdire les baux portant à la fois sur le local d'activité et sur un local autre qu'une annexe ou un logement occupé par le commerçant ou l'artisan concerné.

L'objectif est de lutter contre la vacance de logements au-dessus des commerces. Les baux commerciaux concernés sont ceux conclus après signature de la présente convention d'ORT.

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

- Interdiction ciblée de travaux [HABITAT]

Toujours dans l'objectif de lutter contre la vacance de logements au-dessus des commerces, l'ORT peut interdire les travaux dans les immeubles visant à condamner l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale. Les travaux concernés sont ceux prévus après la signature de la convention d'ORT.

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

- Vente d'immeuble à rénover (VIR) [HABITAT]

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) [HABITAT]

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 [URBANISME]

Il s'agit d'une autorisation d'urbanisme délivrant un permis d'aménager sur plusieurs unités foncières non contigües. L'objectif est d'offrir une alternative plus simple à la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC), et de permettre d'équilibrer financièrement les opérations de renouvellement urbain et/ou de densification.

L'ensemble des unités foncières doivent être situées dans les secteurs d'intervention de l'ORT. Le projet doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, doit veiller à une unité architecturale et paysagère d'ensemble, et doit se réaliser en une seule fois dans un délai imparti.

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

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

- Droit de Préemption 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 [HABITAT]

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.

ARTICLE 9. PROGRAMME OPÉRATIONNEL

Une liste d'opérations à l'échelle de chaque commune PVD ou de l'intercommunalité, à mener dans le temps de la durée de l'ORT, a été établie.

Ce document évolutif consiste en la compilation de fiches opérations. Il est transmis à chaque évolution à l'ANCT à des fins de suivi.

L'avancement des opérations et les évolutions du programme opérationnel sont examinés et validés au fil de l'eau par le comité de pilotage de l'ORT.

Le sous-préfet peut saisir en tant que de besoin la Direction de programme « Petites Villes de demain » de l'ANCT pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Les projets de cahiers des charges des études préalables seront transmis en amont auprès des services de l'Etat, notamment si ces études font l'objet d'une demande de financement de l'Etat. Les études validées par leurs commanditaires seront transmises également à DDTM et à la sous-préfecture de l'arrondissement.

Les différentes actions s'inscrivent dans les secteurs d'intervention ORT définis ci-dessus, à l'exception des actions concernant la mobilité et la transition énergétique, qui émergent à une échelle plus large.

En complément des études et actions déjà engagées sur les communes et à l'échelle intercommunale, l'ORT doit permettre de faire évoluer les centralités identifiées de manière accélérée, avec des actions soutenues et engagées dès 2023. Dans certains cas, les communes et l'intercommunalité sont déjà prêtes à engager directement ces actions concrètes puisque celles-ci s'inscrivent dans une dynamique de revitalisation déjà engagée et font suite la plupart du temps à des études réalisées préalablement. Dans d'autres cas, la mise en œuvre opérationnelle nécessite au préalable des études d'opportunité ou de faisabilité qui visent à faciliter l'intervention d'investisseurs publics et privés aux côtés des collectivités.

Le programme opérationnel se décline en trois documents :

- des fiches actions intercommunales et communales (annexe 1)
- une maquette financière globale des opérations (annexe 2)
- un échéancier prévisionnel des opérations (annexe 3)

La liste suivante présente, en fonction des axes thématiques, les 50 opérations retenues au moment de la signature initiale de la présente convention. Certaines opérations pouvant concerner deux axes thématiques à la fois ; dans ce cas, il a été décidé, pour une meilleure lisibilité, de n'en cibler qu'un seul.

Axe thématique 1 : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

Sur Janzé :

- **JNZ-03** Friche Civet : construction de 15 logements PLS/PLAI en renouvellement urbain
- **JNZ-04** Maison des Sœurs : création de 2 logements T2 et une salle d'animation
- **JNZ-05** Renouvellement urbain secteurs Gambetta et Yve sud (procédure de ZAC multi-sites)
- **JNZ-11** Démolition/reconstruction de la gendarmerie et des logements associés
- **JNZ-17** Implantation d'une résidence pour répondre aux besoins des jeunes actifs et salariés en contrat court
- **JNZ-21** Etude pré-opérationnelle pour la construction de 25 logements en cœur d'îlot / notion de "bois habité"

Sur Retiers :

- **RTR-07** Propriété Reveillard: construction de logements pour publics spécifiques (seniors...)
- **RTR-08** Délocalisation des services techniques municipaux et création de logements en renouvellement urbain

Sur Martigné-Ferchaud :

- **MFD-10** ZA du Feuillet : étude pour une reconversion urbaine

Axe thématique 2 : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

Sur Janzé :

- **JNZ-02** Maison Saint-Pierre : restauration et réhabilitation en équipement public
- **JNZ-07** Îlot Philippe : création de locaux de bureaux et d'activités en cœur de ville
- **JNZ-09** Modernisation de la mairie (réaménagement et mises aux normes)
- **JNZ-12** Etude d'extension et de redynamisation du marché forain hebdomadaire, place des halles
- **JNZ-16** Etude de faisabilité pour la relocalisation de la médiathèque dans la partie historique du futur ancien hôpital
- **JNZ-18** Etude d'opportunité/faisabilité de reconversion en incubateur industriel de l'ancienne usine Kenwood
- **JNZ-20** Identification d'espaces urbains stratégiques en faveur du dynamisme en centre-ville

Sur Retiers :

- **RTR-09** Développement d'un pôle social – création d'une épicerie solidaire dans l'ancien bâtiment de la Poste
- **RTR-10** Mairie: rénovation et mise en accessibilité
- **RTR-11** Ilôt CMB: création de cellules commerciales
- **RTR-12** Aménagement de la friche de la gare à vocation d'activité tertiaire

Sur Martigné-Ferchaud :

- **MFD-01** Construction d'un équipement d'accueil du jeune enfant (EAJE)
- **MFD-06** Ancienne école : aménagement d'un tiers lieu associatif
- **MFD-09** Bâtiment de la Poste / renouvellement urbain Place du Souvenir

Axe thématique 3 : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables**Sur Janzé :**

- **JNZ-01** Etude d'un plan de mobilité et d'aménagement des espaces publics
- **JNZ-06** Requalification des espaces publics du boulevard Plazanet et de la rue Armand- Jouault
- **JNZ-10** Aménagement d'un Pôle d'échange multimodal (PEM)
- **JNZ-15** Etude de recensement et de mise en valeur du patrimoine du centre-ville

Sur Retiers :

- **RTR-01** Etude d'un schéma multimodal de circulation et d'aménagement des voiries et des espaces publics
- **RTR-02** Requalification de voiries : Joseph-Lancelot, Auguste-Pavie, Amiral Alexandre du Crest, Maréchal-Foch, Henry-Rajot, place Saint-Pierre

Sur Martigné-Ferchaud :

- **MFD-02** Aménagements accompagnant le tracé de la véloroute V409 La Régalante, Le Mont-Saint-Michel - Nantes
- **MFD-03** Aménagements concernant les espaces publics, le schéma de circulation et les mobilités douces
- **MFD-08** Programmation d'un second quai ferroviaire

A l'échelle de Roche aux Fées Communauté :

- **RFC-02** Etude d'un plan de mobilité (simplifié)

Axe thématique 4 : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)**Sur Janzé :**

- **JNZ-08** Eglise Saint-Martin: travaux de confortement et de mise en valeur
- **JNZ-13** La Briqueterie: aménagement des jardins
- **JNZ-14** La Briqueterie: création d'un lieu culturel de type résidence d'artistes
- **JNZ-19** Développement trame verte et bleue : études et travaux
- **JNZ-22** Plan d'actions sobriété énergétique - Réalisation d'un schéma directeur du patrimoine bâti
- **JNZ-23** Création d'un conseil local de prévention de la délinquance

Sur Retiers :

- **RTR-03** Ecole primaire Edouard-Mahé: rénovation thermique et énergétique
- **RTR-04** Propriété Champlaisir : maison du peintre Edouard Mahé, projet associatif et culturel en élaboration
- **RTR-05** Aménagement de la continuité verte et bleue le long du ruisseau Sainte Croix
- **RTR-06** Eglise Saint-Pierre: restauration des retables classés et des vitraux
- **RTR-13** Prévention des atteintes à la sécurité des personnes

Sur Martigné-Ferchaud :

- **MFD-04** Ancien Hôpital Sainte-Marie et ex-maison DGS
- **MFD-05** Ancienne Minoterie Prime : acquisition et réhabilitation du bâtiment
- **MFD-07** Etude pour un schéma directeur des abords de l'étang de la Forge
- **MFD-11** Sécurisation des bâtiments communaux et de l'espace public

A l'échelle de Roche aux Fées Communauté :

- **RFC-01** Plan d'actions sobriété énergétique

Au total, le programme opérationnel de l'ORT présente donc :

- **23 opérations sur la commune de Janzé,**
- **13 opérations sur la commune de Retiers,**
- **11 opérations sur la commune de Martigné-Ferchaud,**
- **2 actions transversales valables pour l'ensemble du territoire et plus spécifiquement les trois villes concernées par l'ORT.**

ARTICLE 10. 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...), les services déconcentrés de l'Etat, les collectivités territoriales, les agences techniques départementales, le CAU, le CPIE... pour les différentes phases du programme. 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 pourront notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

ARTICLE 11. ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

Les partenaires s'engagent à mobiliser les moyens adaptés pour assurer la réalisation des actions inscrites dans la présente convention.

11.1. 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.

11.2. Le territoire signataire

Dans le cadre de ses compétences, Roche aux Fées 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 signataires assument leur rôle de centralité de bassin de vie au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

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

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

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

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

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

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme « Petites villes de demain », et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des Territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'ANAH peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;

- Le CEREMA peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

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

11.4. 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 BreizhCOP 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 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 cadre d'intervention, sous réserve de l'instruction des dossiers de demande de subvention déposés par les porteurs de projets 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.

11.5. 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 ou des référent(s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets. 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 (Ille-et-Vilaine Tourisme), de l'habitat (ADIL, NeoToa) et de l'aménagement (Terre&Toit, SPL).

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

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

11.6. Engagement 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.

11.7. 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, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire, leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans la perspective d'une économie responsable.

11.8. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la présente convention ORT. 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 ORT.

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

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 12. PILOTAGE, ANIMATION, ÉVALUATION ET COMMUNICATION DE L'OPÉRATION

12.1. Pilotage & animation

La gouvernance de l'ORT est assurée par Roche aux Fées Communauté, en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics et les partenaires associés à l'ORT.

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

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un comité de pilotage 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 Fougères-Vitré, représentant de l'Etat. Sont systématiquement invités au comité de pilotage ORT les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales. 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 des évolutions des fiches opérations ou l'ajouts de nouvelles fiches.

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 sous-préfecture de Fougères-Vitré
- La DDTM
- La Région
- Le Département
- Les DGS des communes « Petites villes de demain »
- Le chef de projet « Petites Villes de demain » de Roche aux Fées Communauté

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.

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.

12.2. 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/ Petites Villes de Demain), ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

12.3. Suivi et évaluation du programme

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. 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. Notamment, un tableau de suivi des études devra exposer une synthèse des études réalisées.

Un dispositif d'évaluation des effets du programme de revitalisation est établi et tenu à jour par le chef de projet PVD pour décrire l'incidence des axes thématiques et actions sur le dynamisme des centralités (suivi des indicateurs de résultats) et est examiné par le comité technique. Une synthèse en est présentée annuellement au comité de pilotage afin de suivre les résultats du programme.

Au terme de la convention, un bilan global sera mené pour évaluer les résultats du programme.

ARTICLE 13. RÉSULTATS ATTENDUS

Les résultats du programme seront évalués à différentes échelles (dans sa globalité, par axe thématique, par action). Les indicateurs sur la base desquels l'évaluation est menée sont choisis en cohérence avec les objectifs poursuivis.

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

Le tableau de bord de suivi du programme prévu à l'article 12 pourra intégrer à terme l'évaluation et les indicateurs de suivi des actions présentées dans chaque fiche action afin de disposer d'une lecture globale de l'évaluation du programme.

Il est en particulier prévu au second semestre 2023 d'élaborer un cadre général des critères d'évaluation des opérations portées à l'ORT, en lien étroit avec la DDTM.

ARTICLE 14. ÉVOLUTION ET MISE A JOUR DU PROGRAMME

Des études complémentaires pourront venir abonder et définir plus précisément les actions à mener. La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties. La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité de pilotage ORT et par délibération des collectivités signataires.

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 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,
- s

- 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.

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.

ARTICLE 15. RÉSILIATION

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

ARTICLE 16. 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.

ANNEXES

Annexe 1 – Programme opérationnel (fiches-actions)

Annexe 2 – Maquette financière

Annexe 3 – Echancier prévisionnel



CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

ANNEXE 1 PROGRAMME OPÉRATIONNEL (FICHES-ACTIONS)

Juillet 2023

Etude d'un Plan de mobilité et d'aménagement des espaces publics

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : périmètre d'agglomération de Janzé (au sens code de la route)

PRÉSENTATION

Contexte :

Janzé constitue le pôle urbain le plus important du territoire de Roche aux Fées Communauté, et se positionne également au centre d'un bassin de vie de 13 communes dans un maillage urbain se prolongeant jusqu'à Vitré, Bain-de-Bretagne et Châteaubriant. La commune dispose d'une desserte multimodale qui la situe à moins de 30 minutes de Rennes, quel que soit le mode de transport (voiture, bus, train...). Cependant, une part prépondérante des déplacements s'effectue en voiture.

La ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant constitue un élément structurant et un atout pour l'avenir. La régénération de la voie unique opérée entre 2017 et 2021 et sa modernisation attendue dans les prochaines années doivent participer à un rééquilibrage modal des liaisons avec la capitale régionale. La présence de la gare en lien direct avec le centre-ville est un atout important pour sa vitalité.

Les espaces publics constituent des points de convergence, des nœuds stratégiques dans le tissu urbain janzéen. Leur intégration à la réflexion modale de la ville est par conséquent un impondérable.

Afin de traduire de façon opérationnelle ces intentions, la ville lance une étude de Plan de mobilité durable et d'aménagement des espaces publics intégrant l'ensemble de l'agglomération, ainsi que la liaison avec la zone d'activité du Bois de Teillay. Penser la multimodalité, favoriser les déplacements doux, revoir la place de la voiture individuelle, réintégrer la nature en ville sont les axes de travail identifiés par les élus.

Objectifs de l'étude :

- Conforter les aménagements en faveur des mobilités douces,
- Reconquérir les espaces publics (nature en ville, lien social...),
- Adapter l'offre de stationnement aux usages,
- Renforcer l'attractivité du centre-ville,
- Favoriser l'utilisation des transports en commun (bus, train) et partagés (covoiturage).

Cette étude accordera une part essentielle à la participation citoyenne afin d'informer sur les intentions, recueillir les besoins et avis, construire un diagnostic partagé et aboutir à un projet de réorganisation des déplacements et de la mobilité sur toute l'agglomération de Janzé, en cohérence avec le projet de développement urbain (ZAC en cours de réalisation) et de revitalisation du centre-ville.

Contenu de l'étude :

- Cadrage prospectif
- Diagnostic multimodal

- Scénario de plan de mobilité et aménagements test
- Plan de mobilité et d'aménagement des espaces publics

CALENDRIER

Date de début de l'opération : avril 2023

Date de fin de l'opération : octobre 2024

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 76 500,00 €

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Banque des Territoires	PVD			21 000,00 €	obtenu
Région	BVPB 2022			30 000,00 €	obtenu
Ville de Janzé	Autofinancement			25 500,00 €	

PARTENAIRES

Région Bretagne, Banque des Territoires, cabinet d'études

ÉVALUATION

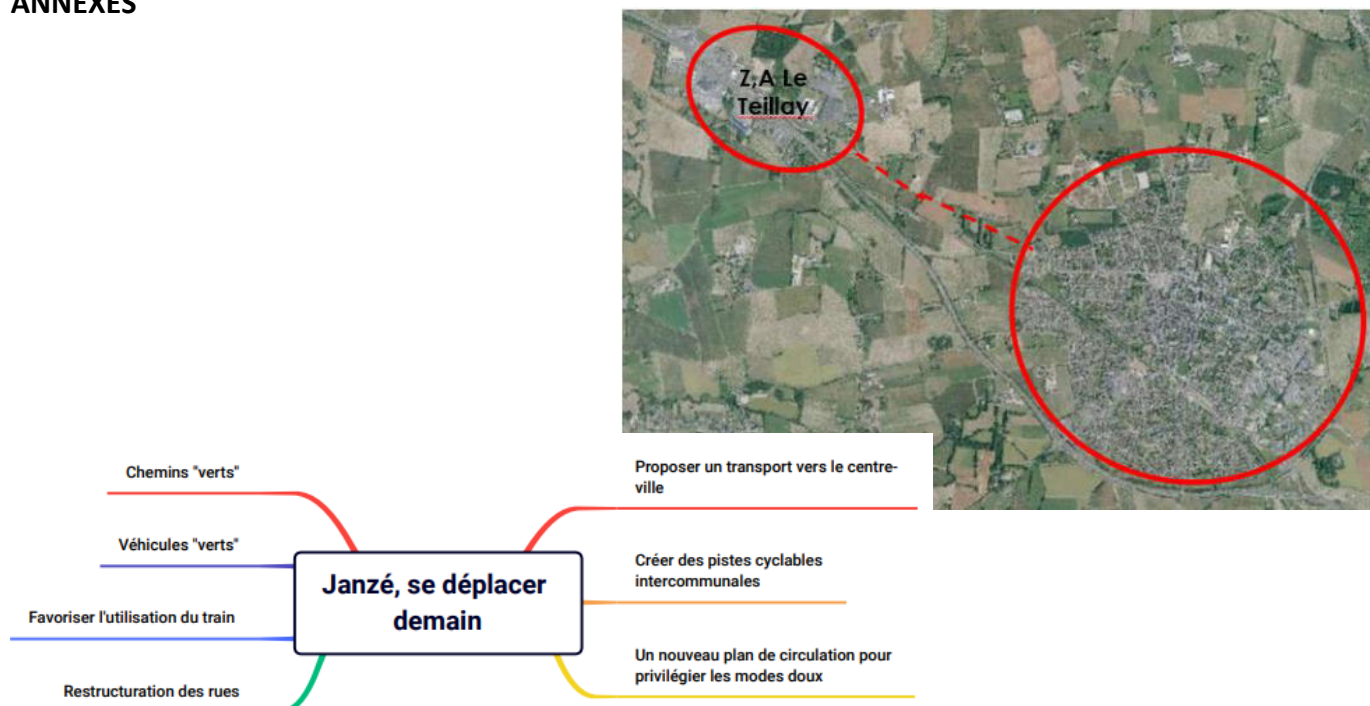
Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réalisation d'un diagnostic multimodal
- réalisation d'une enquête qualitative
- mise en œuvre d'aménagements tactiques sur des carrefours stratégiques
- définition d'un schéma de circulation
- végétalisation des espaces publics structurants

Indicateurs de résultats :

- à définir suite à l'étude

ANNEXES



Maison Saint-Pierre : restauration et réhabilitation en équipement public

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Solidarité & Cohésion territoriale / Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La commune a acquis en 2009 la Maison Saint-Pierre, afin de la réhabiliter et d'y installer des services à la population. Ce bâtiment, situé en centre-ville (zone ABF), s'est avéré être le plus ancien de la commune (1180), une ancienne église avec une crypte d'époque romane.

En parallèle, le bâtiment principal de la mairie présente un problème de conformité des accès. La mise en accessibilité du bâtiment devant passer par la réalisation d'un ascenseur et de sanitaires PMR, ces réaménagements impacteront la surface exploitable du bâtiment, nécessitant la délocalisation définitive de certains services.

Il est donc prévu d'installer dans la Maison Saint-Pierre :

- au rez-de-chaussée : un guichet unique pôle social (CCAS, Maison France Services, Police municipale), avec espace tiers-lieu (espace numérique en libre-service, espace d'exposition...),
- au 1^{er} étage : des bureaux CCAS et Maison France Service, ainsi que l'essentiel des bureaux de permanence des partenaires (CAF, MSA, DGFIP...),
- au 2^{ème} étage : une annexe de la mairie (bureaux et salle de réunion).

Superficie : environ 600 m² sur 3 niveaux

Objectifs :

- Permettre une accessibilité optimale aux équipements publics
- Requalifier un bâtiment patrimonial en centralité
- Valoriser le bâti existant et encourager le renouvellement urbain

CALENDRIER

Date de début de l'opération : septembre 2021 (études)

Date de fin de l'opération : 2026

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 1 962 950,00 € (estimation)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
État	DETR	400 000	40	160 000,00 €	À solliciter

PARTENAIRES

Architecte des Bâtiments de France, France Services

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- Rendu de l'étude de faisabilité
- Rendu de l'étude programmatique
- Restauration du bâtiment
- Installation de certains services municipaux

Indicateurs de résultats :

- taux de fréquentation des services hébergés dans la Maison Saint-Pierre
- effectifs de la Maison Saint-Pierre

ANNEXES

Etat actuel du bâtiment



Friche Civet : construction de 15 logements PLS/PLAI en renouvellement urbain

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Cap Accession

Type de structure : promoteur (coopérative d'intérêt collectif)



LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La friche Civet est située au nord de centre-ville de Janzé. Accueillant autrefois un atelier de peinture, cette parcelle a été acquise par la commune dans l'optique de mener une opération de logements en renouvellement urbain et en cohérence avec une orientation d'aménagement définie au PLU.

Le projet consiste à créer un collectif de 15 logements sociaux neufs, dont 12 en accession à la propriété et 3 logements en locatif social pour personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée.

Ce projet bénéficie de fonds mis en place par l'Etat pour financer des opérations de recyclage des friches, dans le cadre du plan France Relance.

Objectifs :

- Proposer une offre de logement social en centre-ville
- Promouvoir une mixité sociale en centre-ville
- Permettre la reconversion d'une friche urbaine

CALENDRIER

Date de début de l'opération : premier trimestre 2023

Date de fin de l'opération : 2nd semestre 2024

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 310 170 €HT (acquisition incluse)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
État	Fonds friches			79 000,00€	Obtenu
Département	Dynamisation des centres-bourgs			75 000,00€	Obtenu

PARTENAIRES

État (France Relance)
Département 35
Roche aux Fées Communauté

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- démolition du bâti existant
- reconstruction sur site
- construction du collectif de 15 logements et de ses stationnements

Indicateurs de résultats :

- quantité et surface des logements créés
- nombre de personnes installées et typologie des ménages installés

ANNEXES



Maison des Sœurs : création de 16 logements en habitat groupé (senior, PMR) et salle d'animation

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion Territoriale

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé / NeoToa

Type de structure : collectivité / bailleur social

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

En 2011, la commune a fait l'acquisition de la « Maison des Sœurs » appartenant à la Congrégation des Sœurs du Sacré-Cœur.

En partenariat avec le bailleur social NeoToa, la Ville projette de créer dans cette maison de caractère une salle d'animation à destination des seniors au rez-de-chaussée et deux logements T2 dans les étages. Le jardin à l'avant accueillera 4 logements mitoyens répartis de chaque côté de l'allée centrale. Enfin, le jardin à l'arrière accueillera un petit collectif de 10 logements sur deux étages.

Au total, 16 logements verront le jour en centre-ville d'ici 2025, dont 14 réservés à des personnes âgées.

Superficie : terrain de 3410m²

Objectifs :

- Proposer une offre de logements seniors et PMR en centre-ville
- Requalifier le patrimoine bâti de la ville
- Promouvoir une mixité générationnelle
- Développer l'animation à destination des seniors

CALENDRIER

Date de début de l'opération : juillet 2017 (études)

Date de fin de l'opération : 2025 (livraison)

COÛTS ET MOYENS pour la salle d'animation et les deux logements T2 dans la maison ancienne

Coût total HT : 667 780,81 € (n'intégrant pas les coûts initiaux d'acquisition foncière 350 000 € et les travaux déjà effectués 67 521 €)

FINANCEMENT pour la salle d'animation et les deux logements T2 dans la maison ancienne

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
État	Fonds Vert		29,95 %	200 000 €	Obtenu
État	DSIL	25% de 400 000 €	14,97 %	100 000 €	Obtenu
Région	Contrat régional		10,26 %	68 515 €	Obtenu
Département	Dynamisation des centres-bourgs		12,73 %	85 000 €	Obtenu
Département	PRS – aide à la pierre		4,17 %	27 867 €	Obtenu
Département	CDST 2023-2028		7,92 %	52 882 €	Inscrit pour 2023
Ville de Janzé	Fonds propres		20 %	133 556,81 €	

PARTENAIRES

NeoToa, bailleur social

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- viabilisation du site
- livraison des 4 logements individuels
- livraison du petit collectif de 10 logements en fond de parcelle
- réalisation de logements et salle d'activités dans la Maison des sœurs
- rétrocession des espaces publics par Neotoa à la ville de Janzé

Indicateurs de résultats :

- fréquentation des espaces communs créés
- quantité et type de logements proposés
- quantité de personnes âgées ou PMR installées
- nouvelles activités proposées sur site

ANNEXES



Renouvellement urbain secteurs Gambetta et Yve-sud (procédure ZAC multisites)

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Territoire à énergie positive & Economie responsable

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain / Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics / Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables / Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : extension urbaine et centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

En septembre 2019, la ville a engagé une phase importante de son projet de territoire en lançant les études préalables à la création d'une ZAC multisites, approuvée en décembre 2022.

La ZAC permettra de lier le projet d'extension de l'enveloppe urbaine aux opérations de renouvellement urbain nécessaires en cœur de ville.

Trois secteurs ont été identifiés, chacun répondant à des enjeux stratégiques spécifiques du projet global de la ZAC :

- le secteur Gambetta entièrement en renouvellement urbain répondra à la demande de production de logements et de locaux d'activités ;
- le secteur de la Clouyère possède des secteurs naturels avec un intérêt patrimonial à préserver ;
- le secteur de l'Yve offre une véritable opportunité de créer un quartier en renouvellement urbain (sur le site actuel de l'hôpital notamment).

Le périmètre d'intervention ORT est plus particulièrement concerné par le secteur Gambetta et le secteur de l'Yve.

Objectifs :

- Produire 1100 logements sur la totalité du périmètre de ZAC, avec une densité moyenne de 35 logements à l'hectare et 25% de logement sociaux
- Placer les espaces publics comme socle du projet urbain
- Créer une trame de liaisons actives structurantes à l'échelle de Janzé
- Mettre en adéquation l'offre d'équipements avec l'accueil de nouveaux habitants
- Poursuivre la politique d'énergies renouvelables
- Produire des constructions économes en énergie

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023

Date de fin de l'opération : 2035

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à définir

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

État

EPF de Bretagne

Région Bretagne (cofinancement de l'étude initiale)

SemBreizh

Roche aux Fées Communauté

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- Désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine
- Approbation du dossier de réalisation
- Mise en compatibilité du PLU
- Réalisation du programme des équipements publics
- Atteintes des objectifs de logements

Indicateurs de résultats :

- quantité de logements créés
- typologie des logements créés
- quantité de commerces et activités créés et installés
- à préciser dans le dossier de réalisation

ANNEXES

- secteurs intégrés dans la ZAC multisites



Requalification des espaces publics du boulevard Plazanet et de la rue Armand-Jouault

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Suite à la livraison du Pôle enfance dont l'accès est situé sur le boulevard Plazanet, la commune souhaite réaménager les espaces publics autour. Il existe en effet plusieurs équipements publics majeurs à proximité immédiate du boulevard Plazanet et de la rue Armand Jouault (établissements scolaires, hôpital...), générant un flux important de circulation (véhicules, cars scolaires, modes actifs).

A travers cette requalification, la ville de Janzé a pour ambition d'affirmer son identité en revalorisant le patrimoine bâti, introduire la nature en ville et permettre le développement des mobilités douces. De manière globale, le parti pris est d'assurer une continuité urbaine entre des places à forte identité (places de l'église et des Halles, place de la Mairie, place de la Poste / La Canopée, Champ de foire et parvis de la Gare).

Le boulevard Plazanet est un premier maillon de cette couture et assure la connexion entre les futurs espaces publics du site de l'hôpital (après son transfert), la place de l'église et la place des Halles. Ces espaces publics devront permettre de renforcer l'attractivité du centre-ville et d'apporter de la cohérence au projet urbain.

Superficie : 7000 m²

Objectifs :

- Promouvoir des aménagements viaires favorables aux mobilités alternatives (vélos, piétons...) afin de décarboner les mobilités
- Permettre le bon usage de l'espace public par tous
- Créer un accès apaisé au centre-ville
- Réintroduire la nature en ville, assurer une gestion alternative des eaux pluviales et réemployer les matériaux en place

CALENDRIER

Date de début de l'opération : octobre 2022 (démarrage des études) / octobre 2023 (démarrage des travaux)

Date de fin de l'opération : 2025

COÛTS ET MOYENS

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	DSIL 2024			200 000,00€	À solliciter
Département	Contrat de territoire				À solliciter
Roche aux Fées Communauté	Fonds de concours			100 000,00€	À solliciter

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réorganisation des flux de véhicules, piétons et cycles
- assurer la sécurisation et l'accessibilité aux équipements publics dédiés aux enfants et aux personnes âgées
- mise en accessibilité de la voirie conformément au PAVE communal
- végétalisation des deux axes
- réalisation d'infrastructures encourageant l'utilisation des modes alternatifs

Indicateurs de résultats :

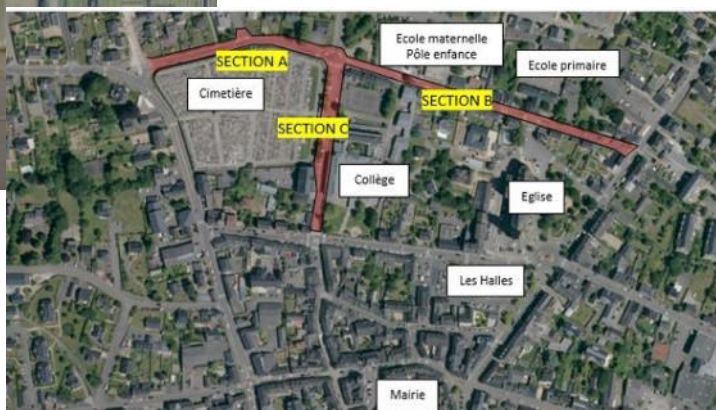
- augmentation de la présence du végétal / quantité de plantation installée
- fréquentation des piétons et vélos
- diminution de la circulation routière
- diminution des espaces de stationnement automobile
- nombre d'aménagements sécuritaires
- surface désimperméabilisée

ANNEXES

Boulevard Plazanet



Voies concernées par l'opération



Îlot Philippe : création de locaux de bureaux et d'activités en cœur de ville

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Territoire à énergie positive & Économie responsable

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé / partenaires privés

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La Canopée, structure intercommunale créée en 2020, est un tiers-lieu dédié au développement économique. Composé d'un espace de co-working et d'un fablab (La Fabrique), il propose aussi un accompagnement personnalisé par le service Développement économique de la communauté de communes. L'un des objectifs de cette structure est de créer un écosystème propice au développement de jeunes entreprises : accès à l'accompagnement administratif, à un bureau, à des salles de réunions et au Fablab pour développer des prototypes et outils de travail. Après avoir débuté à la Canopée, certaines de ces entreprises en croissance souhaitent maintenant investir des locaux plus grands, avec leurs propres ateliers, tout en restant à proximité de l'écosystème performant de la Canopée.

La commune ayant acquis des bâtiments situés à proximité immédiate de la Canopée (logements et ancien atelier d'ébénisterie), elle a l'intention de transformer ces bâtiments pour accueillir des entreprises dans leur 2^{ème} phase de développement.

Deux porteurs de projets privés réfléchissent actuellement à cette opération, la Ville de Janzé et la communauté de communes leur apportant l'ingénierie nécessaire. Une aide plus substantielle sera apportée ensuite par la réalisation de travaux de rénovation des lieux afin d'y installer des locaux de bureaux et d'activités.

Objectifs :

- Permettre le développement économique et commercial
- Renforcer la centralité par l'apport d'activité économique
- Rapprocher le travail du domicile
- Lutter contre l'étalement urbain

CALENDRIER

2022 : réflexion partenariat

2023 : définition du projet et du plan de financement

2024-2025 : travaux et installation des entreprises

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : *non défini à ce jour*

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

Entreprises privées
Roche aux Fées Communauté

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réhabilitation et extension des locaux existants
- désamiantage des ateliers Philippe
- installation de nouvelles activités

Indicateurs de résultats :

- fréquentation des lieux
- nombre de nouvelles activités proposées
- création d'un écosystème en faveur de l'économie locales (échanges entre les start-up, relation avec la Canopée...)

ANNEXES

La Canopée



Maison Bachelot (façade de l'îlot Philippe)



Eglise Saint-Martin : travaux de confortement et de mise en valeur

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

L'Eglise Saint-Martin, datant de 1874, est inscrite au titre des Monuments Historiques depuis 2016. Des travaux de mise en accessibilité et sécurité ont été menés en 2022. L'édifice présentant des fissures et quelques dégradations de maçonnerie, la ville de Janzé a missionné un groupement spécialisé afin de réaliser une étude de structure et ainsi permettre de planifier des travaux de confortement nécessaires. Par ailleurs l'église Saint-Martin est un édifice emblématique du territoire, la commune souhaite le mettre en valeur. Des travaux d'embellissement sont donc envisagés.

Objectifs :

- Assurer la sécurité des usagers de l'église
- Assurer la pérennité de l'édifice
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2022 (études)

Date de fin de l'opération : 2027 (prévisionnel)

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 250 000,00 € (estimation)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	DETR 2026 ?				

PARTENAIRES

- Architecte des Bâtiments de France
- DRAC

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réalisation d'un diagnostic structure
- travaux de confortement de l'église
- travaux d'embellissement

Indicateurs de résultats :

- pérennité des travaux de confortement
- fréquentation de l'église
- stabilisation structurelle de l'édifice

ANNEXES



Modernisation de la mairie (réaménagement et mises aux normes)

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

L'hôtel de ville est un bâtiment patrimonial datant du 19^{ème} siècle, à l'architecture typique de la III^{ème} République. Son aménagement intérieur ne correspond plus aux besoins actuels : manque de bureaux, hall d'accueil cérémoniel, mais non adapté à l'accueil du public...

Par ailleurs, il ne répond plus aux normes d'accessibilité. Malgré une rampe d'accès installée sur le côté, le bâtiment ne permet pas l'accessibilité de tous ses espaces : la grande salle des mariages et du conseil municipal, située à l'étage, est inaccessible en l'absence d'ascenseur. Doté d'une seule issue, cet étage ne répond pas non plus aux exigences de sécurité incendie.

Enfin, l'électricité n'est plus aux normes et le système de chauffage est à changer.

Situé en périmètre Monument Historique, ces travaux devront impérativement respecter le caractère patrimonial du bâtiment

Objectifs :

- Répondre aux exigences de sécurité incendie
- Mettre en accessibilité le bâtiment
- Assurer une rénovation thermique du bâtiment

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2021 (études de programmation)

Date de fin de l'opération : 2024

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 940 000,00 € (prévisionnel)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	DETR 2024	400 000€	40	160 000,00€	À solliciter

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- installation d'équipements PMR à l'extérieur de la mairie (rampes d'accès, ascenseur...)
- réorganisation de l'intérieur de la mairie pour une accessibilité optimale (élargissement des circulations, sanitaires adaptés...)
- mise en place d'une signalétique spécifique facilitant le parcours des PMR pour accéder à la mairie

Indicateurs de résultats :

- fréquentation de la mairie par des PMR
- quantité d'aménagement réalisé
- enquête de satisfaction auprès des usagers

ANNEXES

-

-

Aménagement d'un Pôle d'échange multimodal (PEM)

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

L'espace gare se compose d'un bâtiment historique datant de l'ouverture de la ligne ferroviaire (1882), partiellement utilisé, d'un parking assez restreint en surface (30 places) et d'un vaste terrain en friche appartenant à SNCF Réseau destiné à un usage technique ponctuel (terrain utilisé pour la régénération de la voie il y a quelques années, opération qui ne se réitérera pas avant de nombreuses années).

L'offre ferroviaire est en majorité utilisée par des actifs de Janzé ou des communes proches travaillant sur Rennes et de nombreux scolaires (collégiens, lycéens) et étudiants. En 2022, ce sont en moyenne 1200 voyageurs qui ont fréquenté la gare quotidiennement.

A proximité, sur le boulevard Pasteur, se trouve un arrêt de bus pour la ligne de car Breizhgo 22.

Au vu de l'importance des flux aux heures de pointe (voitures, piétons), la sécurité des abords de la gare est en jeu. Des travaux de mise en accessibilité et de sécurisation de cet arrêt sont nécessaires.

Afin de favoriser l'intermodalité, de diminuer la place des voitures en centre-ville et de mettre en valeur la gare, il est prévu de faire évoluer ce site en Pôle d'échanges multimodal (PEM). Un comité de pilotage a été constitué autour de ce projet avec des représentants de Roche aux Fées Communauté, de la Région et de la SNCF.

Superficie : environ 8610 m² - périmètre intégré à la ZAC multisites (îlot Gambetta)

Objectifs :

- Co-construire un projet communal avec la Région, RAFCO et la SNCF
- Développer les mobilités alternatives et l'intermodalité
- Proposer un nouvel espace public qualitatif
- Promouvoir la nature en ville
- Proposer une offre de service et de commerce sur le pôle gare

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2024

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 1^{ère} étape 40 000,00 € (estimation) / 2^{ème} étape 1 000 000,00 € (estimation)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat					
Région					
Département					
Europe	FEDER				

PARTENAIRES

- Roche aux Fées Communauté
- Région Bretagne
- SNCF Réseau
- SNCF Gares & Connexions

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- acquisition foncière
- étude de faisabilité (dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC multisites)
- création de nouvelles zones spécifiques pour les différents moyens de transport : espace vélos, covoiturage, cars, véhicule électrique, voitures...

Indicateurs de résultats :

- diminution de la part modale en autosolisme (pour accéder à la gare), au profit des modes actifs et du covoiturage
- augmentation de la superficie du parking de la gare
- augmentation des stationnements vélos
- augmentation des stationnements motos
- augmentation des espaces de covoiturage
- nombre de bornes de recharge électrique
- augmentation de la fréquentation du réseau BreizhGo (cars et TER)
- réduction des problématiques de stationnement
- amélioration de la sécurité des déplacements
- niveau de satisfaction des usagers

ANNEXES



Démolition/reconstruction de la gendarmerie et des logements associés

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain / Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé / Neotoa

Type de structure : collectivité / bailleur social

LOCALISATION

Commune : Janzé, 32-34 rue de Rennes

Situation territoriale : hors centralité, mais dans l'enveloppe urbaine – hors périmètre d'intervention ORT

PRÉSENTATION

Contexte :

La caserne de gendarmerie de Janzé, propriété de la commune, a été construite en 1969. En 2003, une extension du bâtiment administratif a été réalisée. En 2009, la communauté de brigades de Janzé a été dissoute et la Brigade territoriale autonome (BTA) a été créée avec un effectif de 14 sous-officiers et 3 gendarmes adjoints volontaires. En 2021, la BTA est devenue la Communauté de brigade (COB) regroupant les brigades de Janzé et de Retiers et ayant la charge de 16 communes représentant 36.000 habitants. Les effectifs sont passés à 25.

Le casernement n'est désormais plus adapté à l'activité. De plus, les logements sont anciens et énergivores.

Afin de pérenniser l'inscription de la gendarmerie sur la commune, d'améliorer le service public rendu à la population ainsi que les conditions de travail et de vie des militaires et de leurs familles, la reconstruction d'un nouveau casernement s'avère nécessaire. L'option privilégiée est la reconstruction sur le site actuel d'une gendarmerie pour seize sous-officiers et deux gendarmes adjoints volontaires.

L'emprise foncière actuelle est de 4 233 m². La Gendarmerie nationale souhaite bénéficier d'un terrain d'au moins 5 000 m². La Ville de Janzé a donc préempté le terrain sis 32 rue de Rennes d'une superficie totale de 825 m², pour porter la superficie totale du projet à 5 058 m².

Les locaux de service et techniques (LST) et les logements actuels de la gendarmerie seront désamiantés et démolis par la commune.

Deux maîtres d'ouvrage distincts porteront le projet de reconstruction :

- pour les locaux de service et techniques : construction par la commune.
- pour les 17 logements : construction par le bailleur NeoToa.

Objectif :

- Construire une nouvelle caserne de gendarmerie fonctionnelle et performante énergétiquement.
- Proposer un nouvel équipement public de proximité qui marque l'entrée de ville

CALENDRIER

Date de début de l'opération : printemps 2023 (études)

Date de fin de l'opération : 2026

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 1 000 000,00 € (prévisionnel)

Coût prévisionnel construction LST : 750 000,00€ HT (hors démolition)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Région	Contrat régional				
Ministère de l'Intérieur	Subvention d'Etat			169 344,00 €	
État	DSIL 2025 ?				
État	DETR 2025 ?				

PARTENAIRES

Néotoa, groupement de gendarmerie nationale

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- démolition des locaux de service et technique et des logements actuels
- étude de faisabilités et de pré-programmation
- nouvelle gendarmerie de 392 m²
- 17 logements neufs

Indicateurs de résultats :

- occupation des logements par les gendarmes et leur famille
- capacité d'accueil des LST correspondant à l'effectif présent
- performance thermique des LST et des logements neufs

ANNEXES



Etude d'extension et redynamisation du marché forain hebdomadaire, place des halles

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion Territoriale

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Lieu d'approvisionnement en produits alimentaires frais, mais également lieu de rencontre et de convivialité, un marché forain est un atout pour redynamiser une centralité.

Le marché forain hebdomadaire qui se tient à Janzé est aujourd'hui contraint en termes de superficie, alors que les demandes de chandals augmentent. La commune a donc commencé un travail de réflexion sur la potentielle extension du marché avec un accroissement de l'occupation de l'espace public, la fermeture durant le déroulement du marché de certains axes de circulation. L'usage et le fonctionnement du bâtiment des Halles (qui accueille actuellement la Médiathèque et des services municipaux) seront aussi interrogés dans le cadre de cette réflexion. À terme, une fois la médiathèque déplacée, l'idée est de retrouver la vocation première des halles avec le retour de stands alimentaires ouvrant quotidiennement et favorisant l'approvisionnement local, dont le marché forain hebdomadaire deviendrait un complément.

Objectifs :

- Permettre le développement du marché forain
- Proposer une offre en adéquation avec les besoins des habitants
- Faire du marché un espace de socialisation et d'animation
- Engendrer des externalités positives pour les commerces du centre-ville

CALENDRIER

Date de début de l'opération : *non défini à ce jour*

Date de fin de l'opération : *non défini à ce jour*

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 20 000,00€ (estimation)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Banque des Territoires	PVD ?				

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réalisation de l'étude d'opportunité
- redéfinition du secteur du marché

Indicateurs de résultats :

- augmentation du nombre de chalands
- hausse de la fréquentation du marché
- diminution de l'espace dévoué à la voiture sur le secteur

ANNEXES



La Briqueterie : aménagement des jardins

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Préservation des milieux et ressources & Valorisation de l'agriculture / Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

En 2020, la commune a acquis l'ancienne Briqueterie de Janzé. Le bâtiment est doté d'un fort intérêt patrimonial (architectural et environnemental). Ses jardins, dotés d'arbres centenaires, s'inscrivent dans le réseau de la trame verte et bleue. L'objectif de cette acquisition est double : créer un parc public à haute valeur environnementale en centre-ville et installer une résidence d'artistes dans le bâtiment.

En 2021, une étude pour l'aménagement des jardins de la Briqueterie a été confiée au cabinet de paysagiste Folk Paysage avec comme mission de réfléchir à un aménagement écologique et participatif. Depuis le printemps 2022, le site a été mis en sécurité par les services techniques de la ville. Ces jardins ont vocation à devenir un terrain d'expression pour les Janzéens : les aménagements seront co-construits et co-réalisés avec les habitants (est envisagée la participation d'enfants du centre de loisirs, de personnes âgées du club de l'amitié, de riverains, et chantier formation avec la MFR de Janzé) dès 2023.

Ce site, intégré dans le périmètre de ZAC multisites, viendra répondre au besoin d'espaces publics de respiration et d'expression rendu nécessaire par la tendance à la densification des tissus urbains.

Superficie : 4600 m² d'espaces de nature / 2,5 km de trame verte / 2,5 km de trame bleue

Objectifs :

- Offrir aux habitants un lieu de vie qualitatif autour d'un patrimoine remarquable (paysage et bâti)
- Créer un espace propice au renforcement des liens sociaux (expression artistique, expositions grand format, initiation à l'éco-jardinage,...)
- Conforter les continuités écologiques
- Renforcer le maillage des cheminements piétons et vélos

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2021

Date de fin de l'opération : *non défini à ce jour*

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 112 735,00€

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réalisation APD
- réalisation de plusieurs ateliers avec le groupe de travail dédié au projet
- mise en œuvre des aménagements paysagers de façon participative

Indicateurs de résultats :

- nouveaux aménagements ludiques et pédagogiques
- fréquentation des jardins par les Janzéens
- participation citoyenne
- animation des lieux
- organisation de nouvelles activités avec les écoles
- affirmation des flux piétons et cyclistes aux abords de la Briqueterie

ANNEXES

-
-

La Briqueterie : création d'un lieu culturel de type résidence d'artistes

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics /

Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

En 2020, la commune a acquis l'ancienne Briqueterie de Janzé. Le site est doté d'un fort intérêt patrimonial (architectural et environnemental). En parallèle à l'aménagement des jardins, la commune souhaite y créer un lieu à vocation culturelle, sous la forme d'une résidence d'artistes. Un groupe de travail sera constitué afin de définir les besoins et le projet, puis une étude de faisabilité/pré-programmation sera menée.

Objectifs :

- Promouvoir l'accès à la culture pour tous
- Révélé un patrimoine méconnu du grand public dont la vocation première était le travail de la matière

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023 (groupe de travail)

Démarrage des travaux : 2025

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : *non défini à ce jour*

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- constitution du groupe de travail
- identification des besoins
- réflexion autour du projet à faire émerger
- réalisation de l'étude de faisabilité
- réalisation de l'étude de pré-programmation

Indicateurs de résultats :

- implantation d'une résidence d'artistes

ANNEXES

-

-

Etude de recensement et de mise en valeur du patrimoine du centre-ville

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Jusqu'à la Révolution, Janzé possédait deux églises : une dédiée à Saint-Martin et l'autre dédiée à Saint-Pierre. La première fut démolie au milieu du XIX^{ème} siècle, puis reconstruite par deux architectes rennais, les frères Jules et Henri Mellet ; de style néo-roman, l'église finit d'être édifiée en 1887. Elle est inscrite au titre des Monuments historiques depuis 2016 et fait l'objet d'un périmètre de protection MH modifié. La paroisse dédiée à Saint-Pierre, aujourd'hui renommée Maison Saint-Pierre, existe toujours et constitue le bâtiment le plus ancien de Janzé.

C'est principalement au XIX^{ème} siècle que Janzé connaît une période d'expansion, avec notamment le commerce des toiles à voiles et des céréales. L'arrivée du chemin de fer en 1881 dessine de nouveaux axes d'urbanisation, principalement Nord-Sud, afin de relier le cœur historique à la gare. Sont alors construits de nouveaux bâtiments publics, des maisons bourgeoises, des places, qui incarnent encore aujourd'hui l'identité patrimoniale de Janzé.

C'est pourquoi le classement de l'église Saint-Martin est un réel atout pour l'attractivité touristique et la mise en valeur du patrimoine de Janzé, caractéristique du XIX^{ème} siècle. La ville de Janzé souhaite s'appuyer sur le classement de l'église pour renforcer la mise en valeur du patrimoine et des abords de l'édifice.

La réalisation d'une étude de recensement du patrimoine élargie à l'échelle du centre-ville constitue une première étape.

Objectifs :

- Conforter l'attractivité touristique
- Valoriser le patrimoine existant
- Constituer un paysage remarquable en plein centre-ville

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023-2024

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 20 000,00€

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Architecte des bâtiments de France
- DRAC Bretagne

ÉVALUATION

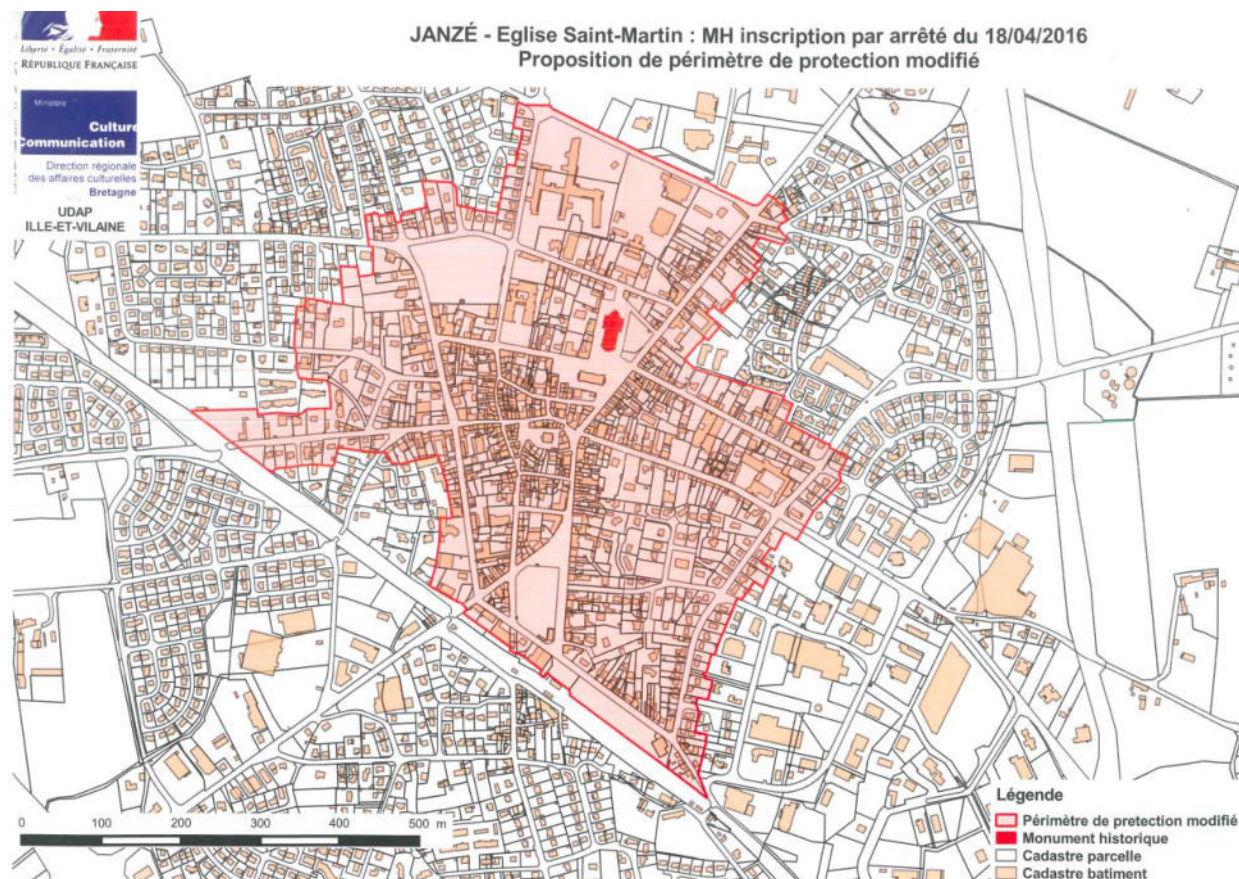
Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réalisation d'un diagnostic patrimonial
- élaboration d'une stratégie de mise en valeur du patrimoine recensé

Indicateurs de résultats :

- quantité de bâtiment à haute valeur historique et patrimoniale identifiée
- aménagements urbains favorisant la mise en valeur du patrimoine en centre-ville
- interventions sur le patrimoine recensé

ANNEXES



Etude de faisabilité pour la relocalisation de la médiathèque dans la partie historique du futur ancien hôpital

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La médiathèque est actuellement située dans le bâtiment des Halles. Bien que cette localisation soit centrale, l'espace alloué à la bibliothèque n'est pas suffisant, l'équipement n'est pas accessible à l'étage et une étude d'opportunité a conclu que le bâtiment entier ne permettait pas de développer les espaces nécessaires (estimés à 850 m²).

Dès lors, la commune souhaite identifier un site plus propice au développement de la médiathèque. Dans un bâtiment plus adapté, les ressources documentaires et les services proposés par la médiathèque pourront être démultipliés.

L'hôpital actuel constitue un espace potentiel de relocalisation. En effet, il va être transféré sur un nouveau site, laissant la possibilité de réinvestir une partie des bâtiments historiques pour installer la médiathèque.

Objectifs :

- Permettre le développement des activités de la médiathèque
- Favoriser la lecture publique
- Permettre l'accès à l'offre culturelle du territoire
- Révéler un bâtiment patrimonial et son parc à l'articulation avec le centre-ville existant et son extension vers le nord

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2025 ?

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 50 000€

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

Roche aux Féés Communauté (compétence lecture publique)

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- étude de faisabilité
- aménagement intérieur du nouvel espace
- déménagement des services de la médiathèque

Indicateurs de résultats :

- augmentation de la superficie de la médiathèque
- nouveaux espaces disponibles (salle d'exposition, salle d'animation...)
- nouvelles activités proposées au sein de la médiathèque
- augmentation de la fréquentation
- augmentation des ressources documentaires mises à disposition

ANNEXES

-
-

Implantation d'une résidence pour répondre aux besoins des jeunes actifs et salariés en contrat court

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : à définir

PRÉSENTATION

Contexte :

Janzé ne cesse depuis quelques années d'accueillir de nouvelles entreprises, qui privilégient les deux zones d'activités à l'est (ZA de la Chauvelière) et à l'ouest (ZA du Bois de Teillay) pour s'installer. Le secteur commerçant de la rue de Bain en entrée de ville constitue aussi un espace propice aux nouvelles entreprises. Par ailleurs, plusieurs grandes entreprises sont déjà présentes sur le territoire communal et environnant : McDonald, Lactalis Retiers, Soreal Ilou... ; ainsi que des PME locales comme Tecmetalu.

Ces entreprises sont de réelles opportunités en termes d'emplois, en employant des alternants, des intérimaires, ou encore des jeunes en premier emploi.

Toutefois, s'agissant de l'hébergement, ces jeunes actifs sont confrontés à des difficultés importantes. Il n'existe aucune structure adaptée au sein de Janzé. Quelques solutions alternatives sont proposées par les hôtels ou les campings, mais l'offre demeure très limitée.

C'est pourquoi la commune souhaite proposer une solution d'hébergement ponctuel à destination des jeunes actifs en stage, des travailleurs saisonniers, des alternants, des apprentis, qui s'apparente au modèle d'hébergement proposé par les appart-hôtel.

Objectifs :

- Répondre au besoin de logements à destination de jeunes
- Diversifier le parc pour s'adapter à la diversité des parcours résidentiels

CALENDRIER

Date de début de l'opération : *non défini à ce jour*

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : *non défini à ce jour*

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Région Bretagne

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

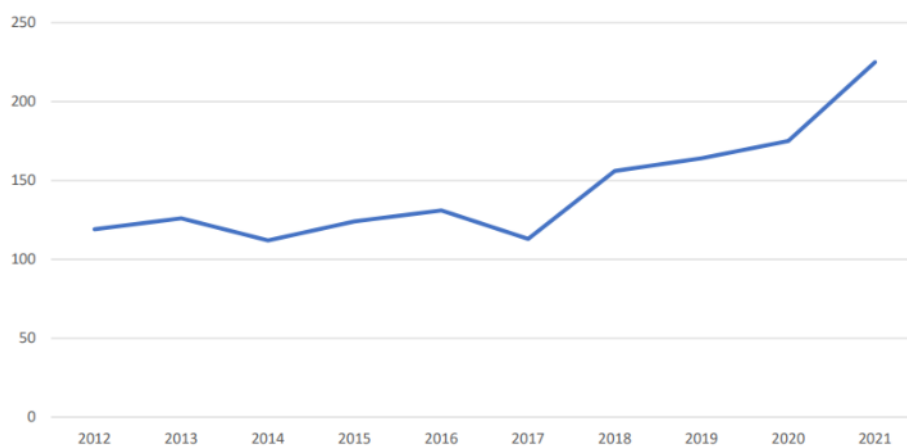
- définition du projet
- sélection d'un opérateur
- construction de la résidence

Indicateurs de résultats :

- nombre de logements créés
- nombre de jeunes installés

ANNEXES

EVOLUTION DES CREATIONS D'ENTREPRISES



•Champ : activités marchandes hors agriculture

•Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022

Etude d'opportunité/faisabilité de reconversion en incubateur industriel de l'ancienne usine Kenwood

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Territoire à énergie positive & Économie responsable

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Roche aux Fées Communauté

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en limite de centralité, à proximité de la gare, dans le périmètre d'intervention ORT

PRÉSENTATION

Contexte :

Suite à la délocalisation de l'activité de l'entreprise Kenwood (perte de 60 emplois) en 2016, Roche aux Fées Communauté a racheté le site en 2018 en prévision de l'extension de l'entreprise voisine, la Saviel (groupe Intermarché), pour un coût de 734 840,00 €. Or, l'activité de la Saviel est destinée à diminuer en 2024, pour une relocalisation à Vitré annoncée pour 2025. Cela se traduira pour Janzé par la perte de 140 emplois pérennes.

Conformément à la Stratégie de Développement Economique-Emploi-Insertion adoptée par Roche aux Fées Communauté en décembre 2022, une étude d'opportunité/faisabilité va être engagée pour définir la feuille de route de ce projet (partenariats, gouvernance, financements, aménagements et équipements à terme).

Objectifs :

- Répondre aux mutations sociétales, technologiques et écologiques
- Inventer un écosystème complémentaire, nouveau lieu de coopération public/privé, et favoriser les collaborations entre acteurs sur le territoire
- Contribuer à la compétitivité des entreprises et l'attractivité de Roche aux Fées Communauté, en ciblant des activités relevant des transitions, de l'ESS, de l'innovation.
- Contribuer à l'aménagement du territoire en matière d'emploi, des savoir-faire et de la formation professionnelle
- Développer une offre de type tiers-lieux industriel/artisanal sous la forme d'un incubateur :
 - > Favoriser des espaces de travail et de production mutualisé pour contribuer à la relocalisation de la production et au renforcement de l'attractivité économique de notre territoire rural, en faveur de la transition écologique
 - > Accompagner l'émergence de projets industriels/artisanaux en mettant à disposition des moyens d'expérimentation, de formation et d'innovation
- Requalifier une friche industrielle
- Densifier un îlot économique au sein de la ZA
- Anticiper les mutations du site mitoyen Saviel (sous couvert des résultats des démarches de revitalisation de site suite au départ de l'entité)

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023 (étude d'opportunité et de faisabilité)

2023 -> Etude de recherche de futur locataires ?

A défaut de trouver des locataires, définition des branches industrielles/artisanales visées, dimensionnement.

2023 -> Etude de programmation

Date de fin de l'opération : 2024 (fin de l'étude)

Phase Travaux : démarrage 2024

2024 -> A l'issue de la rédaction d'un programme de travaux, recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : *non défini à ce jour*

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

- Investissement : requalification du site (restructuration du site, isolation, aménagement intérieur, équipement, aménagement extérieur ...)
- Communication : création d'une identité visuelle, charte de communication, support

Moyens humains :

- (Pilote) Service Développement Economique Emploi Insertion et Pôle Travaux de Roche aux Fées Communauté
 - Bureaux d'études (expertise site industriel)
 - Ingénierie d'accompagnement (pôle ESS, chargé de mission ; Contrat Alternance/stagiaire master2)
-

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Les consulaires : CCI, CMA, Chambre agriculture
 - Les partenaires de l'économie | Emploi | Insertion : BDI, Le POOOL, BGE, Adie, Mission Locale, Pôle Emploi, cap Emploi, Le relais pour l'emploi, France Active, Initiatives Portes de Bretagne
<https://lacanopee.rafcom.bzh/nos-partenaires>
 - Les partenaires institutionnels : Région Bretagne, Département
 - Les centres de formation, les universités, Campus de l'industrie
 - Les partenaires privés (entrepreneurs, ...)
 - Les réseaux d'entreprises : UCAJ, UCAR, UCAM, femmes de Bretagne, BNI, Collectif Tactique
-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- Investissement (site et bâtiment) :
 - Adéquation des aménagements réalisés sur le site et les besoins des industriels.
 - Coût des études (engagement RSE du prestataire)
 - Qualité de la rénovation (gain en performance énergétique),
 - Clause de réemploi et insertions sociales dans le marché.
- Fonctionnement :

Indicateurs de résultats :

- Qualité et Nombre d'entreprises accueillies
 - Qualité et Nombre d'évènements annuels organisés
 - Partenariats qualifiés : université, institutionnel, privés,
-

ANNEXES

Développement trame verte et bleue : étude et travaux

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Préservation des milieux & ressources & Valorisation de l'agriculture / Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La trame verte et bleue (TVB) est un corridor écologique continu permettant à la biodiversité locale de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... Dans un contexte d'artificialisation des sols et de croissance urbaine, la TVB constitue une action majeure en faveur de la préservation des écosystèmes.

La commune possède 2,5 km de trame verte, qui suit principalement le tracé de la voie ferrée. Des cheminements doux bordent la trame verte mais présentent des discontinuités.

Janzé possède aussi 2 km de trame bleue, dont tout le linéaire n'est pas visible en surface, mais en partie enterré.

Partant de ce constat, la commune souhaite lancer des études et des travaux afin de renforcer les continuités de la TVB.

Objectifs de l'étude :

- Améliorer les corridors écologiques du territoire
- Agir pour la préservation des écosystèmes locaux
- Permettre la remise à ciel ouvert d'un cours d'eau et restaurer sa continuité écologique
- Préserver et mettre en valeur des zones humides
- Offrir aux habitants de nouveaux cheminements doux propices aux promenades et aux déplacements quotidiens.

CALENDRIER

Date de début de l'opération : mi-2023

Date de fin de l'opération : début 2025

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 300 000,00 €

Identification d'espaces urbains stratégiques en faveur du dynamisme en centre-ville

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La ville de Janzé a identifié trois parcelles stratégiques dont la vocation originelle était tournée vers l'offre de café /restauration.

La position de chacune des parcelles constitue une opportunité tactique dans la continuité de la dynamique du centre historique jusqu'au secteur de la gare.

Les parcelles se situent :

- en face du bâtiment des Halles, sur la place centrale jouxtant l'église (parcelle AC 159).
- en face du bâtiment de la Canopée, tiers-lieu dédié au développement économique (parcelle AD 185)
- à l'ouest du parvis de la gare (parcelles AD 755 et 758)

Actuellement, la ville de Janzé n'est pas propriétaire de ces parcelles. Elle souhaite les acquérir à terme, afin de mettre en œuvre sa stratégie de revitalisation du centre-ville et de confortement des aménités urbaines.

La volonté portée par la ville est d'y installer une offre de petite restauration à destination des actifs travaillant dans le centre-ville. Au-delà, la ville cherche aussi à recréer des lieux de convivialité où les habitants auront leurs habitudes et prendront plaisir à se retrouver.

Objectifs de l'étude :

- Créer de nouveaux espaces de restauration
- Conforter l'axe cœur de ville – secteur gare
- Offrir de nouvelles aménités urbaines propices aux échanges et à la convivialité aux janzéennes

CALENDRIER

Date de début de l'opération : début 2025

Date de fin de l'opération : début 2027

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à définir

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
					A définir

PARTENAIRES

A définir

ÉVALUATION

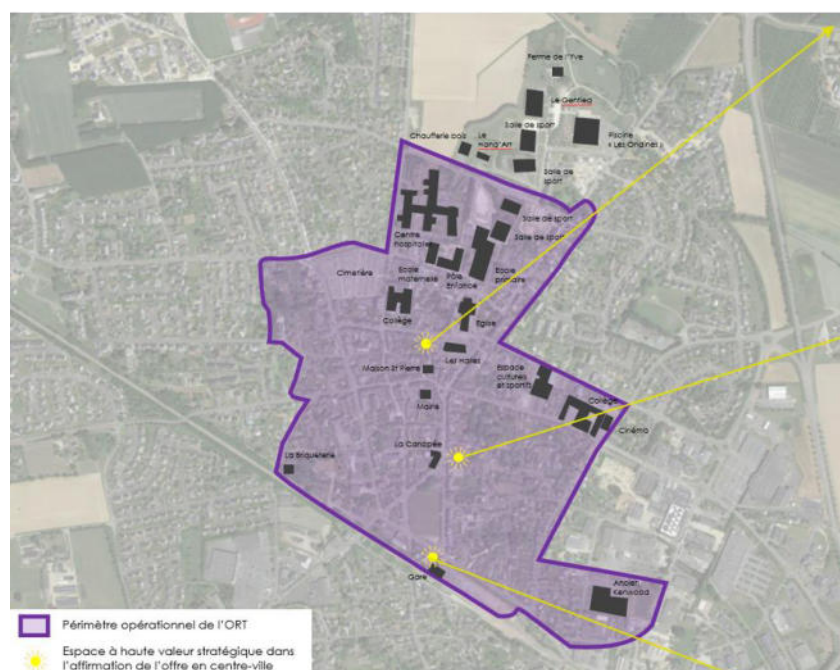
Indicateurs de réalisation de l'opération :

- Acquisition des parcelles foncières
- Installation de nouveaux restaurateurs
- Aménagement des terrasses extérieures

Indicateurs de résultats :

- Quantité de nouveaux restaurateurs
- Taux de fréquentation des restaurants

ANNEXES



Étude pré-opérationnelle pour la construction de 25 logements en cœur d'îlot / notion de "bois habité"

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Ce secteur a été identifié lors de l'élaboration du PLU en 2014 comme un secteur de densification potentielle et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OPA N°5). Cet îlot représente plus de 6000 m². Le cœur du site abrite un très bel espace boisé qu'il conviendra de préserver.

Cette opération vise à permettre d'optimiser l'urbanisation du cœur d'îlot en densifiant de façon cohérente ce secteur. Une perméabilité des flux et des accès est recherchée pour une intégration optimale de l'îlot au centre-ville.

Un emplacement réservé a permis à la ville d'acquérir, en 2022, une parcelle permettant le désenclavement du site.

Objectifs de l'étude :

- Reconquérir le cœur d'îlot en implantant de nouveaux programmes sur les espaces disponibles sans nuire au tissu urbain existant
- Renforcer l'offre de logements dans le centre en diversifiant les typologies
- Révéler un patrimoine végétal méconnu
- Assurer la « couture » entre les différentes formes urbaines présentes
- Opération exemplaire sur le plan environnemental (gestion de l'eau, ENR, matériaux biosourcés, bilan carbone...)

CALENDRIER

Date de début de l'opération : début 2024

Date de fin de l'opération : début 2025

COÛTS ET MOYENS

Etude pré-opérationnelle : Coût total HT : 10 000,00 €

Plan d'action sobriété énergétique - Réalisation d'un Schéma directeur du patrimoine bâti

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Territoire à énergie positive & Economie Responsable

Axe thématique ORT : Valoriser les patrimoines naturels, bâti et les espaces publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : centre-ville

PRÉSENTATION

Contexte :

La ville de Janzé a connu un très fort développement urbain durant les années 2000-2010. Durant la décennie suivante, les investissements se sont concentrés sur la construction de nouveaux équipements publics. Aujourd'hui, les équipements les plus anciens sont relativement énergivores.

Dans un contexte de tension énergétique grandissante, leur rénovation ou le pilotage fin des installations devient une nécessité.

Objectifs de l'étude :

- Disposer d'équipements communaux performants et exemplaires
- Promouvoir la réhabilitation énergétique comme levier d'atteintes d'objectifs environnementaux
- Disposer d'un plan pluriannuel d'investissement en faveur de la sobriété énergétique
- Améliorer le confort d'usage
- Optimiser le taux d'occupation et l'usage des équipements

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2nd semestre 2023, pour des travaux se déroulant entre 2024 et 2026

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 40 000,00 €

Création d'un conseil local de prévention de la délinquance

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Janzé

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Janzé

Situation territoriale : toute la commune

PRÉSENTATION

Contexte :

En 2019 la ville a été confrontée à une forte période de délinquance juvénile avec des conséquences importantes pour la ville et ses habitants (dégradations de mobilier urbain, incendie d'arbres dans les jardins, atteinte aux véhicules...)

Les auteurs de troubles ont été identifiés comme des jeunes âgés de 14 à 17 ans, dont certains en décrochage scolaire.

Plusieurs rencontres ont été organisées avec les acteurs éducatifs et sociaux, ainsi qu'avec la gendarmerie afin d'échanger sur cette problématique.

A partir de ces constats et rencontres, plusieurs actions ont été mises en place par le Service Enfance Jeunesse de la commune et répertoriées dans la CTG (Convention Territoriale Globale) avec la CAF :

- création d'un observatoire du pré-décrochage scolaire,
- accompagnement aux devoirs pour les collégiens,
- accompagnement scolaire pour le élèves de niveau école élémentaire (et prochainement école maternelle),
- création d'un annuaire de professionnels prêts à accueillir des jeunes repérés par les enseignants, pour des journées d'immersion professionnelle.

D'autres actions sont encore en réflexion (idée de création d'un café des parents).

En parallèle, la loi du 25 mai 2021 pour une sécurité globale préservant les libertés a prévu l'abaissement du seuil de création d'un conseil local de prévention de la délinquance (CLSPD) aux communes de 5000 habitants minimum (10 000 auparavant).

Présidé par le Maire, le CLSPD est « le cadre de concertation sur les priorités de la lutte contre l'insécurité et la prévention de la délinquance dans les communes ».

Il s'agit de la boîte à outils qui favorise les échanges d'informations entre tous les acteurs de la sécurité et de la prévention et permet de concrétiser ce travail collégial par des actions sur le terrain. Le CLSPD a pour vocation d'améliorer le vivre-ensemble et la cohésion sociale et a pour but de réaliser, sur la base d'un diagnostic, des programmes d'actions concertées de prévention, de médiation et d'informations, ainsi que d'assurer leur suivi.

La Ville de Janzé a décidé de mener ce projet (qui est aussi inscrit à la CTG).

Objectifs stratégiques :

- Lutter contre la délinquance
- Améliorer le vivre-ensemble

Objectifs opérationnels :

1. Avoir un observatoire précis de la délinquance sur la commune
2. Apporter des réponses coordonnées entre les différents acteurs de la prévention et la sécurité
3. Officialiser les rencontres et échanges inter-partenaires
4. Faire subventionner des actions de prévention

CALENDRIER

Date de début de l'opération : Arrivée d'un chef de projet (stagiaire) le 10 avril 2023

Date de fin de l'opération : 1^{ère} réunion du CLSPD prévue en octobre 2023

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 3000 €

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) : rémunération chef de projet (indemnité de stage)

Moyens humains : un chef de projet (stagiaire)

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	FIPD	3000	20%	600	à demander

PARTENAIRES

Préfecture

Procureur

CDAS

Gendarmerie

Etablissements scolaires

Mission locale pour l'emploi

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- Création d'un programme d'actions
- Mise en place d'un règlement intérieur
- Organisation de la première réunion

Indicateurs de résultats :

- Amélioration de l'interconnaissance des acteurs
- Baisse de la délinquance

ANNEXES

-
-

Etude d'un schéma multimodal de circulation et d'aménagement des voiries et des espaces publics

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : enveloppe urbaine

PRÉSENTATION

Contexte :

Le schéma de circulation actuel de la commune fait apparaître de nombreux dysfonctionnements, régulièrement remontés par les administrés :

- sentiment d'insécurité des piétons et cycles, vitesse des véhicules trop importante,
- principaux axes très minéraux et ne contribuant pas à l'attractivité de la commune,
- aménagement de la place Saint-Pierre à redessiner pour un cœur de ville apaisé,
- inadéquation de certains aménagements au regard de la typologie des véhicules circulants,
- évolutions des circulations douces et motorisées à penser au regard des projets urbains futurs,
- réseau de liaisons douces à renforcer.

La ville de Retiers a décidé d'engager une réflexion globale et participative sur les pratiques actuelles et les attentes des élus, de la population, des commerçants et globalement de tous les usagers de la ville, vis-à-vis des déplacements (utilitaires ou de loisirs) réalisés à l'intérieur de l'agglomération.

Suite à une mission rapide menée par les « conseils de l'Etat » (un architecte et une paysagiste), il est apparu nécessaire de renforcer la végétalisation des espaces publics, pour une meilleure qualité de vie des habitants dans le cadre de l'adaptation au changement climatique.

Objectifs :

- Tendre vers une transversalité entre l'approche urbaine (définie par les lieux, l'architecture, les paysages) et l'approche de mobilité, en intégrant les comportements, parcours de vie, etc.
- Fluidifier les circulations motorisées et réduire les vitesses
- Sécuriser et favoriser les déplacements doux
- Renforcer l'attractivité du centre-ville par le biais de déplacements aisés dans un cadre agréable, quel que soit la modalité employée
- Améliorer la qualité des espaces publics
- Réaliser un schéma pluriannuel d'investissement et de programmation des aménagements de voirie

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

- mars à juin 2022 : phase diagnostic
- juillet à octobre 2022 : plan guide et programme
- mai à juillet 2023 : exposition publique

Date de fin de l'opération : juillet 2023

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 41 140,00 €

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

- Etudes et honoraires : 36 940 €
- Comptages routiers : 4 200 €

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Banque des Territoires	PVD	36 940,00€	50%	18 470,00€	accordé

PARTENAIRES

- Banque des Territoires

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- sélection de prestataires pour la réalisation des études
- réalisation de l'étude – rapports intermédiaires et finaux
- choix des schémas de déplacements
- réalisation des travaux préconisés dans le schéma directeur : à définir.

ANNEXES

-

Requalification de voiries : Joseph-Lancelot, Auguste-Pavie, Amiral Alexandre du Crest, Maréchal-Foch, Henry-Rajot, place Saint-Pierre

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des Centralités & Mobilités décarbonées

Axes thématiques ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables / Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Dans le cadre de son projet de dynamisation du centre-ville entamé en 2018, la ville de Retiers a souhaité travailler aux réaménagements de certaines de ses rues, notamment les grands axes conduisant au centre-ville et concourent à sa vitalité. L'étude du schéma multimodal de circulation et d'aménagement des voiries et des espaces publics, dont la phase diagnostic s'est déroulée de mars à juin 2022, a mis en évidence un besoin important de requalification de ces voies, passant par une sécurisation des mobilités douces et de requalification des espaces publics.

Le centre-ville de Retiers est aujourd'hui asphyxié par les poids-lourds et autres véhicules en transit engendrant des nuisances sonores, de la pollution et des risques grandissant d'insécurité routière. Cette question du détournement du trafic de transit est vitale pour la dynamisation du centre-ville de Retiers et sera solutionnée par la réalisation par le Département d'Ille-et-Vilaine de la déviation Est à l'horizon 2025. C'est à partir de cette date que les principaux axes de circulation pourront être progressivement requalifiés.

Dès maintenant, la ville a décidé de travailler au réaménagement de la rue Lancelot et de repenser l'aménagement de voirie pour réduire la vitesse des voitures, sécuriser les flux des piétons et des cycles (notamment vers les établissements scolaires), donner une véritable place au piéton et au vélo dans la rue et aussi végétaliser cette voie pour améliorer le cadre de vie.

Elle réfléchira dans un second temps aux rues Auguste Pavie, Amiral Alexandre du Crest, Maréchal Foch et au boulevard Henry Rajot. De dimensions variées (d'une voie étroite à une voie très large), ces voies principales sont des leviers essentiels sur lesquels une réflexion globale doit être menée afin de redonner un cadre apaisé à la commune.

Toutes ces requalifications seront pensées globalement en faveur des mobilités douces et de la végétalisation ; le planning sera défini en prenant en compte tous les travaux préalables à mener sur ces voies : réfection des réseaux d'assainissement et eaux pluviales, enfouissement des réseaux d'électricité et télécom, effacement du réseau d'éclairage public et passage en LED...

Objectifs :

- Promouvoir les mobilités douces sur la commune
- Sécuriser les aménagements pour piétons et cyclistes
- Améliorer le cadre et le confort de vie

Requalification de la rue Joseph-Lancelot

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2020 travaux d'enfouissement des réseaux

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 1 053 016,81€

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

DEPENSES		
	Prestataire	HT
Réseau électrique	SDE35	73 431,76€
Réseau éclairage public	SDE35	48 615,54€
Télécommunication	SDE35	33 340,65€
Eaux pluviales	Plançon	199 840,91€
Sous-total réseaux		355 228,86€
Maîtrise d'œuvre	ABE Bouvier	43 894,21€
Travaux voirie	Phase PRO	418 960,50€
Travaux liaisons cyclable/piétonne		209 738,25€
Travaux espaces verts		25 195,00€
Sous-total voirie		697 787,95€
TOTAL		1 053 016,81€

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
État	Amendes de police			27 000 €	accordé
État	DSIL			130 000 €	accordé
Département	Réfection voirie départementale			246 000 €	accordé
Département	Contrat de territoire			41 947,60 €	Inscrit en 2023
Roche aux Fées Communauté	FDC	150 000€	20%	30 000 €	espéré
Mairie de Retiers	Fonds propres			578 069,21 €	

PARTENAIRES

- État
- Département d'Ille-et-Vilaine
- Roche aux Fées Communauté

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- début de réalisation des travaux
- achèvement des travaux

Indicateurs de résultats :

- nombres de piétons ou cyclistes (fréquentation)

Indicateurs d'impact :

- évolution des usagers utilisant un mode déplacement doux

ANNEXES

-
-

Ecole primaire Edouard-Mahé : rénovation thermique et énergétique

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Territoire à énergie positive & économie responsable / Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La ville de Retiers a le projet de mener une opération globale et cohérente de rénovation énergétique et thermique de l'école publique Edouard-Mahé (élémentaire + maternelle), y compris du restaurant scolaire inclus dans ses locaux.

Située au nord du centre-ville, l'école est composée de 2 bâtiments principaux et de 2 espaces préfabriqués. L'ensemble du site couvre 2 327 m² de bâtiments.

Le bâtiment de construction traditionnelle R+1 comprend :

- La zone restaurant, en rez-de-chaussée : cuisine de 143m² recevant les repas en liaison chaude : restaurant des grands (deux salles), restaurant des petits, salle à manger des adultes.
- L'école maternelle, constituée de : au RdC : quatre classes, trois bureaux, une salle de repos, un hall/bibliothèque, un atelier, une salle de motricité, des sanitaires ; toitures en zinc ; Au R+1 partiel : une salle des maitres, toiture en zinc.
- L'école élémentaire constituée de : au R-1 : réserves ; Au RdC : sept classes, trois bureaux, une salle d'activité, une bibliothèque, une infirmerie ; toitures en bardeaux d'asphalte en état d'usure, type shingle ; Au R+1 partiel : une classe, toiture en bardeaux d'asphalte en état d'usure, type shingle.

Objectifs :

- Réviser l'étanchéité à l'eau et à l'air du bâtiment,
- Améliorer le confort thermique et phonique pour les usagers,
- Limiter les consommations énergétiques du bâtiment,
- Favoriser un meilleur confort d'été,
- Améliorer l'impact environnemental du bâtiment,
- Satisfaire aux obligations fixées par le décret « Tertiaire »,
- Optimiser la performance de la ventilation et améliorer la qualité de l'air.

CALENDRIER

Audit énergétique : 15/11/2021
Etude acoustique du restaurant : 06/01/2022
Lancement consultation maîtrise d'œuvre : 07/06/2022
Date de fin de l'opération : décembre 2024

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 1 872 323,00€
- Coût prévisionnel 1^{ère} phase HT : 967 623,00€
- Coût prévisionnel 2^{ème} phase HT : 904 700,00€

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :
- Etudes et honoraires : 111 203,00€
- Travaux : 1 761 120,00€

1^{ère} phase HT :
- Etudes et honoraires : 111 203,00€
- Travaux : 856 420,00€

2^{ème} phase HT :
- Travaux : 904 700,00€

FINANCEMENT

1^{ère} phase

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE HT	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
État	DETR 2023	700 000,00 €	20%	140 000,00 €	obtenu
État	DSIL 2022	967 623,00 €	7,29%	70 564,46 €	obtenu
Département	Fonds d'urgence 35	967 623,00 €	5,34%	51 680,35 €	obtenu
État	Fonds Vert	967 623,00 €	20%	194 000,00 €	obtenu
Commune	Autofinancement	967 623,00 €	52,84%	511 378,19 €	

2^{ème} phase

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE HT	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
État	DETR	700 000,00 €	30%	210 000,00 €	espéré
État	DSIL	904 700,00 €	7,29%	65 975,76 €	obtenu
Département	Fonds d'urgence 35	904 700,00 €	5,34%	48 319,65 €	obtenu
État	Fonds Vert	904 700,00 €	30%	271 410,00 €	espéré
Commune	Autofinancement		27,37%	308 994,59 €	

PARTENAIRES

- Etat, Conseil Départemental, CEP intercommunal, SDE 35 (programme de rénovation énergétique des bâtiments publics)

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :
- réalisation d'une étude de rénovation énergétique et thermique globale du bâtiment
- surface d'équipement concernée par la rénovation énergétique
- début des travaux
- fin des travaux

Indicateurs de résultats :

- consommation énergétique annuelle / économie d'énergie réalisée après travaux
- évolution de l'étiquette DPA avant et après travaux
- nombre d'utilisateurs de l'équipement

ANNEXES



Propriété Champlaisir : maison du peintre Edouard Mahé, projet associatif et culturel en élaboration

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La propriété « Champlaisir » est composée d'une maison bourgeoise principale, de plusieurs dépendances et d'un parc arboré ; elle est située en plein centre-ville de Retiers.

Ancien lieu de résidence du peintre Edouard Mahé, la propriété est restée inhabitée depuis le décès de ses propriétaires en 1995. La famille du peintre en a fait don à la commune en 2018, don accepté par le conseil municipal en 2019.

« Champlaisir » constituant un élément majeur du patrimoine de la commune, notamment pour son héritage artistique et culturel, la commune souhaite mettre en avant l'œuvre de l'artiste (dont plus de 200 toiles, pour partie stockées au deuxième étage de la mairie, sous la forme d'un musée aménagé de manière sommaire), et en même temps inviter des concepteurs et opérateurs publics ou privés à proposer un projet innovant pour le site.

La propriété se situe dans la continuité de la caserne des pompiers dont l'usage reviendra en 2024 à la ville de Retiers (nouveau CDIS en cours de construction).

Dans un premier temps, la commune doit lancer une étude de définition de projet afin de cadrer plus précisément les affectations possibles et souhaitées pour ce lieu.

Ce projet devra lier les 2 entités, de manière à construire un projet cohérent sur l'ensemble.

Ensuite, un appel à manifestation d'intérêt sera lancé, pour faire émerger un projet viable économiquement, avec l'intention que le parc reste totalement accessible au public de manière gratuite.

Superficie : 3591m²

Objectifs :

- Valoriser le patrimoine en ouvrant la propriété (atelier du peintre) au grand public
- Mobiliser un collectif de bénévoles dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti et du parc en cœur de ville
- Faire émerger un projet innovant pour animer le lieu
- Trouver un modèle économique viable

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2022 (travaux de sauvegarde)

Etude de définition de projet 2023

Date de fin de l'opération : /

Travaux de sauvegarde du bâtiment en cours

COÛTS ET MOYENS

Coût des travaux de sauvegarde HT : 122 985,11€ hors maîtrise d'œuvre

Coûts des travaux : à définir en fonction du projet choisi

FINANCEMENT – Travaux de sauvegarde du bâtiment en cours

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	DSIL	58 363,91€	59.52%	34 737,56€	accordé
Région	AAP restaurer le patrimoine non protégé à des fins de valorisation	79 846,00€		9 893,00€	accordé
Région	Restauration – valorisation des édifices publics	80 681,00€		22 090,00€	accordé
Mairie de Retiers		122 985,11		82 771.55€	

Etude de définition du projet

COÛTS ET MOYENS

Coûts des travaux à définir en fonction du projet choisi : 20 000 € HT (prévisionnel)

FINANCEMENT

PARTENAIRES

- Descendants de la famille Mahé

ÉVALUATION

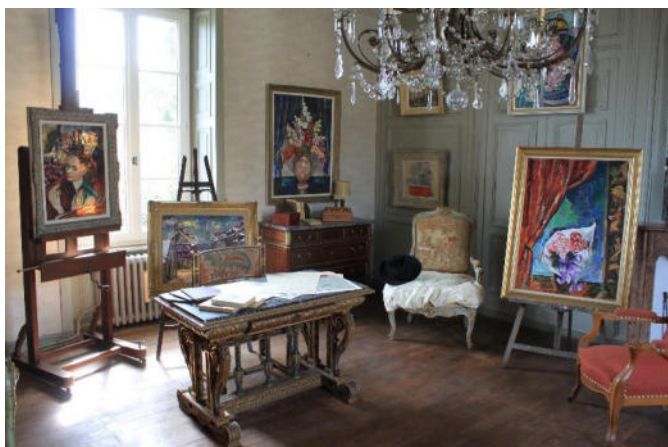
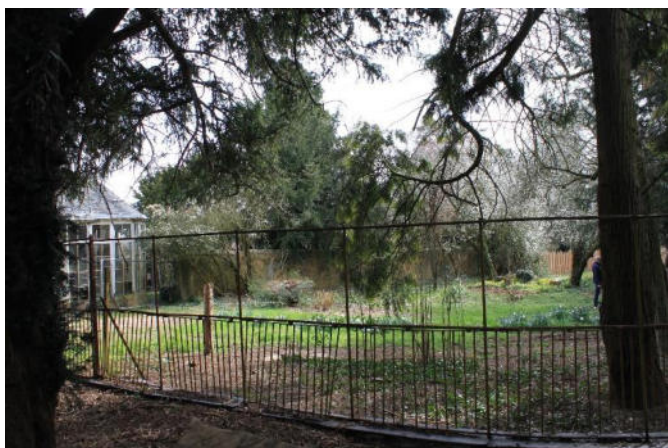
Indicateurs de réalisation de l'opération :

- lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt
- procédure de sélection – remise des candidatures
- procédure de passation des marchés
- réalisation des travaux

Indicateurs de résultats :

- identification d'un projet innovant
- taux de fréquentation du lieu / nombre d'utilisateurs

ANNEXES



Aménagement de la continuité verte et bleue le long du ruisseau Sainte-Croix

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Préservation des milieux et ressources & Valorisation de l'agriculture / Vitalité des centralités et mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité et prolongements

PRÉSENTATION

Contexte :

La commune est propriétaire de 2 étangs constituant une partie de sa coulée verte. Le premier, dit « étang du Pré Pirot », se situe en continuité du terrain du centre technique communal. Le second, dit « étang des sources » a été acquis en 2017. Clôtures et haies vieillissantes ont été supprimées, un cheminement permettant de faire le tour du plan d'eau a été aménagé et des tables de pique-nique ont été installées.

La commune a le projet d'acquérir un troisième étang situé entre ces deux étangs, pour en faire un espace public de qualité et améliorer le cadre de vie des restériens.

En parallèle, l'EPTB Eaux et Vilaine procède à des études et travaux de reméandrage et de mise en valeur du ruisseau Sainte-Croix. Ces études sont réalisées pour le compte du Département, dans le cadre du projet routier de déviation. L'entreprise Lactalis doit, quant à elle, réaliser des travaux en compensation des pollutions passées de la Seiche. Des études sont en cours sur le ruisseau Sainte-Croix, dans le secteur de Fromy.

Parallèlement à ces travaux, la commune procédera à la réfection (voire à sa refonte) du réseau d'eaux usées, sous-dimensionné (avec infiltration d'eaux parasites) et situé en zone humide.

L'ensemble de ces travaux amélioreront la gestion des eaux pluviales et concourront à valoriser ce patrimoine naturel.

Un cimetière paysagé dans le secteur du Bas du Tertre a été aménagé en 2021 et inauguré en 2022. Il est situé en frange de l'enveloppe urbaine et doit être relié au centre-ville par un cheminement doux (piétons/cycles) passant par les étangs de la continuité verte. D'autres connexions douces doivent être réalisées pour connecter l'ensemble de la trame verte au centre-ville et lotissements.

Renforcer cette continuité verte et bleue permettra de proposer un parcours de promenade plus agréable et plus sécurisé. Suite aux travaux sur les cours d'eau dont elle vise à devenir pleinement propriétaire, la commune pourra accompagner leur mise en valeur par le boisement des bordures de chemins et de ruisseau.

Objectifs :

- Renforcer la continuité des cheminements doux le long de la coulée verte et bleue
- Préservation et amélioration des continuités écologiques / de la biodiversité

- Améliorer et mettre en valeur le paysage de la commune
- Conforter le cadre de vie des habitants

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT :

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Département
- EPTB Eaux et Vilaine
- Roche aux Fées Communauté

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- acquisition du 3^e étang
- réalisation des aménagements

Indicateurs de résultats :

- amélioration des continuités écologiques du milieu – suivi écologique de l'étang
- amélioration de la qualité de l'eau
- fréquentation des habitants

Indicateurs d'impact :

- enquête de satisfaction
- évolution de la fréquentation

ANNEXES



Eglise Saint-Pierre : restauration des retables classés et des vitraux

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités et mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

En 2006, la commune a pu bénéficier d'une aide de la DRAC pour réaliser une « étude de la polychromie et des ors sur les retables et les boiseries du chœur ». Cette étude a porté notamment sur les 26 retables protégés au titre des Monuments historiques : autel, 8 tableaux, 12 vitraux, aigle-lutrin, chandeliers pascal, bénitiers, calices, ciboires, ostensoirs, boîte reliquaie, bannières, chapes et chasubles... datant du 17^e, 18^e et 19^e siècle.

Il a été remarqué que les retables nécessitaient une restauration, qui pourrait être planifiée et effectuée en plusieurs étapes. Cependant, pour une bonne conservation des retables et éviter leur dégradation, il a été au préalable nécessaire d'effectuer des travaux sur le bâtiment. De 2015 à 2017, la commune a donc remplacé l'ensemble de la charpente et de la toiture. La voûte (17^e siècle dans le cœur) a été restaurée et une rénovation électrique a été réalisée. En 2022, la porte Sud a été remplacée et le vitrail au-dessus a été restauré.

Aujourd'hui, les conditions sont favorables à la restauration et la bonne conservation des retables.

Le tableau « La Pentecôte », de Nicolas de Plattemontagne, peintre français du XVII^{ème} siècle, a fait l'objet d'un nettoyage en 2017 mais doit encore faire l'objet d'une restauration complète.

Les retables restants seront progressivement restaurés.

Objectifs :

- Préserver et valoriser les œuvres

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT :

Coût de nettoyage du tableau « La Pentecôte » : 2 365 €
Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :
Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- lancement d'une étude de diagnostic des retables classés
- achèvement de l'étude
- réalisation des travaux de restauration

Indicateurs de résultats :

- œuvre restaurée et valorisée

ANNEXES

-
-

Propriété Reveillard : construction de logements pour publics spécifiques (seniors...)

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Une opportunité de densification urbaine a été identifiée à proximité immédiate de l'opération « Auguste Pavie » : les propriétaires d'une maison bourgeoise de la fin du XIX^{ème} siècle entourée d'un vaste jardin avec dépendances souhaitent céder leur bien. Les négociations amiables n'ayant pas abouti, la commune, via l'EPF, a été contrainte d'utiliser son droit de préemption.

La commune souhaite développer une opération de logements relativement dense et destinée à des publics spécifiques (seniors...).

Une étude pré-opérationnelle a été menée en février 2023, afin d'étudier plusieurs scénarios d'aménagements et confirmer la faisabilité d'un projet de construction de logements pour publics spécifiques. Tous les scénarios proposent la création d'un minimum de 16 logements. Un espace végétal sera préservé au centre de l'îlot, ainsi que le long de la rue Auguste Pavie.

Durant cette étude, un scénario mixant logements et un équipement public (400 m² environ) a également été proposé. Il pourrait s'agir d'une crèche multi-accueil. De plus en plus de communes montent des projets couplant résidences seniors innovantes avec des établissements de petite enfance. Les élus souhaitent développer ce genre de projet et devra trouver des porteurs de projet partageant cette vision.

La convention opérationnelle entre la commune et l'EPF prévoit un portage foncier sur une durée de 7 ans, ce qui donnera le temps de définir précisément le projet et de mobiliser les partenaires publics et privés.

Superficie : 4328 m² de terrain, maison : 310 m² (deux logements de 160 et 150 m² de surface utile cadastrale)

Objectifs :

- Rechercher de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices de foncier et s'intégrant dans le tissu urbain existant du centre-ville.
- Construire des logements énergétiquement performants (la qualité architecturale et environnementale sera recherchée)
- Permettre la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire en répondant aux besoins des différentes étapes de la vie (décohabitation, famille, séparation, veuvage, vieillissement, handicap...)

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

- 2^e semestre 2022 (étude faisabilité) - réalisé
- 2025 (date de commencement des travaux)

Date de fin de l'opération : 2027-28

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 725 000,00 €

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Etudes pré-opérationnelle et honoraires : 5.730,00 €

Etude opérationnelle : 20 000€

Rachat terrains à l'EPF : 485.600 € + frais d'acte +175€ état parasitaire

Travaux : 331.000€

Frais divers : 20 000 €

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Roche aux Fées Communauté	Fonds de concours			50 000,00€	prévisionnel
EPF	Minoration				A calculer
État	<i>à déterminer</i>				
Département	Dynamisation centre bourg			100 000€	Sollicité
Vente droit à construire / revente maison				- 387 000,00€	Prévisionnel
Commune	Emprunt			288 000,00€	Prévisionnel

PARTENAIRES

- État, EPF Bretagne, Roche aux Fées Communauté, bailleurs sociaux...

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- acquisition par l'EPFB
- réalisation des études pré-opérationnelles
- mobilisation des partenaires privés et publics
- choix d'une opération et cession des biens
- travaux d'aménagement et de viabilisation

Indicateurs de résultats :

- nombre de logements créés
- nombre de logements en locatif social ou accession aidée
- nombre de personnes installées et typologie des ménages installés

ANNEXES

- État des lieux photographique
- Scénarios

Délocalisation des services techniques municipaux et création de logements en renouvellement urbain

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Dans le cadre de son projet de ZAC multisites, comprenant trois secteurs (dont un hors périmètre d'intervention ORT), la ville souhaite mener une opération de renouvellement urbain sur le site des ateliers des services techniques actuels, à proximité de la place Saint-Pierre. Après la délocalisation des ateliers des services techniques dans quelques années, la vocation de ce secteur sera d'accueillir du logement. Il est identifié dans le PLU en tant qu'OAP n°2, prévoyant un minimum de 16 logements sur une superficie de 0,80 ha (soit une densité de 20 logements/ha).

Ce secteur est traversé par le ruisseau Sainte Croix, qui sera mis en valeur dans le cadre de l'aménagement de ce nouveau quartier. Cela permettra de prolonger la continuité écologique et piétonne évoquée dans la fiche action numéro 5.

Objectifs :

- Trouver une solution de délocalisation des ateliers et des espaces de stockages des services techniques communaux hors de la centralité
- Proposer une offre de logement et permettre les parcours résidentiels dans la centralité
- Concourir à la sobriété foncière par le renouvellement urbain
- Mettre en valeur le ruisseau de Sainte-Croix et étendre les continuités écologiques

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

Date de fin de l'opération :

Lancement des études pour la ZAC dans sa globalité : 2024

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT :

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- délocalisation des services techniques
- choix de la programmation

ANNEXES

-

-

Développement d'un pôle social – création d'une épicerie solidaire dans l'ancien bâtiment de la Poste

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Solidarité & Cohésion territoriale / Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers et CCAS

Type de structure : collectivité et établissement public administratif communal

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

L'analyse des besoins sociaux (ABS), réalisée de septembre 2016 à mai 2017 et réitérée en 2022, a confirmé une précarité, notamment alimentaire, sur le secteur du sud du territoire de Roche aux Fées Communauté. C'est pourquoi le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Retiers a souhaité créer un commerce alimentaire à destination des personnes en situation de fragilité sur ce secteur. Ce projet prendrait le relais de l'aide alimentaire proposée jusqu'ici par le Secours catholique.

Dans le cadre de l'évolution du réseau postal et de la réorganisation des services postaux, la Poste a fermé le bureau situé rue Pasteur à Retiers, qu'elle louait auprès de la Ville, propriétaire des murs.

La collectivité a décidé d'y installer un pôle social, avec la création d'une épicerie sociale et solidaire portée par le CCAS, avec l'aide du Pôle ESS de Vitré et TAG35 sur le Département, et en collaboration avec les associations locales, qui pourront être partenaires, et d'un réseau de bénévoles.

L'épicerie sociale et solidaire trouvera toute sa place dans ce contexte difficile et jouera pleinement son rôle de tremplin pour une insertion durable. En effet, au-delà de l'aspect commerce, chaque client bénéficiaire sera accompagné afin de travailler son projet personnel à réaliser durant le temps d'accès à l'épicerie solidaire. L'économie réalisée sur le budget alimentaire durant ce temps d'accès à l'épicerie solidaire (entre 3 et 9 mois) doit permettre au bénéficiaire de réaliser son projet personnel (exemples : régler des factures impayées, faire réparer sa voiture pour pouvoir continuer à travailler, attendre l'ouverture de droits sociaux...)

Une partie de ce bâtiment est occupée par le Relais pour l'emploi, acteur majeur de l'insertion sociale et professionnelle. A proximité se situent également :

- la maison Pasteur, où exercent l'APASE (Association pour l'action sociale et éducative) et l'UDCCAS (Union Départementale des CCAS).
- l'Espace de Vie Sociale (EVS) Crocq'Vacances, qui, à l'étroit dans ses bâtiments, va investir une partie de la maison Pasteur

Cet ensemble (épicerie solidaire, association le Relais, EVS Crocq'Vacances, UDCCAS, APASE), objet de la même unité foncière, formera le pôle social.

Objectifs :

- Proposer une alimentation de qualité (produits frais...) à moindre coût (prix entre 10 et 30% de la valeur marchande)
- Permettre pour un temps limité, de réaliser des courses en libre-service
- Créer un lieu d'échange et d'ouverture vers l'extérieur
- Créer du lien social et favoriser l'accès aux droits

Personnes bénéficiaires/public cible : personnes éligibles du CCAS et CDAS dans les communes du centre et du sud du territoire intercommunal.

Phasage :

Epicierie solidaire :

- 1^{ère} étape de travaux : Isolation du bâtiment, changement de menuiseries, aménagements intérieurs du local, création de sanitaires PMR, reprise de l'étanchéité du bâtiment, du système de chauffage et de ventilation.
- 2^{ème} étape : équipement des locaux (petit mobilier, rayonnages, équipements de conservation des aliments, etc...)

Pôle social : étude audit énergétique porté par Roche aux Fées Communauté

Etude du système de chauffage dans le cadre d'un schéma directeur des réseaux de chaleur

CALENDRIER

Date de début de l'opération : octobre 2021 (étude)

Date de fin de l'opération : fin 2024

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 122 000 €

Epicierie solidaire : 112 000 €

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Travaux : 112 000,00€

1^{er} investissement : 10 000,00 €

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Département	Contrat départemental	122 000 €	50 %	61 000,00 €	à demander en 2023

PARTENAIRES

- Pôle ESS de Vitré
- TAG35

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- programmation de l'opération

- réalisation des travaux
- achèvement des travaux
- étude audit énergétique

- ouverture de l'épicerie

Indicateurs de résultats :

- fréquentation de l'épicerie

ANNEXES



Répartition des espaces
PL 1

Mairie : rénovation et mise en accessibilité

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Le bâtiment de la mairie nécessite des travaux de rénovation des menuiseries extérieures, d'isolation, mais aussi de mise en accessibilité. La salle des mariages (qui sert aussi au conseil municipal) se situant à l'étage, n'est accessible que depuis un escalier intérieur et ne permet pas l'accès aux personnes à mobilité réduite. En l'état, l'obligation pour l'officier de l'état civil de célébrer un mariage « à la mairie » peut être mise à mal.

Cette rénovation de la mairie s'appuiera sur les audits énergétiques portés par Roche aux fées Communauté.

Elle devra être pensée globalement avec la rénovation de la salle polyvalente dont le système de chauffage est à revoir, et du centre technique municipal, dont le système de chauffage est à faire évoluer (comme pour la mairie).

Une réflexion est en cours sur un schéma directeur des réseaux de chaleur dont un réseau pourrait être déployé sur ces bâtiments.

Objectifs :

- Limiter les consommations énergétiques du bâtiment en limitant les déperditions de chaleur par le remplacement des menuiseries extérieures vétustes ;
 - Mettre en accessibilité la mairie, pour permettre notamment le libre accès à la salle des mariages et du conseil municipal.
-

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT :

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

- Isolation, changement des menuiseries

- Evolution du système de chauffage vers un réseau de chaleur bois

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	Fonds Vert				

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- Début des travaux de remplacement des menuiseries
- Achèvement des travaux de remplacement des menuiseries
- Début des travaux de mise en accessibilité
- Achèvement des travaux de mise en accessibilité

Indicateurs de résultats :

- accessibilité PMR effective
- consommation énergétique annuelle / économie d'énergie réalisée après travaux
- évolution de l'étiquette DPA avant et après travaux

ANNEXES

-
-

Ilôt CMB : création de cellules commerciales

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Le projet de renouvellement urbain, secteur Auguste Pavie, est un projet d'aménagement global visant à dynamiser le centre-ville en intervenant sur l'habitat, le commerce, les liaisons douces et la nature en ville.

Une des phases du projet est le confortement de l'offre commerciale en centralité. Pour y répondre, la commune souhaite créer des cellules commerciales en front de rue, à la place d'un bâtiment obsolète, propriété du Crédit Mutuel. Cela permettra de conforter la continuité du linéaire commercial, entre le centre-ville et la grande surface Super U, avec des locaux fonctionnels et accessibles.

Objectifs :

- Transférer l'agence du Crédit mutuel de Bretagne sur un autre site
- Créer de nouvelles cellules commerciales et conforter l'offre commerciale en centralité

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2026

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT :

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Appel à manifestation d'intérêt

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Crédit mutuel de Bretagne

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- transfert du CMB
- démolition du bâtiment du CMB
- début des travaux de construction de cellules commerciales
- fin des travaux
- commercialisation des cellules commerciales

Indicateurs de résultats :

- typologie de l'offre commerciale nouvelle
- surface commerciale créée
- nombre de cellules créées

ANNEXES



Aménagement de la friche de la gare à vocation d'activité tertiaire

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Historiquement la gare a été bâtie en périphérie du centre de la commune. L'urbanisation de la commune le long des voies a finalement rattrapé le secteur de la gare. Depuis la rénovation de la voie ferrée en 2021, les restériens et habitants des communes voisines utilisent de plus en plus le train comme moyen de locomotion. La commune, au travers de son schéma de circulation notamment, travaille sur le renforcement des connexions entre le centre-ville et la gare, élément de centralité.

Le secteur de la gare est aujourd'hui peu valorisé. Une friche de près de 7 000 m², appartenant à la SNCF, se situe le long de la voie ferrée. Son emplacement est stratégique, car situé en entrée de ville, près des zones d'activité La Janaie et Fromy, pôle d'emploi de plus de 800 salariés (site Lactalis).

Le projet envisagé vise à valoriser ce secteur, en créant une voirie, permettant de résoudre des problématiques de desserte des habitations et activités riveraines et de desservir de nouveaux bâtiments. Ces nouveaux bâtiments ne pourront être à vocation commerciale, car le PLU ne l'autorise pas. Le projet est d'en faire un secteur à vocation d'activités tertiaires (bureau), en prenant en compte les futurs besoins de stationnement à proximité de la gare.

Objectifs :

- Acquisition du terrain de la friche

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 120 000 €

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Acquisition – démolition d'environ 7 000m² : 100 000 €

Etude d'aménagement : 20 000 €

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- SNCF réseau
- SNCF Gares & connexions

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

-

Indicateurs de résultats :

-

ANNEXES

-

-

Prévention des atteintes à la sécurité des personnes

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des Centralités & Mobilités décarbonées

Axes thématiques ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics /

Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Retiers

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Retiers

Situation territoriale : enveloppe urbaine

PRÉSENTATION

Contexte :

Située sur l'axe routier Rennes-Angers, desservie par une gare, Retiers est confortée dans son rôle de centralité par la présence de nombreux commerces et services, ce qui rend maintenant la ville attractive. Elle connaît donc depuis quelques années un développement qui va s'accroître avec les différentes opérations d'aménagement à venir.

Cependant, en corollaire à cette dynamique, et alors que le territoire se situe dans un secteur rural, émergent des difficultés sociales manifestes et une augmentation de la délinquance. En particulier, pour une partie de la jeunesse qui vit à Retiers, l'isolement, les addictions et parfois peut-être l'ennui entraînent une forme de délinquance qui vient troubler la quiétude des habitants. Elle se produit de façon régulière sur des zones bien identifiées au centre-ville ou à proximité (place Saint-Pierre, gare).

Depuis le 1^{er} mars 2021, les gendarmes de Retiers sont rattachés à la COP de Janzé. Cette nouvelle organisation visant plus de cohérence territoriale et plus de proximité avec la population, permet à la brigade de Retiers d'ouvrir 2 jours par semaine au public.

Pour autant, la commune de Retiers et ses quelque 4600 habitants auraient besoin d'une présence renforcée des forces de l'ordre, pour améliorer la sécurité et compléter le maillage territorial, afin de répondre à un besoin de proximité de tous les habitants du secteur Sud du territoire intercommunal (la caserne de gendarmerie de Martigné-Ferchaud ayant fermé il y a une dizaine d'années).

La caserne de gendarmerie de Retiers comprend 5 pavillons et 2 studios GAV (rénovés en 2020 et pour lesquels des travaux restent à venir). La commune ayant déjà fait part au Ministre de l'Intérieur de sa forte volonté que soit renforcée l'équipe de gendarmes de Retiers dans la caserne existante, elle souhaite que tous les logements redeviennent occupés et propose même de compléter cette offre de logements par la construction de 5 habitations supplémentaires sur un terrain adjacent dont elle est propriétaire.

Objectifs :

- Contribuer au renforcement de la sécurité au quotidien des habitants
- Compléter les dispositifs déjà en place autour des équipements sportifs et en centre-ville.

Moyens envisagés :

- Dans un premier temps, le déploiement d'un système de vidéosurveillance de la voie publique est un moyen de prévention des atteintes à la sécurité des personnes et des biens dans des lieux particulièrement exposés à des risques d'agression, de vols ou de trafic de stupéfiants, au sens du code de la sécurité intérieure.
- Dans un second temps, il pourra être envisagé de compléter l'offre de logements supplémentaire pour renforcer l'équipe de gendarmes présente sur Retiers.

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : *chiffre en cours*

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

État (à travers le Fonds interministériel de prévention de la délinquance, la DETR, la DSIL...)

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

Indicateurs de résultats :

- Amélioration de la sécurité

ANNEXES

-
-

Construction d'un équipement d'accueil du jeune enfant (EAJE)

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Roche aux Fées Communauté

Type de structure : EPCI

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud, 6 rue du Maréchal Leclerc

Situation territoriale : en centralité, à proximité des groupes scolaires public et privé

PRÉSENTATION

Contexte :

Le territoire de la Roche aux Fées présente un taux de couverture en accueil collectif du jeune enfant (0-2 ans) qui demeure très faible (8 % contre 28 % à l'échelle départementale). Une majorité des places de garde est proposée par les assistantes maternelles, dont l'activité est en lent déclin. Le constat a été établi depuis plusieurs années (et réitéré dans le cadre du diagnostic du Contrat territorial global CAF début 2022) qu'un besoin en offre de garde se pose dans le centre et le sud du territoire. La commune de Martigné-Ferchaud compte 9,2 % de familles monoparentales (contre 8,3 % à l'échelle intercommunale et 7,6 % à l'échelle départementale) et des signes de précarité (taux de pauvreté de 13 %).

Objectifs :

- Répondre aux besoins en garde d'enfants
- Programmer un équipement de type multi-accueil / micro-crèche...
- Construire un bâtiment exemplaire d'un point de vue environnemental
- Accueillir éventuellement en complément des activités actuellement hébergées dans d'autres bâtiments : permanences PMI organisées jusqu'au 1^{er} avril 2023 par le CDAS dans un bâtiment ne présentant pas les conditions minimales de confort, de sécurité et de confidentialité (permanences supprimées depuis pour ces raisons), espace-jeux tenu par l'association Les Lucioles (dans l'ancien centre social – ancien hôpital Sainte-Marie, ensemble immobilier destiné à être mis en vente à court terme) ...

Le site retenu est idéalement situé, à proximité du groupe scolaire public (entré en service en 2022), mais également de l'école privée et de l'EHPAD. La parcelle accueille actuellement une maison, propriété communale et datant de 1971, qui a vocation à être démolie (« passoire énergétique »). En fonction du programme retenu au 2^{ème} semestre 2023, un projet d'établissement sera à établir.

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 1^{er} semestre 2023 (étude)

Date de fin de l'opération : 1^{er} semestre 2025 (ouverture)

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à *déterminer*

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) : démolition d'une maison, construction d'un local neuf

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Département	Contrat de territoire				
CAF					
Etat	DSIL				

PARTENAIRES

Caisse d'Allocations familiales

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- étude de programmation, projet architectural, durée du chantier

Indicateurs de résultats :

- nombre d'enfants accueillis

- nombre d'auxiliaire puéricultrice ; petite enfance / autres professionnels...

ANNEXES

- Photos de la parcelle d'implantation (pavillon destiné à la déconstruction).



Aménagements accompagnant le tracé de la véloroute V409 La Régalante, Le Mont-Saint-Michel - Nantes

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & cohésion territoriale

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : commune de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : tracé prenant place sur de la voirie départementale et communale ainsi que sur des chemins traversant des terrains communaux

PRÉSENTATION

Contexte :

L'itinéraire cyclo-touristique régional V409 dénommée « La Régalante » reliera Nantes au Mont-Saint-Michel en passant par Nort-sur-Erdre, Châteaubriant, Vitry et Fougères. Cet itinéraire, en grande partie basé sur des circuits déjà existants, devrait offrir à partir de son inauguration prévue pour mars 2024 des opportunités de développement touristique et économique pour les territoires traversés.

Roche aux Fées Communauté, dont le territoire est traversé par la véloroute, a confirmé son intérêt pour ce projet touristique. La ville de Martigné-Ferchaud se situe au milieu de l'itinéraire de 275 km et a été désignée pôle de services principal. La commune s'avère être celle qui présente le plus de d'équipements et services attendus, hormis Nantes (étude Inkipit – C-mobilité, décembre 2020). C'est donc une véritable opportunité pour mettre en valeur son patrimoine (bâti et naturel), développer le tourisme vert et augmenter la fréquentation du centre-ville, notamment en fin de semaine et en saison estivale.

En premier lieu, la commune doit réaliser des aménagements viaires afin de sécuriser le passage de cet itinéraire en centralité. A court terme, ces aménagements se traduiront par des changements de priorité, la pause d'une signalisation adaptée et des aménagements non définitifs de type chicane qui seront testés en 2023. En 2024, seront menés des travaux d'aménagements pérennes afin de sécuriser les déplacements piétons et cyclistes sur l'avenue Félix-Brochet et notamment au niveau du pont de la Forge.

Objectifs :

- Sécuriser le passage de la V409 en agglomération
- Mettre en place une signalétique
- Améliorer le confort des usagers cyclistes et piétons
- Conforter le tourisme vert
- Conforter l'activité des petits commerces en centre-ville

Phase 1 (2023) : test de sécurisation de l'avenue Félix-Brochet au niveau du pont des Forges (écluse provisoire diminuant la vitesse), dégagement du tracé au niveau du « Petit-Paradis », signalétique.

CALENDRIER

Date de début de l'opération : à partir de juin 2023 (aménagement provisoires)

Date de fin de l'opération : juin 2025 (aménagement définitifs)

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	Amendes de police				
	DETR				
Département					

PARTENAIRES

Département, Conseil régional, Etat

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- choix du tracé définitif
- réalisation des aménagements (phase 1 et phase 2)

Indicateurs de résultats :

- hausse de la fréquentation des commerces (enquête auprès des commerçants)
- mise en place d'équipements

ANNEXES



Espaces publics, schéma de circulation et mobilités douces

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables / Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

PRÉSENTATION

Contexte :

Dans le cadre du groupe projet Revitalisation, le constat a été fait de l'existence de difficultés relatives aux déplacements et à la circulation dans le centre-ville :

- un manque général de place accordée aux piétons dans l'espace public
- des voitures garées sur les trottoirs
- des trottoirs parfois étroits et inadaptés aux personnes à mobilité réduite
- des points de vigilance sur la sécurité routière : faible visibilité, vitesse excessive...

De manière plus générale, même si l'espace public a été progressivement requalifié après la mise en service de la déviation routière en 1993 et a conduit à un traitement assez sobre et unitaire, la qualité de certains lieux mériterait d'être améliorée.

Après une première expérimentation touchant la rue Courbe en fin d'année 2021, où un sens unique a été testé pendant une courte période (dans un sens, puis dans l'autre), les élus ont souhaité mener une réflexion plus globale qui tienne compte des impératifs de revitalisation. Un nouveau schéma de mobilité a été imaginé d'un atelier en plusieurs séquences ; il sera à mettre en place progressivement. Une première réunion publique le 22 mars 2023 a permis de recueillir la réaction des habitants présents.

Cette réflexion est menée en lien avec les travaux et les aménagements accompagnant le tracé de la véloroute V409.

Un focus particulier sera porté sur la végétalisation des espaces publics qui sont très minéraux. Une action citoyenne de fleurissement et végétalisation des pieds de murs en certains endroits va être menée.

Objectifs :

- Résoudre les problèmes ponctuels de conflits d'usage
- Encourager aux mobilités douces
- Sécuriser les déplacements des piétons et vélos (notamment en lien avec le passage de la véloroute V409)
- Faciliter l'accès à la halte ferroviaire
- Réguler le stationnement et la présence de la voiture sur l'espace public
- Végétaliser les espaces publics, donner un cadre de vie agréable
- Consolider les activités économiques (en augmentant le plaisir à fréquenter le centre-ville et ses commerces)

Phase 1 (2023) : mise en place d'aménagements légers et réversibles.

Pour cette phase de test, les aménagements de prévus sont :

- rue de Feuillet, qui descend vers l'étang : mise en espace partagé (piétons + vélos uniquement, sauf véhicules riverains)

- carrefour rue de la Motte/ rue Sainte-Anne : ajout d'un stop rue Sainte-Anne, en complément de celui déjà présent au débouché de la rue de la Motte
- boulevard Saint-Thomas : suppression du sens unique installé il y a quelques années

Phase 2 (2024-2025) : réalisation de travaux plus conséquents et définitifs

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023 (aménagement provisoires)

Date de fin de l'opération : 2024-2025 (aménagement structurants définitifs)

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : *à déterminer*

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	DETR				
	Amendes de police				

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- à déterminer

Indicateurs de résultats :

- à déterminer

ANNEXES

-

-



Ancien Hôpital Sainte-Marie et ex-maison du DGS

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion Territoriale

Axe thématique ORT : à déterminer une fois la décision prise sur l'activité souhaitée

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud, rue de Gourden

Situation territoriale : Centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Situé à proximité du cœur de ville, l'ancien Hôpital Sainte-Marie datant de 1898, a servi de dispensaire jusqu'en 1973, puis de centre social jusqu'à récemment. Actuellement, il est encore partiellement occupé par l'association Les Lucioles (espace de jeux dédié aux enfants de 0 à 3 ans).

Le rez-de-chaussée étant surélevé, l'accessibilité par les PMR n'est actuellement pas possible.

Un second bâtiment qui date du 18^e ou 19^e siècle et qui a servi de maison de fonction du DGS, est relié au premier bâtiment par un passage clos.

Présentant un fort potentiel pour l'installation d'une activité favorable à la revitalisation, cet ensemble immobilier fait l'objet d'une étude d'analyse bâtiminaire et architecturale afin d'éclairer la destination future des bâtiments (agence Fabre & Speller, missionnés par la Banque des Territoires).

La commune souhaite vendre ce bien d'ici 2024.

Objectifs :

- Trouver une vocation et un porteur de projet pour cet ensemble immobilier

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023 (étude analyse bâtiminaire et architecturale)

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT :

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

Banque des Territoires

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- Lancement d'un AMI
- Vente du bien
- Vocation du lieu choisie
- Programmation élaborée
- Début des travaux

Indicateurs de résultats :

- Travaux finis

ANNEXES





Ancienne minoterie Prime : acquisition et réhabilitation du bâtiment

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Héritage d'un passé industriel, l'ancienne minoterie Prime construite en 1926 et désaffectée depuis 1976 marque le paysage de la commune. Son état actuel dévalorise l'entrée nord alors qu'il détient un potentiel patrimonial et symbolique pour participer à requalifier cette entrée de ville.

Une étude d'analyse bâtiminaire et architecturale est réalisée (agence Fabre & Speller, missionnés par la Banque des Territoires), afin d'envisager des potentialités de destinations futures du bâtiment. La municipalité a le souhait d'y inscrire une activité originale, participant à la revitalisation du centre-ville.

Le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt est en réflexion, dans l'optique de permettre à la commune de se positionner sur le devenir du bâtiment et d'aboutir à un projet porté par le secteur privé.

Objectifs :

- Acquérir le bâtiment, actuellement à l'état d'abandon
- Faire émerger un projet innovant participant à la revitalisation
- Préserver le bâtiment en le requalifiant

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023 (étude analyse bâtiminaire et architecturale)

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

Banque des Territoires

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- vocation du lieu choisie
- programmation élaborée
- début des travaux
- achèvement des travaux

Indicateurs de résultats :

- nombre de nouvelles activités créées

ANNEXES





Ancienne école : aménagement d'un tiers lieu associatif

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion Territoriale

Axe thématique ORT : Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Depuis le déménagement de la totalité des classes de l'école élémentaire publique dans la nouvelle école, en novembre 2021, l'ancienne école est actuellement vacante et la commune est en réflexion sur sa destination future. Des investissements assez récents y ont été réalisés (bloc toilettes dans la cour) ; néanmoins, ce bâtiment est énergivore et comprend une cuve à fuel dans un local non étanche aux vapeurs.

La parcelle comprend également l'ancienne maison du directeur de l'école, positionnée en front de rue, et qui donne directement sur la cour de l'école.

Le bâtiment constitue un lieu opportun pour faire émerger un projet de type tiers-lieu et accueillir diverses activités qui ont jusqu'à présent pris place dans divers bâtiments communaux : l'espace jeunes « Le Skwatt », l'association « Les Lucioles » ... Le bâtiment ferait également office de lieu de stockage pour les associations.

Objectifs :

- Faire émerger un projet multidimensionnel de type tiers-lieu avec gestion collective citoyenne
- Renforcer la cohésion sociale sur la commune
- Accueillir des activités associatives

CALENDRIER

Date de début de l'opération : à déterminer

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- à déterminer en 2024

Indicateurs de résultats :

- à déterminer en 2024

ANNEXES





Etude pour un schéma directeur des abords de l'étang de la Forge

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées / Solidarité & Cohésion Territoriale

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti) / Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : en bordure de centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

L'étang de la Forge est un espace de vie naturel remarquable sur la commune de Martigné-Ferchaud, un lieu de promenade avec des sentiers pédestres, de pratiques sportives, mais également un site d'évènements festifs (Les Etincelles aquatiques), un point d'hébergement (camping)... La commune souhaite, à terme, une valorisation globale de ce site et un renforcement du lien avec le centre-ville.

Cette valorisation passe par le développement d'une base loisirs/nature permettant la pratique sportive sur les abords de l'étang et sur le plan d'eau (aviron). La commune aimerait implanter un petit équipement permettant a minima l'accueil à la journée de groupes scolaires pour des activités sportives (besoin de vestiaires et toilettes aux normes scolaires, d'un local pour stocker le matériel et d'une salle commune en cas de pluie).

Toutefois, il est à noter que la fonction écologique de l'étang est fortement impactée par la présence de cyanobactéries, ce qui contraint les activités sportives et récréatives une partie de l'été.

Une étude (projet paysager global) permettra de développer une stratégie à court, moyen et long termes de mise en valeur du site et d'implantation de la base loisirs/nature. L'ouverture sur le grand paysage, la diversification et la valorisation de la biodiversité sont des éléments à intégrer dans la réflexion.

Objectifs :

- Valoriser le site de l'étang par l'aménagement de l'espace public
- Conforter les pratiques sportives (avec l'accueil de groupes scolaires par exemple) en implantant une base loisirs/nature
- Renforcer le lien centre-ville et étang

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2024

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Département (Paysagiste conseil)

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- actions menées pour améliorer la qualité de l'étang

Indicateurs de résultats :

- présence de mobilier permettant de se reposer
- équipement implanté
- développement des activités sportives et ludique
- baignade pérennisée
- suivi écologique de l'étang

ANNEXES





Programmation d'un second quai ferroviaire

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Située au nord du centre-ville, en lien direct avec l'étang, la halte ferroviaire constitue un élément important pour le développement de la commune, son attractivité résidentielle et sa mise en réseau à l'échelle intercommunale. Une gare prenait place à cet emplacement depuis l'ouverture de la ligne en 1882, mais le bâtiment a été détruit dans les années 1990.

La ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant a été régénérée entre 2018 et 2021. A l'heure actuelle, son fonctionnement ne permet pas de répondre aux besoins de manière satisfaisante (vitesse des trains, amplitude horaire, qualité de service...). Une phase de modernisation de l'exploitation de la ligne sera mise en œuvre dans les années prochaines. Elle se traduira par une remise à niveau du système de signalisation, une plus grande vitesse, une plus grande fréquence de desserte... Dans ce cadre, la présence d'une seconde voie au niveau de la halte ferroviaire deviendra une nécessité technique pour permettre à deux trains de se croiser. Un deuxième quai pourra donc s'y raccorder.

En cohérence avec la réflexion portée sur le schéma de mobilités et la requalification des espaces publics, la ville souhaite donc la programmation de la réalisation d'un second quai avec un tronçon à double voie (comme en gare de Janzé et de Retiers, et à l'instar de ce qui existait auparavant). Ce second quai permettrait d'augmenter la fréquence des trains et faciliterait l'accès vers l'étang et la base loisirs/nature projetée.

Objectifs :

- Augmenter les fréquences entre Retiers-Châteaubriant
- Faciliter l'accès à l'étang et la base nature
- Accroître l'usage du train sur la commune
- Développer le tourisme vert

CALENDRIER

Date de début de l'opération : à déterminer

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- SNCF Réseau

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- à déterminer

Indicateurs de résultats :

- quai installé

ANNEXES





Bâtiment de la Poste / renouvellement urbain Place du Souvenir

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain / Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La place du Souvenir constitue une transition entre le centre-ville patrimonial et ses extensions plus récentes, comprenant la nouvelle école et l'EPHAD. Plusieurs bâtiments sont présents : la Poste qui date de 1961 et abrite certes une agence postale, mais également un logement d'urgence à l'étage, un ancien garage Citroën et une station-service désaffectée, rappelant le paysage routier du 20^e siècle. En lien avec un central téléphonique, une antenne relais de téléphonie mobile est installée, très visible et très proche des écoles. Un commerce (boulangerie-pâtisserie), le seul figurant sur cette place, vient de fermer (avril 2023).

La commune souhaite, à long terme, mener une opération de renouvellement urbain permettant de redonner une qualité urbaine à ce secteur, tout en densifiant l'habitat.

Objectifs :

- Améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie sur ce secteur
- Réhabiliter une friche

CALENDRIER

Date de début de l'opération :

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

-

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- réalisation de la pré-étude opérationnelle
- début des travaux
- fin des travaux

Indicateurs de résultats :

- à déterminer

ANNEXES



ZA du Feuillet : étude pour une reconversion urbaine

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain / Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La zone d'activités du Feuillet (qui n'a pas été transférée à la communauté de communes) a été aménagée à la fin des années 1970 sur une ancienne prairie, constituant un espace tampon entre le centre-ville et l'étang. Les surfaces de voirie y sont surabondantes et les espaces ne sont pas qualitatifs. Longtemps en déshérence, les locaux industriels ont retrouvé preneur assez récemment.

A long terme, ce secteur structurant a vocation à être densifié et requalifié pour développer un quartier mixte (habitat, artisanat...), le tout en faveur de la revitalisation du centre-ville.

Objectifs :

- Revaloriser le quadrant nord-ouest du centre-ville
- Renforcer le lien centre-ville – étang
- Réaliser des opérations de densification maîtrisée aux abords du centre (habitat, artisanat...)

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2024 (étude)

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Banque des Territoires (étude)
- EPF Bretagne

ÉVALUATION

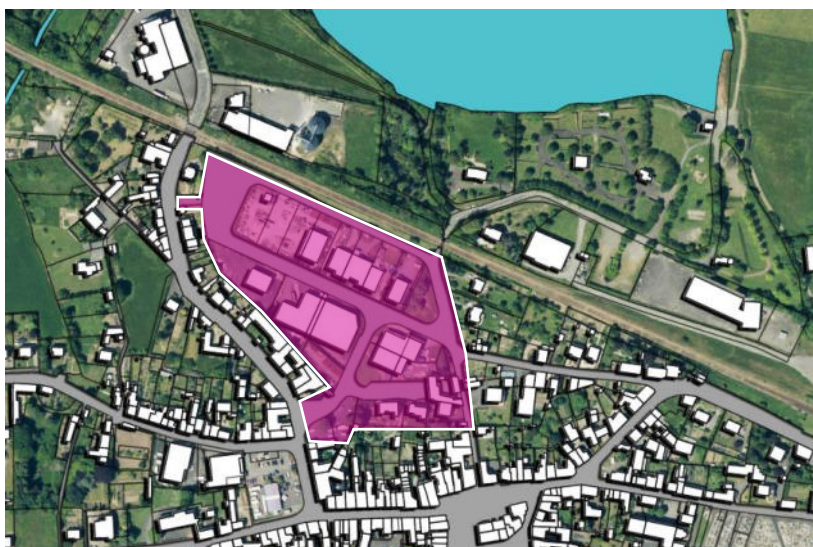
Indicateurs de réalisation de l'opération :

- lancement de la pré-étude opérationnelle
- début des travaux
- fin des travaux

Indicateurs de résultats :

- à définir en 2024-2025

ANNEXES



Sécurisation des bâtiments communaux et de l'espace public

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Ville de Martigné-Ferchaud

Type de structure : collectivité

LOCALISATION

Commune : Martigné-Ferchaud

Situation territoriale : en centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

La commune de Martigné-Ferchaud a relevé ces derniers temps une multiplication des détériorations de bien et des intrusions dans les bâtiments communaux pour du vol de matériel. Le contexte apparaît défavorable :

- Une absence de casernement de gendarmerie sur la commune et de police municipale
 - un grand nombre de salles et d'équipements relativement à la population (2 600 habitants)
 - une population défavorisée socialement et des jeunes parfois errants, malgré les initiatives communales à destination de la jeunesse et en faveur de la citoyenneté
 - des moyens financiers qui ne permettent pas de sécuriser le patrimoine communal, ni d'affecter du personnel à ces missions
- des équipements de loisirs dont le camping éloigné des habitations

La pose d'alarmes ou de dispositifs anti-intrusion est envisagée

Objectifs :

- Eviter une dégradation du patrimoine bâti et notamment des équipements sportifs (salle des sports), des installations du camping (sanitaires...) et celles proches de l'étang (local voile),
- Maintenir l'ouverture de services et garantir l'accueil touristique

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2024

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : à déterminer

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT

PARTENAIRES

- Gendarmerie
- Sociétés d'assurances
- Associations

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération :

- pose d'alarmes ou de dispositifs anti-intrusion

Indicateurs de résultats :

- baisse significative des dépôts de plainte et/ou déclarations auprès de notre assurance

ANNEXES

Mise en place d'un plan d'action sobriété énergétique

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Territoire à énergie positive & Economie responsable

Axe thématique ORT : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Roche aux Fées Communauté

Type de structure : intercommunalité

LOCALISATION

Commune : trois communes PVD

Situation territoriale : centralité

PRÉSENTATION

Contexte :

Dès 2008, Roche aux Fées Communauté a parié sur une politique en faveur de la transition énergétique : encourager à la sobriété, améliorer l'efficacité énergétique, décarboner au plus vite les sources de production. Le territoire et ses acteurs locaux ont initié progressivement une palette complète de projets et d'actions en faveur de cette transition accélérée : réseaux de chaleur bois dans quatre communes (Janzé, Retiers, Martigné-Ferchaud et Coësmes) allant de pair avec le développement de la ressource bois-bocage, méthanisation collective (méthaniseur associant 55 agriculteurs situés autour de Janzé avec la SAS Énerfées, ferme énergétique par la SAS Métha-Ferchaud...), sensibilisation aux question d'énergie par l'association L'Énergie des fées, projet de parc éolien citoyen avec la SAS Fééole, etc.

Le territoire a été labellisé « Territoire à énergie positive » en 2016 : d'ici 2050, l'objectif est de produire plus d'énergie qu'il n'en sera dépensé localement.

Aujourd'hui, face à la flambée des prix de l'énergie en 2022, le territoire (communes et intercommunalité) se mobilise pour accélérer la sobriété énergétique des bâtiments publics. Un plan interne de sobriété énergétique a déjà été proposé aux agents de Roche aux Fées Communauté.

Objectifs :

- Disposer d'équipements communaux performants et exemplaires
- Promouvoir la réhabilitation énergétique comme levier d'atteintes d'objectifs environnementaux
- Disposer d'un plan pluriannuel d'investissement en faveur de la sobriété énergétique

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023

Date de fin de l'opération :

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : en cours de détermination

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains :

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	Fonds Vert				

PARTENAIRES

Etat
SDE 35
CDC – Banque des Territoires

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération : à définir
Indicateurs de résultats : à définir

ANNEXES

-
-

Etude d'un plan de mobilité (simplifié)

INSCRIPTION TERRITORIALE

Orientation-s stratégique-s du projet de territoire : Vitalité des centralités & Mobilités décarbonées

Axe thématique ORT : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Structure porteuse : Roche aux Fées Communauté

Type de structure : intercommunalité

LOCALISATION

Commune : toutes les communes PVD

Situation territoriale : centralités

PRÉSENTATION

Contexte :

Roche aux Fées Communauté a une armature territoriale, très lisible, qui s'organise autour de 3 pôles (Janzé, Retiers, Martigné-Ferchaud) et qui est renforcée par une double infrastructure : la ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant et la voie rapide Rennes-Angers. La situation géographique de ces 3 pôles crée une ligne centrale du nord jusqu'au sud du territoire intercommunal, favorisant les échanges interurbains entre communes associées et pôles.

Le territoire est doté d'un niveau satisfaisant en matière de transports collectifs puisqu'il existe, en plus de l'offre ferroviaire, le TER BreizhGo desservant 4 gares ou haltes ferroviaires (Janzé, Le Theil-de-Bretagne, Retiers, Martigné-Ferchaud) ainsi que 2 lignes de cars interurbaines. Avec cette armature territoriale, une opportunité en faveur de l'intermodalité est à saisir.

Néanmoins, Roche aux Fées Communauté est un territoire à dominante périurbaine sur sa partie nord et à dominante rurale ailleurs. Cette caractéristique rend les ménages très dépendants de l'automobile et cette situation devrait peu évoluer dans les années à venir. La motorisation par ménage est supérieure à la moyenne départementale et celle régionale, 92,2 % des ménages disposant d'au moins une voiture et 49,7 % d'au moins deux véhicules. Ces déplacements automobiles générant des dysfonctionnements d'ordre environnemental, économique et social, la collectivité cherche à renforcer son action de lutte contre l'usage exclusif de la voiture.

Ainsi, Roche aux Fées Communauté a pris la compétence d'Autorité organisatrice des mobilités (AOM) en 2021. Pour mettre en œuvre cette compétence, l'intercommunalité souhaite engager une étude pour un plan de mobilité (simplifié). Elle vise à définir une stratégie pour aller vers les mobilités décarbonées.

Objectifs :

- Construire une approche globale et contextualisée de la politique des mobilités sur son territoire
- Faire de chacun un acteur responsable de sa mobilité et de ses impacts
- Diminuer la part de l'automobile dans les déplacements et leur place dans les centres-villes
- Augmenter la part modale des modes actifs (marche et vélo) et modes partagés (TC et covoiturage)
- Optimiser et harmoniser la gestion actuelle des modes de transport (TER, TAD, transport scolaire...)
- Réaliser le schéma directeur cyclable intercommunal

CALENDRIER

Date de début de l'opération : 2023

Date de fin de l'opération : janvier 2025

COÛTS ET MOYENS

Coût total HT : 60 000 € HT (estimation)

Principaux postes de dépenses (investissement/fonctionnement) :

Moyens humains : service Habitat-mobilités de Roche aux fées Communauté

FINANCEMENT

FINANCEUR	DISPOSITIF	BASE RETENUE	TAUX	MONTANT € HT	STATUT
Etat	Fonds Vert		50 %	30 000 €	A demander

PARTENAIRES

ÉVALUATION

Indicateurs de réalisation de l'opération : à définir

Indicateurs de résultats : à définir

ANNEXES

-
-



CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

ANNEXE 2 MAQUETTE FINANCIÈRE

Juillet 2023

Référence	Opération	Localisation	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Auto financement	EPCI	ÉTAT			RÉGION		DÉPARTEMENT		AUTRES (BDT,EUROPE...)	
						Fonds de concours	DSIL	DETR	Autres	Crédits contractualisés	Politiques sectorielles	Contrat de territoire	Autres dispositifs territoriaux ou sectoriels		
Axe thématique 1 : Proposer une offre attractive de logements en renouvellement urbain															
JNZ-03	Friche Civet : construction de 15 logements PLS/PLAI en renouvellement urbain	Janzé	Cap Accession	310 170,00 €					79 000,00 € Fonds Friches accordé				75 000,00 € Dynamisation des centres-bourgs accordé		
JNZ-04	Maison des Sœurs: création de 2 logements T2 et d'une salle d'animation	Janzé	Ville de Janzé	667 780,81 €	133 556,81 €		100 000,00 € accordé		200 000,00 € Fonds vert accordé	68 515,00 € accordé Contrat régional		52 882,00 € inscrits au CDST en 2023	85 000,00 € Dynamisation des centres-bourgs accordé	27 827,00 € (PRS, aide à la pierre)	
JNZ-05	Renouvellement urbain secteurs Gambetta et Yve sud (procédure de ZAC multisites)	Janzé	Ville de Janzé	non défini											
JNZ-11	Démolition/reconstruction de la gendarmerie et des logements associés	Janzé	Ville de Janzé	1 000 000,00 €			DSIL 2025?	DETR 2025?	169 344,00 € (subvention Etat)						
JNZ-17	Implantation d'une résidence pour répondre aux besoins des jeunes actifs et salariés en contrat court	Janzé	Ville de Janzé	non défini											
JNZ-21	Etude pré-opérationnelle pour la construction de 25 logements en cœur d'îlot / notion de “bois habité”	Janzé	Ville de Janzé	10 000,00 €										BDT ?	
RTR-07	Propriété Reveillard: construction de logements pour publics spécifiques (seniors...)	Retiers	Ville de Retiers	725 000,00 €	288 000,00 € emprunt (prévisionnel)	50 000,00 € (prévisionnel)							100 000,00 € Dynamisation centre-bourg sollicité	EPF - minoration - à calculer	
RTR-08	Délocalisation des services techniques municipaux et création de logements en renouvellement urbain	Retiers	Ville de Retiers	à définir											
MFD-10	ZA du Feuillet : étude pour une reconversion urbaine	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini											
Axe thématique 2: Conforter le maillage des commerces et services et améliorer l'accès aux équipements publics															
JNZ-02	Maison Saint-Pierre: restauration et réhabilitation en équipement public	Janzé	Ville de Janzé	1 962 950,00 €				160 000,00€ à solliciter DETR 2025 ?							
JNZ-07	Îlot Philippe: création de locaux de bureaux et d'activités en cœur de ville	Janzé	Ville de Janzé / partenaires privés	non défini											
JNZ-09	Modernisation de la mairie (réaménagement et mises aux normes)	Janzé	Ville de Janzé	940 000,00 €				160 000,00€ à solliciter DETR 2024?							
JNZ-12	Etude d'extension et de redynamisation du marché forain hebdomadaire, place des halles	Janzé	Ville de Janzé	20 000,00 €										BDT?	
JNZ-16	Etude de faisabilité pour la relocalisation de la médiathèque dans la partie historique du futur ancien hôpital	Janzé	Ville de Janzé	50 000,00 €											
JNZ-18	Etude d'opportunité/faisabilité de reconversion en incubateur industriel de l'ancienne usine Kenwood	Janzé	Roche aux Fées Communauté	non défini											
JNZ-20	Identification d'espaces urbains stratégiques en faveur du dynamisme en centre-ville	Janzé	Ville de Janzé	non défini											
RTR-09	Développement d'un pôle social – création d'une épicerie solidaire dans l'ancien bâtiment de la Poste	Retiers	Ville de Retiers	122 000 €	61 000,00 €							61 000,00 € inscrits au CDST en 2023			
RTR-10	Mairie: rénovation et mise en accessibilité	Retiers	Ville de Retiers	à définir											
RTR-11	Ilôt CMB: création de cellules commerciales	Retiers	Ville de Retiers	à définir											
RTR-12	Aménagement de la friche de la gare à vocation d'activité tertiaire	Retiers	Ville de Retiers	120 000,00 €											
MFD-01	Construction d'un équipement d'accueil du jeune enfant (EAJE)	Martigné-Ferchaud	Roche aux Fées Communauté	non défini											
MFD-06	Ancienne école : aménagement d'un tiers lieu associatif	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini											
MFD-09	Bâtiment de la poste / renouvellement urbain Place du Souvenir	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini											
Axe thématique 3 : Développer l'accessibilité et favoriser les mobilités durables															

JNZ-01	Etude d'un plan de mobilité et d'aménagement des espaces publics	Janzé	Ville de Janzé	76 500,00 €	25 500,00 €						30 000,00 € - obtenu BVPB 2022			21 000,00 € - obtenu BDT
JNZ-06	Requalification des espaces publics du boulevard Plazanet et de la rue Armand- Jouault	Janzé	Ville de Janzé	1 076 020,81 €		100 000,00 € à solliciter	200 000,00 € à solliciter DSIL 2024					à solliciter en 2024		
JNZ-10	Aménagement d'un Pôle d'échange multimodal (PEM)	Janzé	Ville de Janzé	40 000,00 € (étape 1)										FEDER
JNZ-15	Etude de recensement et de mise en valeur du patrimoine du centre-ville	Janzé	Ville de Janzé	20 000,00 €										
RTR-01	Etude d'un schéma multimodal de circulation et d'aménagement des voiries et des espaces publics	Retiers	Ville de Retiers	41 140,00 €										18 470 € accordé BDT
RTR-02	Requalification de voiries: Joseph-Lancelot , Auguste-Pavie, Amiral Alexandre du Crest, Maréchal-Foch, Henry-Rajot, place Saint-Pierre	Retiers	Ville de Retiers	1 053 016,81 €	578 069,21 €	30 000,00 € espéré	130 000,00 € accordé		27 000,00 € accordé Amendes de police			41 947,60 € inscrits au CDST en 2023	246 000,00 € accordé réfection voirie départementale	
MFD-02	Aménagements accompagnant le tracé de la véloroute V409 La Régalante, Le Mont-Saint-Michel - Nantes	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini										
MFD-03	Aménagements concernant les espaces publics, le schéma de circulation et les mobilités douces	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini										
MFD-08	Programmation d'un second quai ferroviaire	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini										
RFC-02	Etude d'un plan de mobilité (simplifié)	Ensemble du territoire	Roche aux Féés Communauté	60 000,00 €					Fonds Vert demandé					A demander
Axe thématique 4 : Valoriser les espaces publics et le patrimoine (naturel et bâti)														
JNZ-08	Eglise Saint-Martin: travaux de confortement et de mise en valeur	Janzé	Ville de Janzé	250 000,00 €				DETR 2026?						
JNZ-13	La Briqueterie: aménagement des jardins	Janzé	Ville de Janzé	112 735,00 €										
JNZ-14	La Briqueterie: création d'un lieu culturel de type résidence d'artistes	Janzé	Ville de Janzé	non défini										
JNZ-19	Développement trame verte et bleue : études et travaux	Janzé	Ville de Janzé	300 000,00 €					75 000,00 € à solliciter Fonds vert	contrat nature TVB ?				FEDER ? OFG : AAP "restauration écologique en faveur de la biodiversité
JNZ-22	Plan d'actions sobriété énergétique - Réalisation d'un schéma directeur du patrimoine bâti	Janzé	Ville de Janzé	40 000,00 €										
JNZ-23	Création d'un conseil local de prévention de la délinquance	Janzé	Ville de Janzé	3 000,00 €					600 € (FIPD)					
RTR-03	Ecole primaire Edouard-Mahé: rénovation thermique et énergétique - (phase 1 pour les subventions indiquées)	Retiers	Ville de Retiers	1 872 323,00 €	820 372,78 €		136 540,22 € obtenu	140 000,00 € obtenu en phase 1	194 000,00 € obtenu pour phase 1 (Fonds vert)				100 000 € obtenu Fonds d'urgence 35	
RTR-04	Propriété Champlaisir : maison du peintre Edouard Mahé, projet associatif et culturel en élaboration (phase 1)	Retiers	Ville de Retiers	122 985,11 €	82 771,55 €		34 737,56 € accordé				9 893,00 € - accordé AAP : Restaurer le patrimoine non protégé à des fins de valorisation 22 090,00 € - accordé Restauration – Valorisation des édifices publics			
RTR-05	Aménagement de la continuité verte et bleue le long du ruisseau Sainte Croix	Retiers	Ville de Retiers	à définir										
RTR-06	Eglise Saint-Pierre: restauration des retables classés et des vitraux	Retiers	Ville de Retiers	à définir										
RTR-13	Prévention des atteintes à la sécurité des personnes	Retiers	Ville de Retiers	à définir										
MFD-04	Ancien Hôpital Sainte-Marie et ex-maison DGS	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini										
MFD-05	Ancienne Minoterie Prime : acquisition et réhabilitation du bâtiment	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini										
MFD-07	Etude pour un schéma directeur des abords de l'étang de la Forge	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini										
MFD-11	Sécurisation des bâtiments communaux et de l'espace public	Martigné-Ferchaud	Ville de Martigné-Ferchaud	non défini										
RFC-01	Plan d'actions sobriété énergétique	Ensemble du territoire	Roche aux Féés Communauté	non défini										



CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

ANNEXE 3 ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Juillet 2023

Référence	Opération	Échéancier prévisionnel					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
JNZ-01	Etude d'un plan de mobilité et d'aménagement des espaces publics						
JNZ-02	Maison Saint-Pierre: restauration et réhabilitation en équipement public						
JNZ-03	Friche Civet: construction de 15 logements PLS/PLAI en renouvellement urbain						
JNZ-04	Maison des Sœurs: création de 2 logements T2 et d'une salle d'animation						
JNZ-05	Renouvellement urbain secteurs Gambetta et Yve sud (procédure de ZAC multisites)						> 2035
JNZ-06	Requalification des espaces publics du boulevard Plazanet et de la rue Armand- Jouault						
JNZ-07	Îlot Philippe: création de locaux de bureaux et d'activités en coeur de ville						
JNZ-08	Eglise Saint-Martin: travaux de confortement et de mise en valeur						
JNZ-09	Modernisation de la mairie (réaménagement et mises aux normes)						
JNZ-10	Aménagement d'un Pôle d'échange multimodal (PEM)						
JNZ-11	Démolition/reconstruction de la gendarmerie et des logements associés						
JNZ-12	Etude d'extension et redynamisation du marché forain hebdomadaire, place des halles						
JNZ-13	La Briqueterie: aménagement des jardins						
JNZ-14	La Briqueterie: création d'un lieu culturel de type résidence d'artistes						
JNZ-15	Etude de recensement et de mise en valeur du patrimoine du centre-ville						
JNZ-16	Etude de faisabilité pour la relocalisation de la médiathèque dans la partie historique du futur ancien hôpital						
JNZ-17	Implantation d'une résidence pour répondre aux besoins des jeunes actifs et salariés en contrat court						
JNZ-18	Etude d'opportunité/faisabilité de reconversion en incubateur industriel de l'ancienne usine Kenwood						
JNZ-19	Développement trame verte et bleue : études et travaux						
JNZ-20	Identification d'espaces urbains stratégiques en faveur du dynamisme en centre-ville						
JNZ-21	Etude pré-opérationnelle pour la construction de 25 logements en cœur d'îlot / notion de "bois habité"						
JNZ-22	Plan d'actions sobriété énergétique						
JNZ-23	Création d'un conseil local de prévention de la délinquance						
RTR-01	Etude d'un schéma multimodal de circulation et d'aménagement des voiries et des espaces publics						
RTR-02	Requalification de voiries: Joseph-Lancelot, Auguste-Pavie, Amiral Alexandre du Crest, Maréchal-Foch, Henry-Rajot, place Saint-Pierre						
RTR-03	Ecole primaire Edouard-Mahé: rénovation thermique et énergétique						
RTR-04	Propriété Champlaisir : maison du peintre Edouard Mahé, projet associatif et culturel en élaboration	travaux de sauvegarde					
RTR-05	Aménagement de la continuité verte et bleue le long du ruisseau Sainte Croix						
RTR-06	Eglise Saint-Pierre: restauration des retables classés et des vitraux						
RTR-07	Propriété Reveillard: construction de logements pour publics spécifiques (seniors...)						2027-2028
RTR-08	Délocalisation des services techniques municipaux et création de logements en renouvellement urbain						
RTR-09	Développement d'un pôle social – création d'une épicerie solidaire dans l'ancien bâtiment de la Poste	début : 2021					
RTR-10	Mairie: rénovation et mise en accessibilité						
RTR-11	Ilôt CMB: création de cellules commerciales						
RTR-12	Aménagement de la friche de la gare à vocation d'activité tertiaire						
RTR-13	Prévention des atteintes à la sécurité des personnes						
MFD-01	Construction d'un équipement d'accueil du jeune enfant (EAJE)						
MFD-02	Aménagements accompagnant le tracé de la véloroute V409 La Régalante, Le Mont-Saint-Michel - Nantes						
MFD-03	Aménagements concernant les espaces publics, le schéma de circulation et les mobilités douces						
MFD-04	Ancien Hôpital Sainte-Marie et ex-maison DGS						
MFD-05	Ancienne Minoterie Prime : acquisition et réhabilitation du bâtiment						
MFD-06	Ancienne école : aménagement d'un tiers lieu associatif						
MFD-07	Etude pour un schéma directeur des abords de l'étang de la Forge						
MFD-08	Programmation d'un second quai ferroviaire						
MFD-09	Bâtiment de la poste / renouvellement urbain Place du Souvenir						
MFD-10	ZA du Feuillet : étude pour une reconversion urbaine						
MFD-11	Sécurisation des bâtiments communaux et de l'espace public						
RFC-01	Plan d'actions sobriété énergétique						
RFC-02	Etude d'un plan de mobilité (simplifié)						

Légende :

Réflexion

Etudes

Réalisation