

# OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

2022 - 2027





## ENTRE

- **La Commune de Montauban-de-Bretagne**

Représentée par son Maire Monsieur Serge JALU,  
Autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du conseil municipal en date du mardi 8 décembre 2022

- **La Commune de Saint-Méen-le-Grand**

Représentée par son Maire Monsieur Pierre GUITTON,  
Autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du conseil municipal en date du lundi 12 décembre 2022

- **La Communauté de communes Saint-Méen Montauban**

Représentée par son Président Monsieur Philippe CHEVREL,  
Autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du conseil communautaire date du 13 décembre 2022

Ci-après désignées par « **les collectivités bénéficiaires** »,

D'une part,

ET

- **L'État,**

Représenté par le Secrétaire Général adjoint de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, Monsieur Matthieu BLET

Ci-après désigné par « **l'État** » ;

AINSI QUE,

- **La Région Bretagne**

Représentée par son Président, Monsieur Loïc CHESNAIS-GIRARD

- **Le Département d'Ille-et-Vilaine**

Représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT

Ci-après désignés « **les partenaires signataires** » ;

Il est convenu ce qui suit.

Convention signée en quatre exemplaires, le 15 décembre 2022 à Montauban-de-Bretagne.

## SIGNATAIRES



Le Secrétaire Général adjoint de  
la Préfecture d'Ille-et-Vilaine

Matthieu BLET



Le Président de la  
Communauté de communes  
Saint-Méen Montauban

Philippe CHEVREL



Le Maire de la commune de  
Saint-Méen-le-Grand

Pierre GUITTON



Le Maire de la commune de  
Montauban-de-Bretagne

Serge JALU

## LES PARTENAIRES SIGNATAIRES



Le Président de la Région  
Bretagne

Loïc GESNAIS-GIRARD



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

Jean-Luc CHENUT

# TABLE DES MATIERES

SIGNATAIRES.....	3
LES PARTENAIRES SIGNATAIRES .....	3
<b>CONTEXTE.....</b>	<b>5</b>
UNE ORT, POURQUOI ?.....	5
<i>Contexte territorial</i> .....	5
<i>Le temps de la réflexion</i> .....	6
PETITES VILLES DE DEMAIN, COMMENT ? .....	6
<i>Le temps de la structuration et de l'action</i> .....	6
<b>OBJET ET ENGAGEMENT .....</b>	<b>8</b>
ART. 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	8
ART. 2 : DISPOSITIONS DE L'ORT.....	8
ART. 3 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION .....	8
<b>DIAGNOSTIC ET AMBITIONS.....</b>	<b>9</b>
ART. 4 : DIAGNOSTIC.....	9
> <i>Des profils-socio-démographiques différents, mais tous vieillissants</i> .	10
> <i>Des paysages anthropiques aux faibles qualités écologiques</i> .....	12
> <i>Un développement péri-urbain des communes, couplé à un enjeu de préservation du patrimoine bâti</i> .....	13
> <i>Un territoire connecté, une mobilité centrée sur l'automobile</i> .....	15
> <i>Besoins en logements croissants et limitation de l'extension urbaine : l'enjeu de la réhabilitation et la densification des centres-villes</i> .....	16
> <i>Territoires bassins d'emploi : un développement économique périphérique mais une nécessaire recentralisation du tissu commercial</i> 17	
> <i>Une répartition des équipements territoriaux selon une logique de rationalisation</i> .....	18
<i>Montauban-de-Bretagne</i> .....	19
<i>St-Méen-le-Grand</i> .....	21
ART. 5 : ENJEUX & AMBITIONS POLITIQUES.....	23
<i>Art.5.1 - Echelle intercommunale</i> .....	23
<i>Art. 5.2 - Echelle communale // Saint-Méen-le-Grand</i> .....	25
<i>Art. 5.3 - Echelle communale // Montauban-de-Bretagne</i> .....	26
<b>ORIENTATIONS STRATEGIQUES &amp; PLAN D'ACTION .....</b>	<b>27</b>
ART. 6 : AXES STRATEGIQUES.....	27
ART. 7 : PLAN D'ACTION .....	29
<b>MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....</b>	<b>34</b>
ART. 8 : SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT .....	34
ART. 9 : MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES .....	37
ART. 10 : GOUVERNANCE, PILOTAGE & ANIMATION .....	39
ART. 11 : ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES.....	40
<i>Dispositions générales concernant les financements</i> .....	40
<i>Le territoire signataire</i> .....	41
<i>L'État, les établissements et opérateurs publics</i> .....	41
<i>Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine</i> .....	43
<i>Engagements de la Région Bretagne</i> .....	43
<i>La banque des territoires : partenaire du programme PVD</i> .....	44
ART. 12 : BILAN ET EVALUATIONS .....	44
ART. 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION.....	45
ART. 14 : TRAITEMENT DES LITIGES.....	45
<b>ANNEXES.....</b>	<b>46</b>

# CONTEXTE

## UNE ORT, POURQUOI ?

### CONTEXTE TERRITORIAL

Née en 2014 d'une fusion entre la Communauté de communes du Pays de Montauban-de-Bretagne et la Communauté de communes du Pays de Saint-Méen-le-Grand, la Communauté de communes Saint-Méen Montauban (CCSMM) est composée de 27 340<sup>1</sup> habitants répartis sur 17 communes, dont les pôles principaux sont Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne, regroupant conjointement 40% de la population du territoire intercommunal.

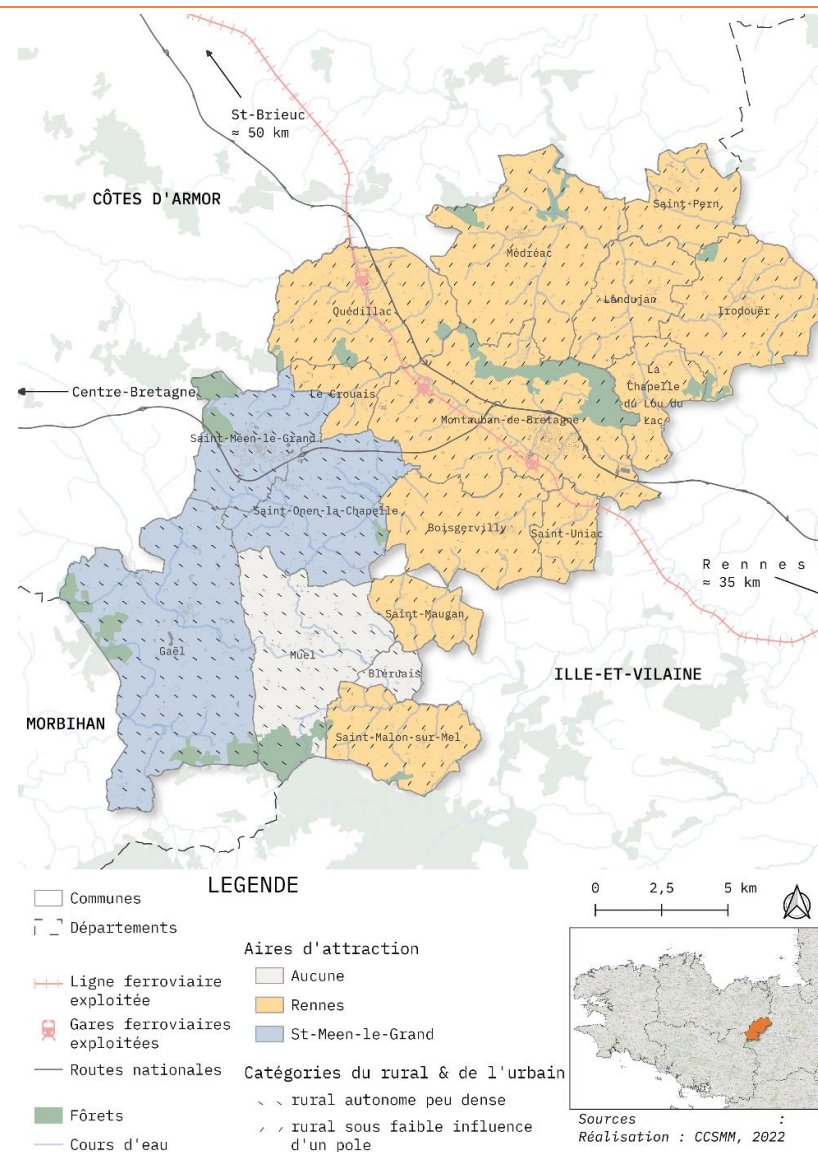
Située au sein du Pays de Brocéliande (composé de Montfort Communauté, Brocéliande Communauté et la CCSMM), à la jonction de trois départements (limitrophe au Morbihan et aux Côtes d'Armor), et en périphérie de la Métropole Rennaise sur l'axe de Saint-Brieuc, la CCSMM est divisée entre 3 aires d'attractions différentes (l'aire d'attraction de Rennes, celle de St-Méen-le-Grand, ainsi que deux communes ne bénéficiant de l'influence directe d'aucun pôle).

Cette division, rappelant les frontières des anciens EPCI, traduit manifestement une fracture territoriale entre

- Une frange Est plus attractive et subissant un léger phénomène de métropolisation de la capitale Bretonne (« rural sous faible influence d'un pôle») notamment de par sa position géographique de sa facilité d'accès grâce au réseau routier et ferroviaire,
- Une frange Ouest plus rurale et tournée vers le centre-Bretagne (« rural autonome peu dense »).

Cette dichotomie se traduit aujourd'hui notamment dans le profil socio-économique de la population (niveau de vie, niveau de diplômes, catégories socio-professionnelles...), et l'attractivité résidentielle des territoires.

<sup>1</sup> Population municipale



## LE TEMPS DE LA REFLEXION

Pourtant, malgré leurs différences, les communes de Saint-Méen-le-Grand et de Montauban-de-Bretagne ont toutes deux identifiées depuis quelques années des problématiques -similaires ou non- concernant leurs centralités : usages des espaces publics, circulations, animations, commerces de centre-ville...

Leurs mises en lumière ont permis dans un premier temps d'initier l'action de façon sporadique, notamment via la réalisation d'une étude de revitalisation de centre-ville sur Saint-Méen-le-Grand ou la requalification de la place centrale et la réalisation d'une opération de densification en centre-ville de Montauban-de-Bretagne, tout en amorçant une réflexion à ce sujet à échelle intercommunale.

Celle-ci aura notamment pour aboutissement l'intégration des enjeux liés aux centralités et leurs dynamismes de façon explicite dans la révision du projet de territoire de la Communauté de communes Saint-Méen Montauban (CCSMM).

Ainsi, le lancement du programme de revitalisation « *Petites Villes de Demain* » en octobre 2020 a été l'opportunité, saisie par les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne ainsi que la CCSMM, de s'engager dans une démarche de structuration de leur projet de revitalisation et d'en faciliter le passage à l'action.

## PETITES VILLES DE DEMAIN, COMMENT ?

Le programme Petites Villes de Demain (PVD), issu du Plan de relance et constituant une action de l'Agenda rural, est piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Il a pour vocation d'accompagner les centralités structurantes des territoires de moins de 20 000 habitants et présentant des signes de fragilité ainsi que leurs EPCI dans la mise en place de leur projet de territoire afin de redynamiser et

renforcer l'attractivité de leurs centres-bourgs. In fine, l'opération vise à améliorer la qualité de vie des habitants des communes engagées ainsi que des territoires alentours via des dynamiques vertueuses sur le plan environnemental économique et social.

Les communes de St-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne, en lien avec la Communauté de communes Saint-Méen Montauban (CCSMM) font ainsi partie des 1 600 communes françaises retenues dans le programme national Petites Villes de Demain.

## LE TEMPS DE LA STRUCTURATION ET DE L'ACTION

La signature de la convention d'adhésion au programme le 28 mai 2021 entre les collectivités et l'Etat a acté l'engagement des parties dans le programme, dans lequel l'élaboration d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dans un délai de 18 mois maximum est le premier jalon.

Les communes de Montauban-de-Bretagne, de Saint-Méen-le-Grand ainsi que la CCSMM ont ainsi souhaité intégrer le programme, dans l'objectif de :

- **Structurer une politique de revitalisation** entre les collectivités, issue des enjeux et ambitions politiques de chaque territoire
- **Bénéficiaire de capacités renforcées** pour mener à bien cette politique, profitant par extension à l'ensemble du bassin de vie des communes concernées et de la Communauté de communes,
- **Disposer des moyens d'ingénierie, d'expertise ou financiers** permis par le programme et ses acteurs afin de répondre aux enjeux urbains actuels,
- **Renforcer les liens et solidarités intra-territoriales**, notamment entre les deux pôles principaux de l'EPCI et cette dernière.

Le 12 avril 2022, la CCSMM a révisé son projet de territoire autour de 4 grandes orientations stratégiques déclinées en une vingtaine d'objectifs :

> **ORIENTATION 1**

**AFFIRMER LE DYNAMISME ECONOMIQUE EN RENFORÇANT LE TISSU ACTUEL ET EN SOUTENANT LES ACTIVITES INNOVANTES ET RESPONSABLES CARACTERISANT LES MUTATIONS DE DEMAIN**

- 1.1 Faire du numérique une opportunité de développement économique
- 1.2 Accompagner le développement et l'évolution du tissu économique
- 1.3 Favoriser l'émergence de nouvelles activités et diversifier l'emploi
- 1.4 Accompagner les transitions du monde économique
- 1.5 Construire un écosystème favorable au développement de l'emploi
- 1.6 Coopérer avec les territoires voisins

> **ORIENTATION 2**

**ACCOMPAGNER LE PARCOURS DE CHACUN EN FAVORISANT SA QUALITE DE VIE ET SA CAPACITE D'AGIR**

- 2.1 Développement et adapter l'offre aux familles
- 2.2 Accompagner vers l'âge adulte
- 2.3 Accompagner les habitants dans leurs démarches
- 2.4 Faciliter les mobilités des publics fragiles
- 2.5 Faciliter l'accès de toutes et tous à une offre culturelle

> **ORIENTATION 3**

**ACCUEILLIR DANS UN ENVIRONNEMENT AGREABLE ET PRESERVE QUI S'ADAPTE AUX NOUVEAUX MODES DE VIE**

- 3.1 Faciliter le parcours résidentiel des ménages
- 3.2 Intégrer les enjeux énergétiques et environnementaux dans la politique habitat
- 3.3 Faire des centres-villes et centres-bourgs des lieux de vie et de dynamisme

> **ORIENTATION 4**

**PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LE CADRE DE VIE EN GERANT DURABLEMENT NOS RESSOURCES**

- 4.1 Gérer durablement la ressource en eau
- 4.2 Préserver les paysages et la biodiversité
- 4.3 Intensifier la transition énergétique et la promouvoir
- 4.4 Accompagner vers les pratiques écoresponsables
- 4.5 Développer et inciter à la mobilité active et bas carbone



## OBJET ET ENGAGEMENT

---

### ART. 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de **formaliser le plan d'action Petites Villes de Demain sur le territoire de la CCSMM** en présentant les stratégies de dynamisation des deux centralités lauréates. Elle précise les modalités de mise en œuvre et les effets de l'ORT menés à échelle de la CCSMM conjointement avec les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne.

### ART. 2 : DISPOSITIONS DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est un outil au service des collectivités locales volontaires et leur EPCI en partenariat avec l'Etat et es établissements publics intéressés. Il fut instauré par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi dite ELAN) du 23 novembre 2018, et est régi par l'article L303-2 du Code de la construction et de l'habitation, définissant son objectif comme :

*« la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable »*

L'ORT est ainsi un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif permettant aux collectivités de structurer et mettre en œuvre leur projet global de territoire pour lutter contre la dévitalisation de leurs centres-villes. Celui-ci se traduit à travers un **projet d'intervention transversal couvrant l'ensemble des enjeux liés au dynamisme des centres-villes** (habitat, déplacements, économie, commerces, équipements, patrimoine, politiques sociales...) dont la mise en œuvre est coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale.

L'ORT est créatrice de droits et s'accompagne d'outils juridiques et réglementaires permettant notamment de faciliter la rénovation de l'habitat et l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville, ou de suspendre des autorisations d'implantations en périphérie. Par ailleurs, elle est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019, soutenant l'investissement locatif dans le pars de logement ancien.

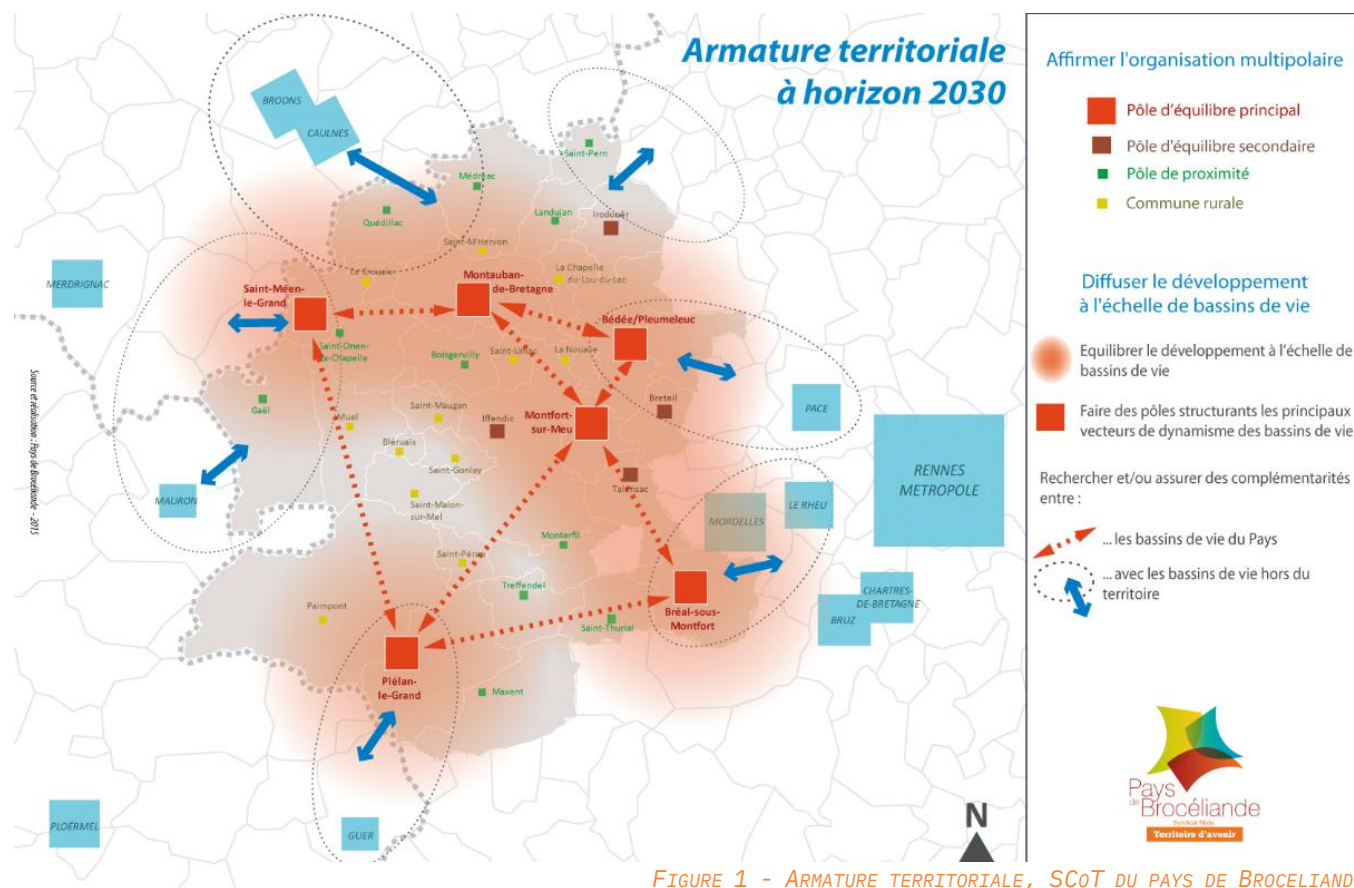
### ART. 3 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

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

# DIAGNOSTIC ET AMBITIONS

## ART. 4 : DIAGNOSTIC

Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne furent toutes deux communes principales de leurs EPCI respectifs jusqu'en 2014, à leur fusion. Aujourd'hui chefs-lieux de leurs cantons, les deux communes sont identifiées comme pôles d'équilibre principales du Pays de Brocéliande, et communément considérées comme les deux pôles principaux de l'intercommunalité - voir au-delà pour la commune de Saint-Méen-le-Grand, dont l'aire d'attraction qu'elle génère s'étire au-delà du département Bretilien. Cependant, leurs histoires comme leurs situations géographiques ont façonné deux territoires différents sur bien des égards, qui aujourd'hui doivent se développer de concert pour un équilibre renforcé grâce à leurs complémentarités.



## › DES PROFILS-SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DIFFERENTS, MAIS TOUS VIEILLISSANTS

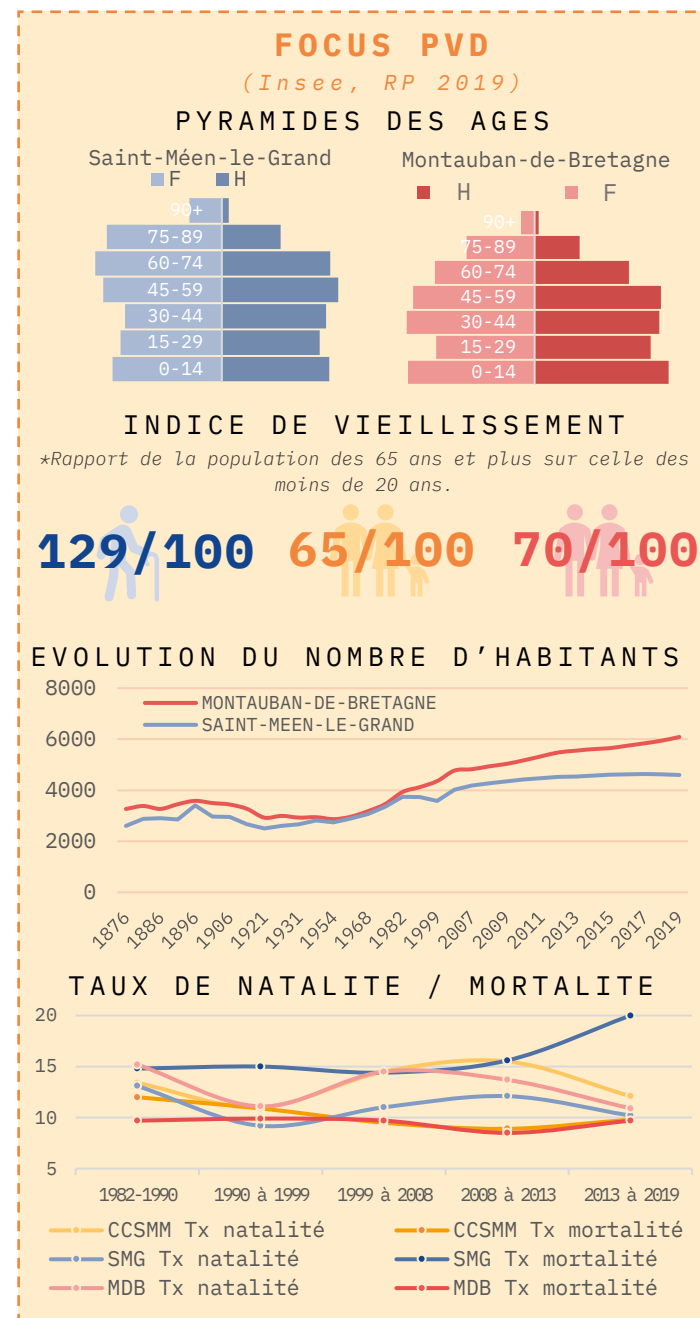
Alors que la population de territoire communautaire baissait légèrement mais continuellement dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, l'avènement du modèle pavillonnaire dans les années 1970 a inversé cette tendance. Depuis, la CCSMM connaît une croissance démographique constante, due en grande partie au solde migratoire apparent (malgré une augmentation importante des naissances depuis le début du XXI<sup>ème</sup> siècle).

Aujourd'hui, le modèle socio-démographique de la CCSMM suit un schéma relativement traditionnel pour un territoire rural / périurbain, matérialisé par une pyramide des âges en « *pelote de laine* » : de nombreuses familles avec enfants (installation en milieu péri-urbain dans le but d'améliorer les conditions de vie de la jeune famille primo-parentale), peu de jeunes entre 20 et 30 ans (mobilité de poursuite d'études ou pour trouver son premier emploi dans de plus grands bassins de vie).

Au sein de l'intercommunalité, les deux communes pôles sont déterminés par des structures spécifiques propres à leur rôle de centralité sur le territoire : plus de personnes âgées, s'installant notamment au sein des centres-villes afin de faciliter leur accès aux commerces et services sans besoins de motorisation, part des personnes de moins de 15 ans moins importante, des ménages plus petits... Ce phénomène est d'autant plus marqué sur la commune de Saint-Méen-le-Grand (SMG) où la présence de très nombreuses personnes âgées, notamment des femmes, s'explique notamment par la présence de plusieurs EHPAD dont la *communauté de sœurs de l'Immaculée conception* en cœur de ville, accueillant une congrégation religieuse ainsi qu'un EHPAD d'une centaine de places réservé aux femmes.

Ce phénomène, couplé au vieillissement inévitable de la population (augmentation de l'espérance de vie, vieillissement de la génération issue du baby-boom -arrivant notamment en âge de dépendance<sup>2</sup> à partir de 2030-, attraction de la Région Bretagne...) doit alerter sur une nécessité d'attirer une population active (entre 18 et 64 ans) permettant de maintenir l'équilibre démographique et le maintien des dynamiques économiques (commerces, services etc.) et sociales

<sup>2</sup> "l'état de la personne qui, nonobstant les soins qu'elle est susceptible de recevoir, a besoin d'être aidée pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière" (art. 2 de la loi du 24 janvier 1997).



(maintien de classes scolaires, d'associations, d'évènements etc.) du territoire, notamment en centre-ville.

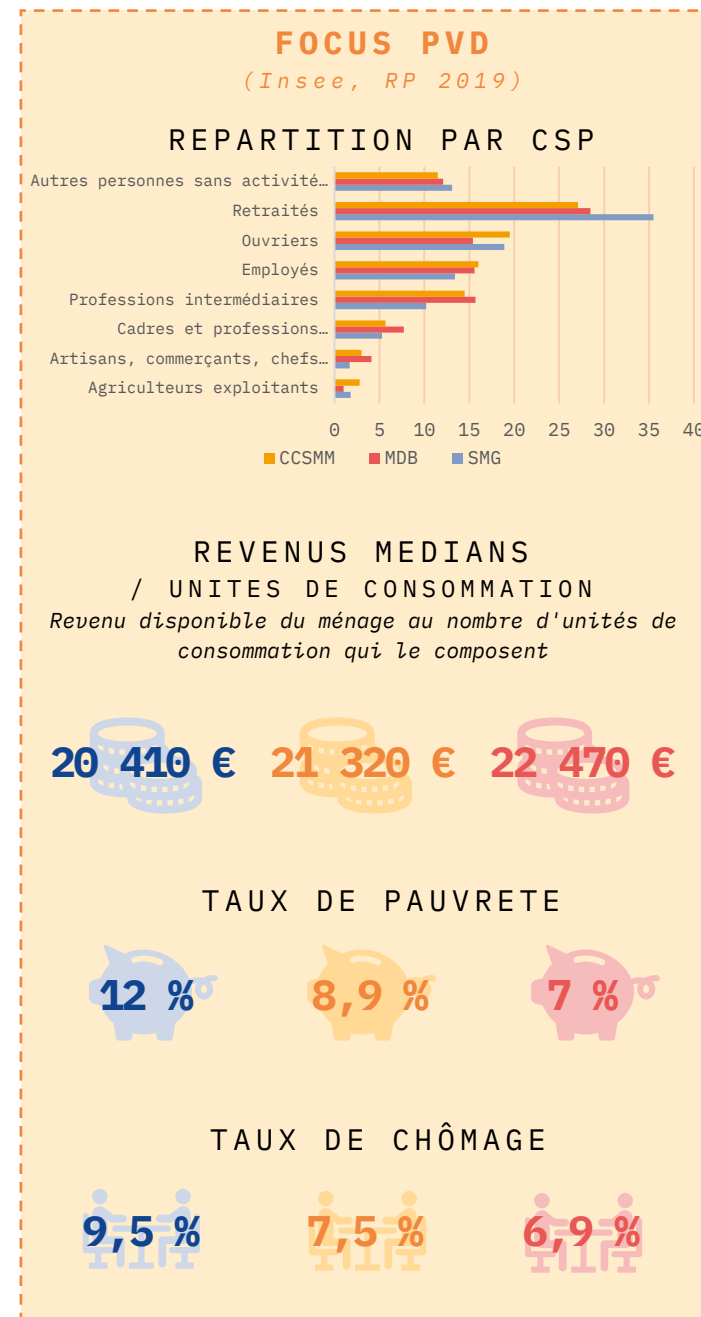
En effet, l'INSEE, accompagné du réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne (AUDIAR, ADAC22, EDEUPa...), identifie 4 scénarios de projections démographique de la région Bretagne à l'horizon 2040 : ralentissement économique, digitalisation et accentuation de la métropolisation, changement climatique, ou renouveau industriel. Tous prévoient :

- > Une augmentation de la population totale Bretonne (environ 400 000 nouveaux habitants), avec une forte concentration autour de la région Rennaise : sur le Pays de Brocéliande, ce sont 93 570 habitants qui sont attendus d'ici 2040 (contre 73 341 en 2018)<sup>3</sup>. Ces territoires devraient continuer d'accueillir des populations actives (20-64 ans).
- > Une augmentation de la part des personnes âgées de plus de 65 ans sur l'ensemble du territoire régional. Ainsi, on estime qu'en 2040 35% des ménages des pôles d'équilibre territoriaux du Pays de Brocéliande seront composés d'au moins une personne de plus de 65 ans<sup>4</sup>.

Au sein de l'EPCI, la dichotomie sus-citée entre l'est et l'ouest du territoire est notamment marquée sur le plan socio-économique des habitants (lien évident avec la proximité à la métropole Rennaise), dont les communes principales sont les plus représentatives, car contrastées. En effet, si la commune de Saint-Méen-le-Grand est marquée par une forte précarité de sa population, caractérisée par des revenus relativement faibles, une grande part de retraités et d'ouvriers et un taux de pauvreté supérieur à la moyenne régionale (10,8%), la ville de Montauban-de-Bretagne regroupe elle la plus grande part de cadres du territoire intercommunal, avec des salaires relativement élevés (supérieurs à la médiane départementale : 22 230€/UC).

<sup>3</sup> Insee, *Analyse Bretagne, En Bretagne, la population augmenterait d'ici 2040 quel que soit le scénario envisagé, 2019.*

<sup>4</sup> Insee, *modèle Omphale, scénario central de population et scénario tendanciel de mode de cohabitation, 2021.*



## › DES PAYSAGES ANTHROPIQUES AUX FAIBLES QUALITES ECOLOGIQUES

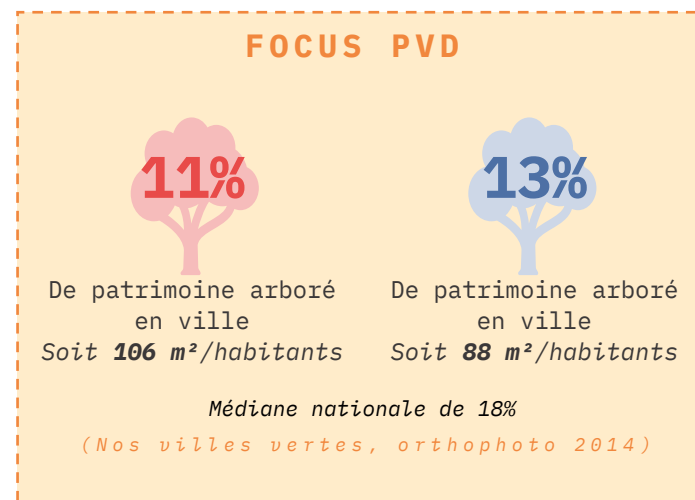
La quasi-totalité de la CCSMM est positionnée sur 18<sup>ème</sup> grand espace de perméabilité du classement SRCE Bretagne. Celui-ci indique malheureusement un niveau de connexion des milieux naturels faibles, constitué de peu de réservoirs de biodiversité (forêt de Montauban, bois sur le secteur de Caulnes et de Médréac) et à des portions de vallées (sous-trames « cours d'eau », « forêts » et « zones humides »)<sup>5</sup>. Cette faible connexion est en partie due à :

- › La structure paysagère ouverte de ces territoires. Sur le territoire communautaire deux grands paysages sont distinguables : les collines de Bécherel au nord du territoire, de type agricole avec bocage parsemé d'habitation ; et les plaines du Meu et de la Flume, ensemble dédié à la production agricole et agro-alimentaire, où se trouvent les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne.<sup>6</sup>
- › Les fractures des milieux créées par la RN-12 et RN-164,
- › Ainsi que des bourgs et petites villes telles que Saint-Méen-le-Grand, Montauban-de-Bretagne, Montfort-sur-Meu, Bédée...

Gestionnaire de son eau potable depuis 2021, la Communauté de commune est majoritairement située sur le bassin versant de la Vilaine -où se situent les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne-, et de la Rance, Frémur et Baie de Beausse de façon plus marginale au nord. L'état écologique des masses d'eau du territoire est cependant qualifié de médiocre voire moyen par l'agence de l'eau Loire Atlantique en 2013. Parallèlement, la CCSMM est engagée dans le programme de gestion Breizh Bocage, dont l'objectif est de préserver et restaurer les haies bocagères du paysage, en contribuant à gérer la ressource l'eau, la qualité des sols et en favorisant la biodiversité.

La commune de Montauban-de-Bretagne est située sur le cours d'eau du Garun -et son affluent le ruisseau de la ville Cotterel- sur lequel s'est structuré la « coulée verte » : une lignée de verdure restée préservée malgré le développement de l'urbanisation de la commune, où ont été créés deux étangs (étang Saint-Eloi et « l'étang du camping »). Ce dernier est cependant implanté sur le lit du ruisseau de de la ville Cotterel, impliquant aujourd'hui des travaux de remise en état afin de limiter l'obstacle aux continuités écologiques qu'il représente. Sur le nord de la commune, se situe la forêt domaniale de Montauban, à 1.5 km seulement du cœur de ville, mais séparé par la RN12.

La commune de Saint-Méen-le-Grand fut construite sur un cours d'eau reliant ce qui est aujourd'hui le parc Haltwhistle, le parc Jean Guégau et l'étang de la porte Juhel. Comblé dans les années 90, son lit marquait les limites de la ville historique. Aujourd'hui, la partie préservée de ce cours d'eau n'est présente qu'en bordure de l'étang de la porte Juhel, créé en 1980. A proximité directe de la ville, se trouve la forêt privée de Saint-Méen.



<sup>5</sup> Rapport n°2 du SRCE - Trame verte et bleue régionale, 2015.

<sup>6</sup> Evaluation environnementale et stratégique du PCAET du Pays de Brocéliande, Biotope 2018

## > UN DEVELOPPEMENT PERI-URBAIN DES COMMUNES, COUPLE A UN ENJEU DE PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

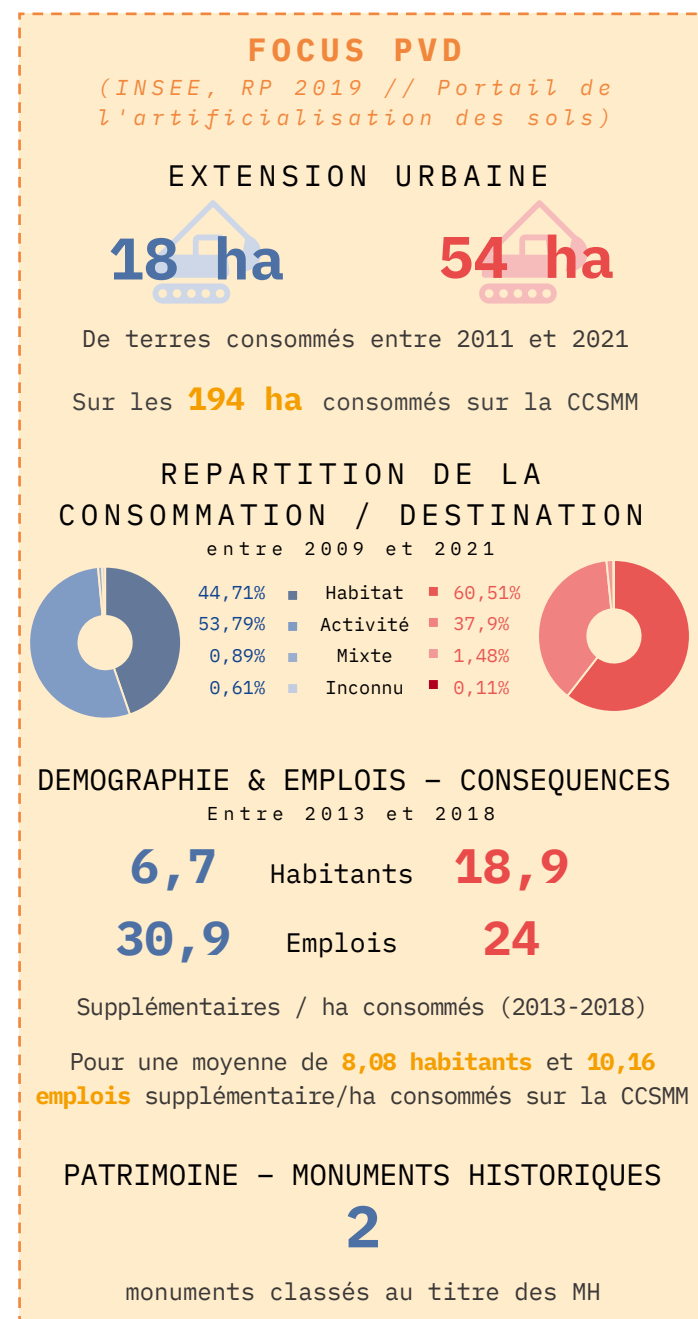
Le développement urbain des communes de l'EPCI s'est opéré de façons différentes dans le temps. Dans le cas des communes PVD, si celles-ci ont connu un développement urbain sous forme pavillonnaire et sectorisé à partir des années 1970, Saint-Méen-le-Grand a historiquement connu une importance commerciale lui conférant un centre-ville d'envergure. Dans le cas de Montauban-de-Bretagne, sa croissance démographique s'est opérée de façon plus exponentielle, sans que son centre-ville n'évolue, le rendant particulièrement réduit compte tenu de la taille et de l'importance de la commune dans son maillage territorial. Les deux centralités connaissent pourtant aujourd'hui des problématiques similaires, tel que la minéralisation de leurs espaces publics ou leur manque d'appropriation. Le réaménagement de la place centrale de Saint-Méen-le-Grand en 1996, la métamorphosant en parking, en est une cause ; quand le réaménagement des terrasses de cœur de ville de Montauban-de-Bretagne entre 2015 et 2017 a permis des améliorations qu'il convient aujourd'hui de poursuivre.

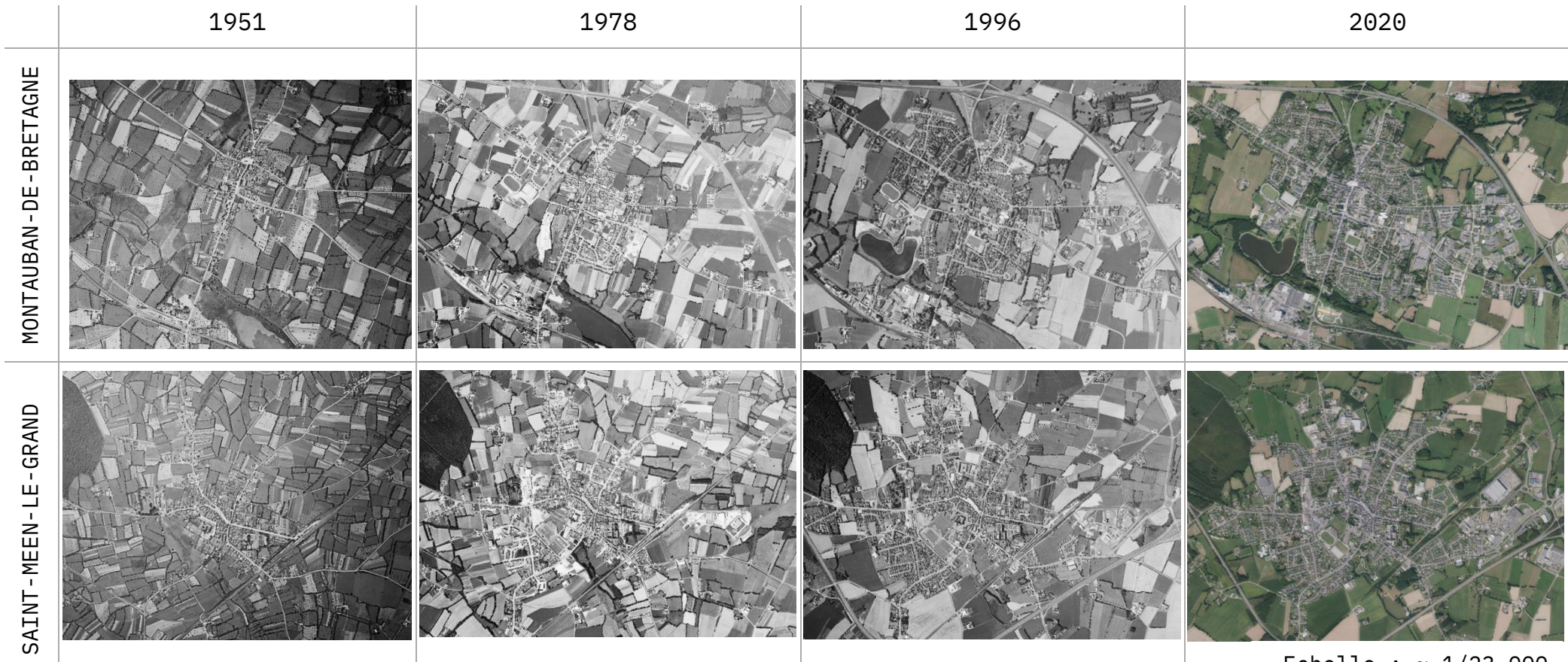
Malgré tout, si aujourd'hui l'armature urbaine de Saint-Méen-le-Grand est particulièrement lisible, permettant de distinguer les phases de son développement, c'est notamment grâce à la possible identification des différents bâtiments exceptionnels ou remarquables qui jonchent son centre-ville, ainsi que deux bâtiments classés au titre des monuments historiques (l'Abbatiale - une des plus anciennes d'Ille-et-Vilaine - ainsi que l'ancienne Abbaye - aujourd'hui reconvertie en logements sociaux-) protégés par le SPR<sup>7</sup> élaboré par la commune en 2015, dont le périmètre englobe une grande partie de l'enveloppe urbaine.

En termes d'extension urbaine, sur les 10 dernières années, Montauban-de-Bretagne est la commune ayant consommé le plus d'espace de la CCSMM, du en grande partie à la construction d'habitat puis à la l'installation de bâtiments à fonction économique. Saint-Méen-le-Grand a à contrario consommé des terres à but d'activités économique en premier lieu, créant de nombreux emplois, construisant moins de logements sur son territoire.

Les deux communes, toujours compétentes en matière d'urbanisme, sont aujourd'hui chacune en processus de révision de leur PLU.

<sup>7</sup> Site patrimonial remarquable, anciennement intitulé AVAP





Echelle :  $\approx 1/23\ 000$



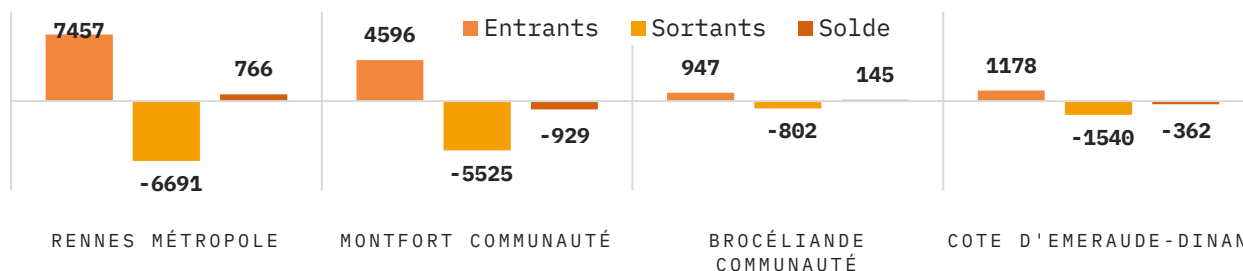
FIGURE 2 - ANCIENNE HALLE DE MARCHÉ DE CE QUI SONT AUJOURD'HUI LES TERRASSES DE CŒUR DE VILLE DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE DATE INCONNUE



FIGURE 3 - ANCIENNE HALLE DE MARCHÉ SUR LA PLACE CENTRALE DE SAINT-MEEN-LE-GRAND - 1904

## > UN TERRITOIRE CONNECTE, UNE MOBILITE CENTREE SUR L'AUTOMOBILE

Les flux de déplacements de la CCSMM se réalisent majoritairement au sein même du territoire intercommunal (≈60 %). Les flux externes sont quant à eux explicitement tournés vers et depuis la métropole Rennaise et Montfort Communauté, avec des flux entrants majoritairement vers le domicile (58%) et des flux sortants majoritairement vers le lieu de travail (43%)



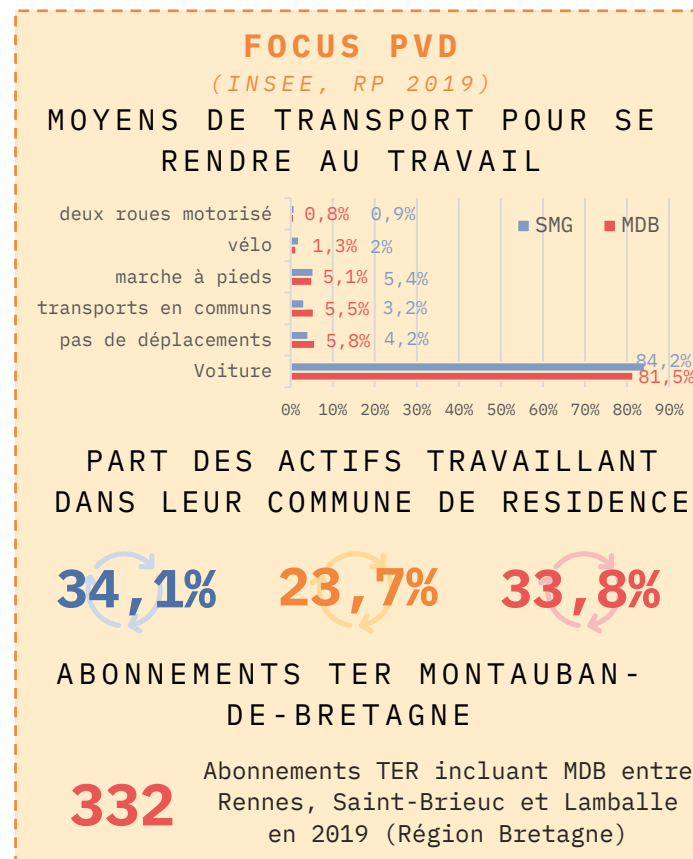
Lecture du graphique : 7 457 déplacements ont lieu de la CCSMM vers Rennes Métropole, 6 691 de Rennes Métropole vers la CCSMM, soit un solde 766 déplacements entrants de plus.

En effet, située sur l'axe entre Rennes et Saint-Brieuc, la CCSMM est connectée à ces deux pôles ainsi qu'au centre-Bretagne via :

- ▶ le réseau routier (RN12, RN164), comprenant la circulation d'un car régional (BreizhGo #12) entre Rennes et Merdrignac (22) desservant les deux communes principales de l'EPCI à intervalle régulier (environ 13 trajets aller-retours/jours en semaine sur ces deux communes).
- ▶ le réseau ferroviaire, avec 3 gares desservies par le TER sur le territoire, dont 2 sur la commune de Montauban-de-Bretagne. L'une d'entre elles est excentrée, au sein de la ZA de la Brohinière et équipée d'un système de fret ; la seconde -bien que plus centrale- se situe cependant également en ZA, à 1km du centre-ville. Cette dernière est desservie par environ 27 trajets aller-retours/jours en semaine.

Pour autant, les habitants de la CCSMM choisissent très majoritairement leurs voitures pour leurs déplacements domicile-travail quotidiens (84,4%). Les communes PVD, disposant des meilleures dessertes en transports en commun ne font pas figure d'exception, avec moins de 6% de ces trajets réalisés en transports en commun, et moins de 8% en mobilités douces alors que plus d'un tiers des actifs travaillent sur leur commune de résidence.

Pourtant, la demande semble croissante : les actions mises en place par la CCSMM tel que le transport à la demande (TAD) ou la location de VAE ont un succès grandissant avec le temps (malgré un creu enregistré après 2020), et un groupement d'habitants a plébiscité la réhabilitation de la liaison ferroviaire entre Mauron et La Brohinière (démarrage de l'étude en fin d'année 2022, portée conjointement avec Ploërmel Communauté). La réalisation d'une étude de mobilité globale portée par la CCSMM à partir de fin d'année 2022 devrait permettre de structurer une politique pour les années à venir.





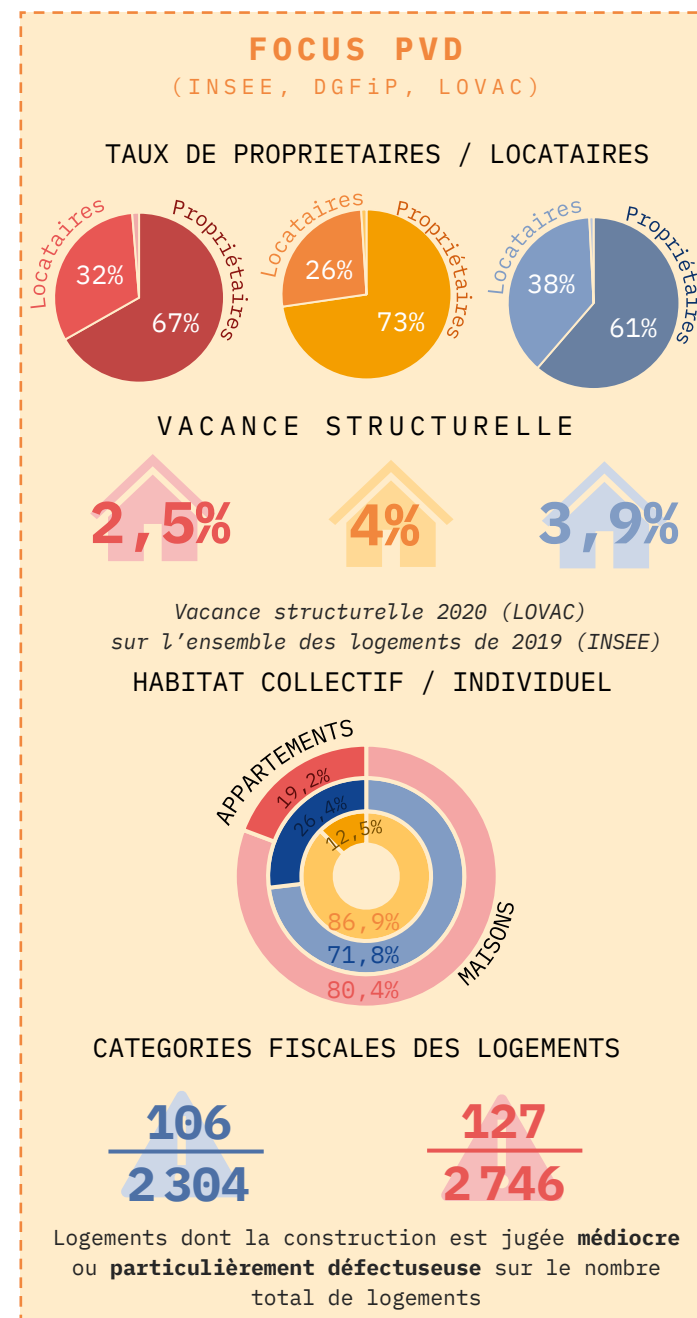
› BESOINS EN LOGEMENTS CROISSANTS ET LIMITATION DE L'EXTENSION URBAINE : L'ENJEU DE LA REHABILITATION ET LA DENSIFICATION DES CENTRES-VILLES

La CCSMM comptabilise 12 221 logements sur son territoire en 2019 (INSEE), dont la structure suit un schéma péri-urbain classique : de nombreuses maisons individuelles ( $\approx 86\%$ ) sous forme de pavillons et très peu de résidences secondaires et occasionnelles (3,4% en 2019). Cependant, malgré une augmentation constante du nombre de logements et d'habitants, la part de logements vacants ne cesse d'augmenter également (passant de 587 en 1999 à 1 025 en 2019). Aujourd'hui, la vacance structurelle (>2 ans) semble localisée essentiellement en centre-ville (analyse LOVAC), où les constructions sont les plus denses et les plus anciennes. Le cas de Saint-Méen-le-Grand en est l'exemple concret, avec 43 logements vacants depuis plus de deux ans sur la place centrale et ses abords (sur les 90 recensés sur l'ensemble de la commune), où la protection patrimoniale du SPR peut représenter un frein à la réhabilitation.

Parallèlement, l'augmentation de la population couplée au phénomène de desserrement des ménages entraîne un besoin grandissant en logements sur ces territoires. Leur construction, majoritairement sous forme individuelle pavillonnaire, entraîne cependant des problématiques d'artificialisation des sols, de relâchement du lien social<sup>8</sup> et d'uniformisation des paysages. Ces dernières années, la majorité de logements de la CCSMM ont été construits sur la commune de Montauban-de-Bretagne : en moyenne, 51,6 constructions de logements ont démarré chaque année sur la période 2015-2019 (soit plus que Montfort-sur-Meu et presque autant que Mordelles) alors que la commune de Saint-Méen n'en construisait que 12,4 (Sit@del2). Et si la commune principale de l'EPCI a récemment fait construire -et continue- des ensembles collectifs, le ratio entre ces deux formes d'habitats n'en demeure pas moins conséquent sur les deux pôles principaux. Ainsi, dans un contexte de nécessaire réduction de l'extension urbaine et d'accueil de nouvelles populations, la tension immobilière de ces deux communes ne peut qu'inexorablement augmenter.

Aussi, dans le cadre de sa compétence Habitat, la CCSMM reconduit son PLH arrivant à terme en 2022 ainsi que son dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH) mis en place depuis 2014 en y intégrant un volet en renouvellement urbain sur les deux communes PVD. Parallèlement, le Pays de Brocéliande a récemment instauré un service Conseil Rénov'Energie afin de faciliter encore la rénovation énergétique.

<sup>8</sup> S. MAGRI, *Le pavillon stigmatisé. L'Année sociologique 2008/1 (Vol. 58), p. 171-202*



> TERRITOIRES BASSINS D'EMPLOI : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PERIPHERIQUE MAIS UNE NECESSAIRE RECENTRALISATION DU TISSU COMMERCIAL

La CCSMM représente un bassin d'activité industriel important à échelle régionale, se caractérisant par 10 zones d'activités économiques sur son territoire, dont deux à Saint-Méen-le-Grand et trois à Montauban-de-Bretagne. Les deux communes représentent donc aujourd'hui les pôles d'emploi majeurs du territoire, regroupant respectivement 27,3% de l'emploi intercommunal à Saint-Méen-le-Grand et 39,6% à Montauban-de-Bretagne.

Parallèlement, l'activité commerciale est la plus importante sur la commune de Saint-Méen-le-Grand de par son histoire, en faisant le pôle commercial principal de la CCSMM (avec près 60% de son activité commerciale en 2019<sup>9</sup>). Son centre-ville comprend aujourd'hui de nombreux commerces, structurés autour d'une Union commerçante de longue date, avec une densité commerciale (nombre de commerces pour 1 000 habitants) de 14,3‰ (supérieure à la moyenne d'un panel de villes comparables) et profitant du label Village Etape de la commune. Cependant, la délocalisation d'activités en zones d'activités -potentiellement due aux contraintes et états des locaux plus anciens- et les modifications des habitudes de consommations ont peu à peu vidé certaines vitrines de centre-ville et d'entrées de ville, avec pour finalité un taux de vacance commercial en centralité élevé, confèrent notamment une image négative de la commune.

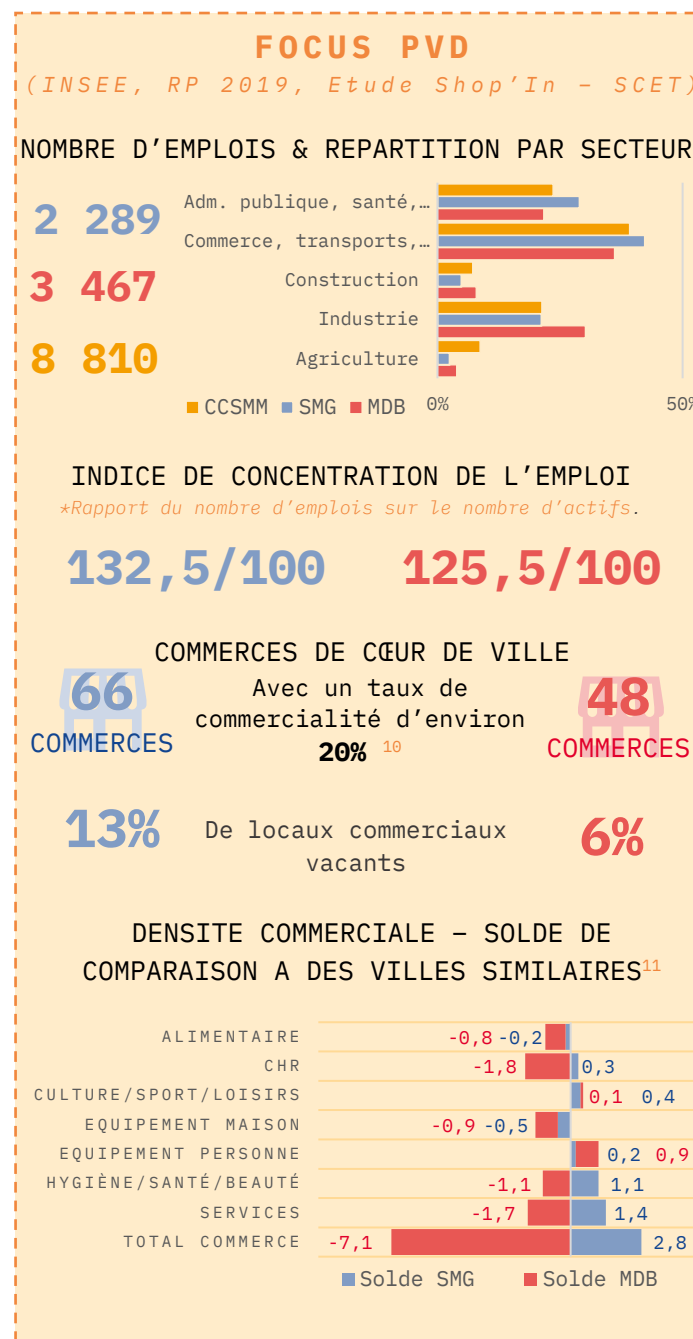
Montauban-de-Bretagne connaît à contrario un manque de locaux commerciaux et de commerces en cœur de ville, dont la densité commerciale est de 10,1‰ (inférieur à la moyenne d'un panel de villes comparables), dû à la taille restreinte du centre-ville historique. En conséquence, des zones commerciales périphériques se sont installées, avec la particularité de se situer à proximité directe du centre-ville (la zone commerciale du Ty-Du -regroupant divers petits commerces- est située à moins de 500 mètres de l'église, la grande surface alimentaire à un peu plus de 700 mètres).

Les deux villes font cependant face à une problématique similaire, plus impactante à Montauban-de-Bretagne compte tenu de son contexte : de nombreuses enseignes centrales ne participant pas ou peu à l'animation commerciale d'un territoire (banques, assurances, agences d'intérim...).

<sup>9</sup> Etude commerciale CC St-Méen Montauban, Observatoire économique-CCI d'Ille-et-Vilaine 2018

<sup>10</sup>Part des commerces participant à l'animation commerciale (loisirs, équipements, alimentaire...). Moyenne nationale : 29%

<sup>11</sup> Lecture : en comparaison à des villes similaires, Montauban-de-Bretagne comptabilise 7 commerces de moins ; quant St-Méen-le-Grand en possède quasiment 3 de plus.



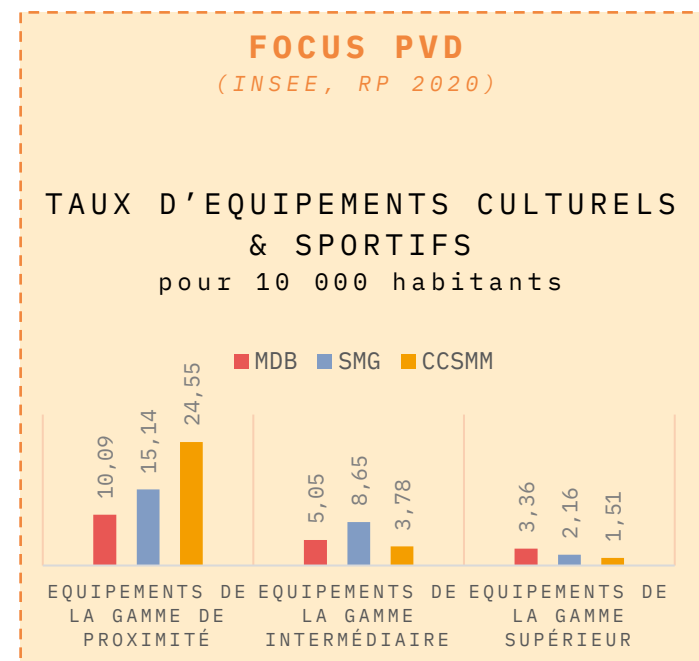
› UNE REPARTITION DES EQUIPEMENTS TERRITORIAUX SELON UNE LOGIQUE DE RATIONALISATION

Le territoire communautaire est doté de divers équipements et services communaux et intercommunaux, notamment dans le domaine du sport, de la petite enfance ou de l'économie.

Si le taux d'équipements culturels et sportifs de la CCSMM est supérieur à la moyenne départementale (sur les différentes gammes : proximité, intermédiaire, supérieur<sup>12</sup>), il n'en demeure pas moins que l'ensemble des équipements et services communautaires se répartissent différemment sur le territoire. Ainsi, si 4 communes ont accès à des équipements liés à la petite enfance, une grande partie des équipements communautaires, notamment les plus spécifiques, sont installés sur les deux communes principales du territoire. Ainsi, si les deux communes accueillent les espaces jeunes du territoire intercommunal, Montauban-de-Bretagne accueille les locaux administratifs de la CCSMM (où peuvent notamment se louer les VAE) et l'espace économique du Tissé (comprenant des locaux artisanaux, de réunions, et un espace de coworking), Saint-Méen-le-Grand abrite pour sa part les locaux techniques de la CCSMM et l'espace France Service, ainsi que la piscine Acorus en cœur de ville ayant connu des travaux de réhabilitation/extensions de 2021 à 2022.

Les deux pôles principaux du territoire regroupent également différents équipements sportifs et culturels dont peuvent profiter les communes de proximité (intégrant l'EPCI ou non) :

- › **Montauban-de-Bretagne** : complexes sportifs, école de danse, école de musique, écoles, collèges, lycée privé, ALHS, EHPAD, résidence sénior, médiathèque, cinéma, salle des fêtes, et prochainement une recyclerie portée en partenariat par le SMICTOM et Eurêka Emplois Services...
- › **Saint-Méen-le-Grand** : complexes sportifs (dont salle d'escalade), cuisine centrale (restauration scolaire), Hôpital, EHPADs, écoles, collèges, lycée hôtelier, ALSH, médiathèque, cinéma, salle des fêtes, Office de tourisme du Pays de Saint-Méen Montauban et musée Louison Bobet.



<sup>12</sup> Equipements de la gamme supérieure : théâtres, cinémas, musés, parcours santé...

Equipements de la gamme intermédiaire : salles de sports spécialisées, bassins de natation, pises de rollers, skate...

Equipements de la gamme de proximité : salles ou terrains multisport, boulodromes, bibliothèques, terrains de tennis...

## MONTAUBAN - DE - BRETAGNE

Chef-lieu de canton, Montauban-de-Bretagne est aujourd'hui la commune la plus peuplée de la CCSMM avec ses 6 332 habitants au dernier recensement de population. Celle-ci connaît une augmentation constante de sa population depuis l'après-guerre, du en très grande partie à son solde migratoire apparent. Cette attractivité, marqué avant tout par une population active relativement aisée, souvent avec enfants, se justifie par sa proximité au pôle d'emploi majeur du bassin Rennais. De fait, Montauban-de-Bretagne tend de plus en plus à se rapprocher d'un fonctionnement quotidien péri-urbain. Son centre-ville n'est cependant plus cohérent avec ce fonctionnement et le développement de la ville, compte tenu de ce qui est attendu de celle-ci eu égard à son positionnement dans le maillage territorial.

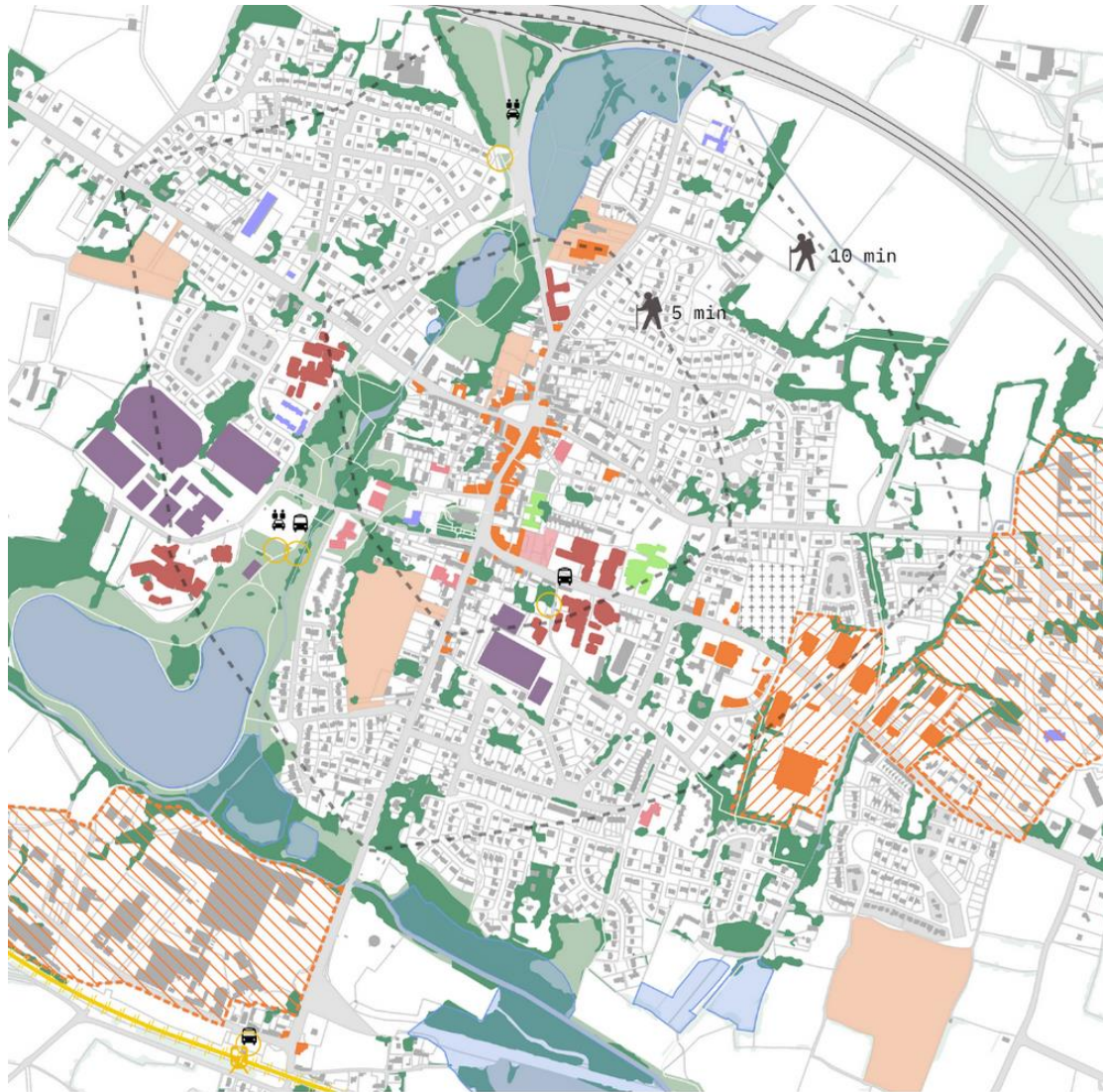
Pôle industriel historique du secteur avec ses deux zones industrielles marquant son paysage, le profil économique des emplois tend à se diversifier (et se tertiariser). Aujourd'hui, la commune dispose de commerces et services appropriés (services publics territoriaux, services de santé, équipements sportifs, équipements scolaires, commerces...) qu'il est nécessaire de maintenir et conforter pour préserver la qualité de vie des habitants. Malgré tout, son tissu commercial peine à se développer en centre-bourg et se développe à contrario en zone commerciale en bordure de centre-ville (ZA commerciale, Espace commercial Ty-Du).

Ce développement a pu voir le jour grâce à la proximité de Montauban-de-Bretagne à la Métropole rennaise, mais surtout grâce à ses équipements en mobilités facilitant ces liaisons et permettant notamment aux habitants de travailler sur le territoire métropolitain : situé sur la RN12, passage de la ligne de car BreizhGo n° 12, mais également liaisons ferroviaires sur l'axe Rennes-St-Brieuc assurées par deux gares. Celles-ci sont malheureusement situées à distance du centre-bourg :

- La première au sein d'une zone industrielle, reliée au centre-ville par une artère principale de la ville (l'avenue de la Gare) à travers une zone d'habitat, rendant son accessibilité à pied ou vélo peu propice.
- La seconde au niveau de la ZI de La Brohinière

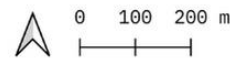
Parallèlement, ce qui fait aujourd'hui l'atout de la commune et lui permet de maintenir cette attractivité, reste sa combinaison entre son aspect à la fois citadin et rural (« une ville à la campagne »). En effet, si Montauban-de-Bretagne a initié sa transition vers ce que l'on peut qualifier de « ville » grâce à des opérations en renouvellement urbain (ZAC centre-bourg) et la récente réhabilitation de sa place centrale (« terrasses de cœur de ville ») ainsi que l'avenue de la gare, celle-ci reste à proximité directe d'une forêt domaniale et entourée sur son axe ouest par le cours d'eau du Garun ; son développement urbain s'est fait dans le maintien de cette « vallée verte », appréciée des habitants.

# MONTAUBAN-DE-BRETAGNE



- EQUIPEMENTS**
- Services publics
  - Habitat pour personnes âgées
  - Culture et loisirs
  - Scolarité
  - Equipements sportifs
- MOBILITES**
- Gare ferroviaire
  - Ligne ferroviaire
  - Aires de covoiturage
  - Arrêts de bus (Breizhgo #12)

- ACTIVITES ECONOMIQUES**
- Commerces
  - ZA commerciales
  - ZA industrielles et artisanales
- URBANISME**
- ZAC multisite - OAP PLU en cc
  - ZAC centre-ville
- RESEAU HYDROGRAPHIQUE**
- plans et cours d'eau
  - Zones humides
- VEGETATION**
- Végétation
  - Parcs et jardins



Réalisation : CCSMM, 2022

\* 6 332  
Habitants

2 Gares

Taux de croissance démographique annuel de

1,76 %

25 Ha d'espaces verts



Des emplois de l'EPCI  
(≈ 3 300 emplois) dont



dans l'industrie

\* (Observatoire du foncier en Bretagne)

\* (INSEE, RP 2022, RP 2018)

## A TOUTS

- Une **vallée verte** bordant le centre-ville
- Une **forêt domaniale** à proximité de l'enveloppe urbaine
- Une **place centrale** récente
- Un **renouvellement urbain** engagé
- **Peu de vacance commerciale**
- Une bonne desserte en transports en communs
- De nombreux **équipements sportifs**
- Un **bassin d'emplois industriels**
- Une commune attractive

## F AIBLESSES

- Une **gare excentrée** et difficilement accessible depuis le centre-ville
- Peu de **commerces**
- Une **circulation crispée** en centre-ville
- Des **espaces publics minéraux**
- Des **espaces sectorisés** (équipements, commerces, habitat...) peu connectés

## O PPORTUNITES

- Une zone d'activité et une zone commerciale à proximité du centre-ville
- Un **tissu associatif** à mobiliser

## M ENACES

- Une ressource en foncier et immobilier disponible **limitée**
- Une **augmentation du prix immobilier**

## ST-MEEN-LE-GRAND

Saint-Méen-le-Grand, chef-lieu de son canton, est la seconde commune la plus peuplée de l'intercommunalité avec ses 4 763 habitants recensés. Celle-ci, génératrice de sa propre aire d'attraction sur 4 communes alentours, connaît une attractivité résidentielle bien plus modérée que celle de Montauban-de-Bretagne : si sa population a connu une relative évolution dans l'après-guerre, elle stagne maintenant depuis maintenant plus de 10 ans -a même baissé entre les deux derniers recensements- et connaît un solde naturel négatif et en diminution régulière depuis les années 80.

Sa structure démographique est aujourd'hui marquée par une forte proportion de personnes âgées (34,6% des habitants ont plus de 60 ans) qui s'explique par de nombreuses structures d'accueil (375 places en logements pour personnes âgées dépendantes ou non dépendantes). La commune connaît également une problématique de précarité économique de sa population, se traduisant notamment par un taux de chômage de sa population active de 10%<sup>13</sup> et un taux d'allocataires du RSA de plus de 22%<sup>14</sup>. Si ces chiffres restent en dessous des moyennes nationales, ils sont remarquables à échelle locale et traduisent la fracture territoriale énoncée plus haut.

La ville connaît cependant une forte activité commerciale à la fois en ZA (avec la présence de trois grandes surfaces alimentaires) mais également dans son centre-ville, où la diversité commerciale reste tout à fait correcte malgré le nombre de locaux vacants (conférent cependant un aspect négatif à la ville).

Son centre-ville est par ailleurs marqué par un patrimoine bâti particulièrement important : bien qu'hétérogène, l'architecture du centre-ville (lui-même délimité par son caractère historique) reste remarquable et comprend des monuments historiques protégés par une SPR dont le périmètre s'étend sur la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine. L'ancienneté du bâti entraîne cependant des problématiques de dégradation importantes des façades ou immeubles en plein cœur de ville, pouvant expliquer en partie le nombre de logements vacants identifiés. De même, la qualité paysagère se trouve obstruée par la place prépondérante de la voiture en centre-ville (circulation / stationnement), dont la place centrale a été transformée en parking en 1996, limitant les fonctions de l'espace public à la circulation.

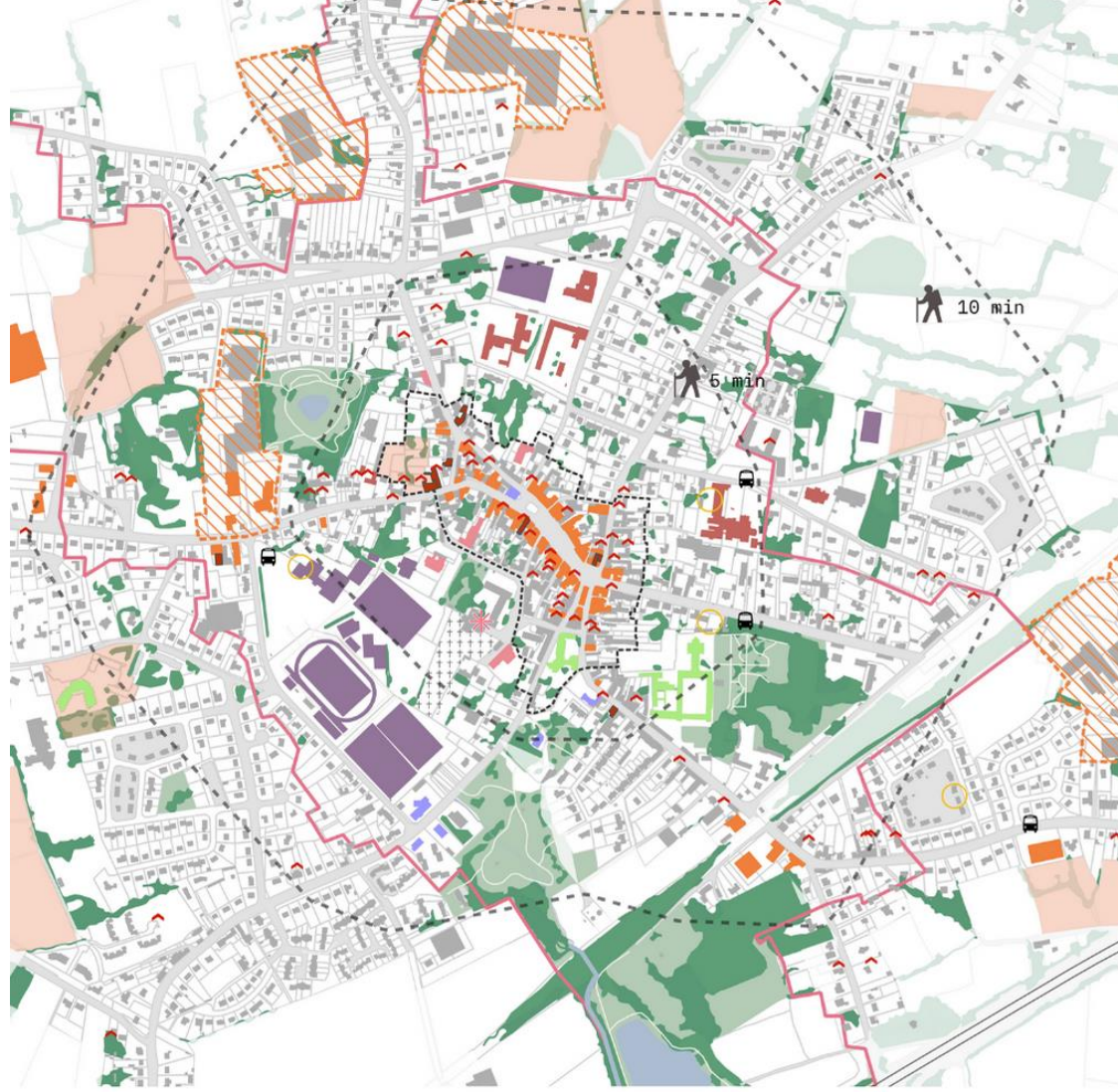
Enfin, son positionnement au carrefour de la métropole Rennaise, du centre-Bretagne, et de la côte nord et sud du département, au croisement de deux voies cyclables (V6/V2) ainsi que son histoire cyclable (commune d'origine de Louison Bobet, connu comme « *un des plus grands coureurs de l'histoire du cyclisme* ») -un équipement lui étant dédié (Musée Louison Bobet au sein de l'Office de Tourisme)- sont autant d'éléments à structurer autour d'une politique cyclo-touristique en cohérence avec les enjeux environnementaux et usages de l'époque.

---

<sup>13</sup> INSEE, 2021 RP 2018

<sup>14</sup> CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA), données au 31/12/2019 ; Insee RP 2018 (15-64 ans)

# SAINT-MÉEN-LE-GRAND



## EQUIPEMENTS

- Services publics
- Habitat pour personnes âgées
- Culture et loisirs
- Scolarité
- Equipements sportifs

## MOBILITES

- Arrêts de bus

## HABITAT

- ^ Logements vacants > 2 ans (Lovac 2021)

## ACTIVITES ECONOMIQUES

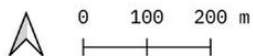
- Commerces
- Commerces vacants
- ▨ ZA mixte
- Urbanisme
- Centralité historique - PLU en cours
- OAP PLU en cours
- PPM

## RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- Plans et cours d'eau

## VEGETATION

- Végétation
- Parcs et jardins



Réalisation : CCSMM, 2022

4 763

Habitants \*

11%

d'habitants vivants sous le seuil de pauvreté \*



de personnes de + de 60 ans \*

De foyers d'une personne

PRÈS DE 100 commerces recensés en 2021

\* (INSEE, RP 2022, RP 2018)

## A TOUTS

- Un patrimoine bâti riche en centre ville
- De nombreux équipements, dont une partie en centre-ville (piscine, cinéma, médiathèque, musée...)
- De nombreux commerces de centre-ville
- Une desserte routière par la RN164 et bus Breizhgo #12 (Rennes-Merdrignac)

## FAIBLESSES

- Une population à faibles revenus
- Une attractivité résidentielle limitée
- Peu de logements sociaux
- De fortes problématiques d'habitabilité en centre-bourg
- De nombreux commerces vacants
- De nombreux bâtiments dégradés
- Un sur-usage de la voiture en ville
- Des espaces publics peu utilisés et minéraux
- Un maillage pavillonnaire et une déconnexion entre secteurs, notamment via l'ancienne voie ferrée

## OPPORTUNITES

- Une place centrale importante au caractère patrimoniale (à requalifier)
- De nombreux locaux pour l'installation de nouvelles activités
- D'importants espaces verts à proximité directe du centre-ville à reconnecter et requalifier
- Un potentiel touristique -notamment cyclo

## MENACES

- Des réhabilitations plus onéreuses dues au SPR
- Un vieillissement important de la population, notamment arrivant en âge de dépendance

## ART. 5 : ENJEUX & AMBITIONS POLITIQUES

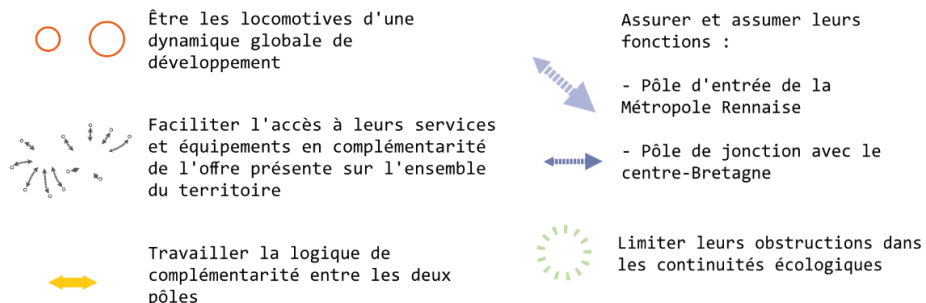
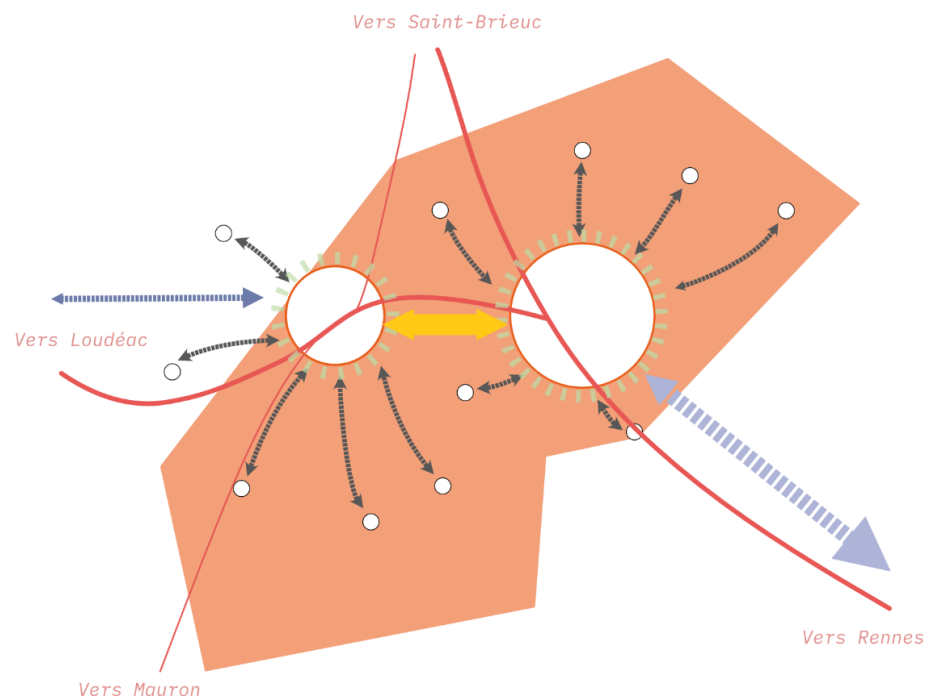
### ART.5.1 – ECHELLE INTERCOMMUNALE

Au sein du maillage intercommunal, les deux communes pôles ont **ainsi des rôles spécifiques et distincts, qu'il convient d'affirmer** :

- ▶ Montauban-de-Bretagne est la commune principale du territoire, facilement accessible depuis et vers la Métropole Rennaise, son **devenir semble se dessiner inexorablement vers un caractère et un fonctionnement urbain** afin de répondre aux enjeux et évolution auxquels elle fait face.
- ▶ Saint-Méen-le-Grand, seconde commune la plus peuplée du territoire intercommunal, connaît une fonction de centralité -notamment commerciale- pour de nombreuses communes au-delà des frontières administratives auxquelles elle appartient. Cependant peu influencée par les logiques de métropolisations et son positionnement à la jonction de l'axe Mauron-Saint-Brieuc et Rennes-Loudéac en fait **un carrefour d'entrée vers une Bretagne plus rurale**.

C'est dans cette optique que le développement de ces deux communes doit et peut se faire **de façon complémentaire et non concurrentiel** en assurant un rôle de « locomotive » (comme le prévoit le projet de territoire révisé) dont les **externalités doivent bénéficier à l'ensemble du territoire**, avec lequel elles entretiennent des **relations d'interdépendance**.

Les enjeux des pôles de centralité dans le maillage intercommunal





Globalement, le territoire et notamment les deux communes connaissent différents enjeux communs ou particuliers sur l'ensemble des thématiques composant l'espace urbain :

### **POPULATION**

- › Permettre l'installation de toutes les catégories de population, notamment les jeunes
- › Adapter les centres-villes au vieillissement
- › Façonner un territoire adapté aux enfants
- › [Lutter contre la précarité à Saint-Méen-le-Grand](#)

### **HABITAT**

- › Actionner ou poursuivre la diversification et densification du parc de logement par le renouvellement urbain
- › Faciliter les parcours résidentiels (solutions adaptées aux jeunes/familles/personnes âgées, logement social, accession...)
- › Lutter contre l'habitat dégradé et la vacance des logements, notamment en centre-ville
- › Encourager la rénovation énergétique des logements

### **DEPLACEMENTS**

- › Faciliter les déplacements doux, collectifs et l'intermodalité
- › Perméabiliser le maillage entre les différents quartiers et équipements

### **CADRE DE VIE**

- › Végétaliser les espaces urbains et conforter les espaces verts
- › Améliorer la qualité esthétique et paysagère des centres-villes
- › Faciliter l'animation et le lien social en cœur de ville
- › [Améliorer l'image de la ville de Saint-Méen-le-Grand et son attractivité](#)

### **COMMERCE**

- › Conforter les cœurs de ville marchands
- › [Lutter contre la vacance commerciale à Saint-Méen-le-Grand](#)

### **PATRIMOINE & TOURISME**

- › Réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti
- › [Développer l'identité cyclable de Saint-Méen-le-Grand notamment via le tourisme](#)

## ART. 5.2 – ECHELLE COMMUNALE // SAINT-MEEN-LE-GRAND

Saint-Méen-le-Grand connaît un **centre-ville tout à fait identifiable** dans son maillage urbain, notamment grâce à son **patrimoine bâti** permettant une nette distinction entre la vieille ville (centre-ville civil et religieux avec parcellaire médiéval) et ses faubourgs, et son urbanisation plus récente sous forme pavillonnaire et sectorisée. Celui-ci n'est cependant que peu mis en valeur et connaît des usages biaisés, notamment par la place prépondérante de la voiture dans l'espace public. Il doit ainsi **(re)devenir l'espace central de l'activité commerciale, culturelle et politique, un lieu de convivialité et d'échange** dans lequel chacun (habitant comme usager, enfants, personnes à mobilités réduites, femmes...) a goût à s'arrêter, se retrouver.

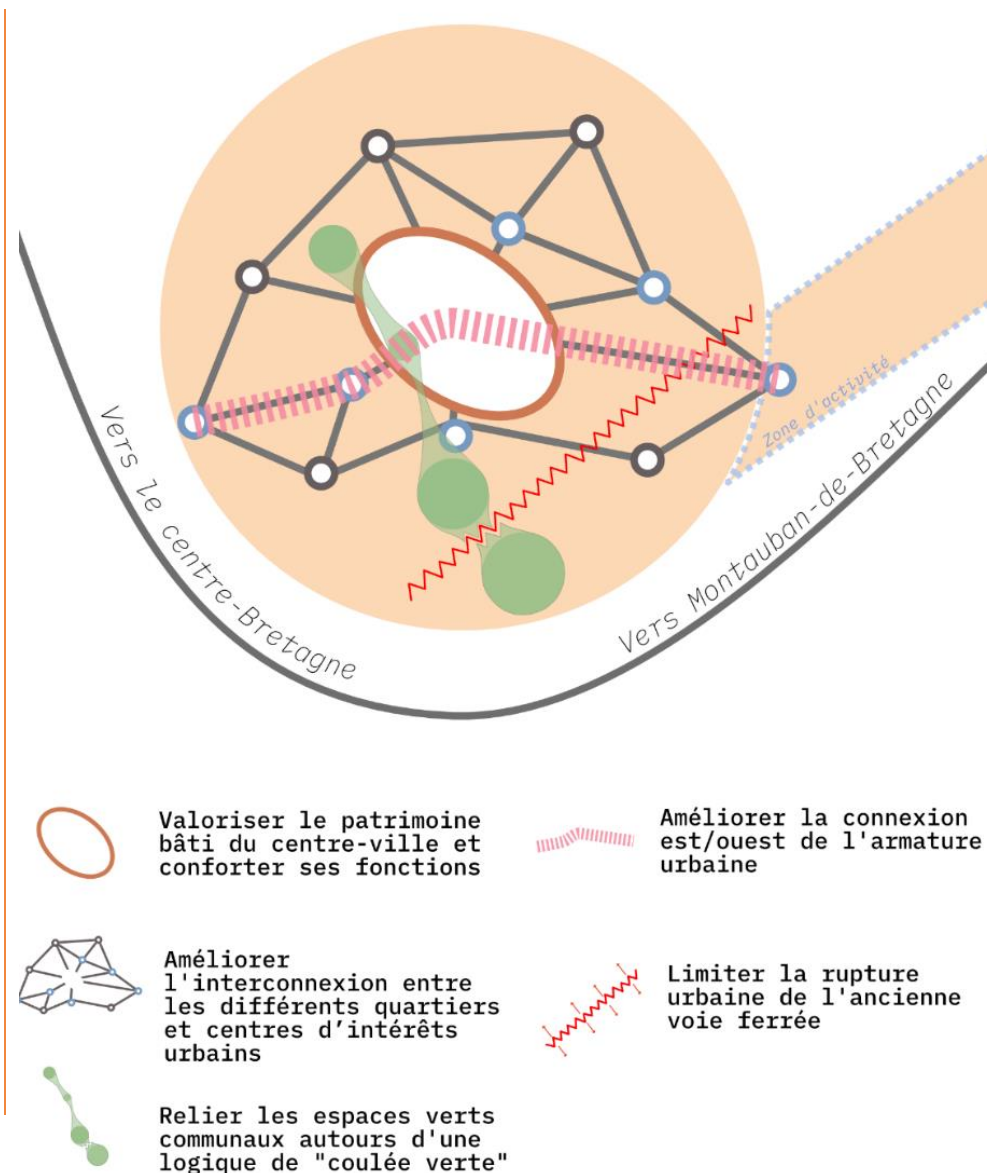
Les **secteurs plus récents doivent eux s'interconnecter** afin de limiter les effets de scissions inter-quartiers, notamment via

- › **une liaison est-ouest**, reliant le nouveau pôle de santé (hôpital, future maison de santé) en cours de densification et le parc d'activité de Haute Bretagne, en passant par le secteur d'équipement sportif et le centre-ville
- › **une liaison nord/sud** autour d'une logique de continuité verte entre les différents espaces verts

et ce, **malgré l'ancienne voie-ferrée** représentant une rupture urbaine - parfois infranchissable- entre ces liaisons.

## ENJEUX DU MAILLAGE URBAIN

### SAINT-MEEN-LE-GRAND



## ART. 5.3 – ECHELLE COMMUNALE // MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

Comme évoqué précédemment, le **centre-ville de Montauban-de-Bretagne est quant à lui moins facilement identifiable, et trop petit** quant aux besoins et à la structure de la commune. Ainsi, si celui-ci doit également conforter et améliorer **son rôle d'épicentre** de l'espace d'activité et de sociabilisation communal, il doit également repousser ses limites **pour s'agrandir**.

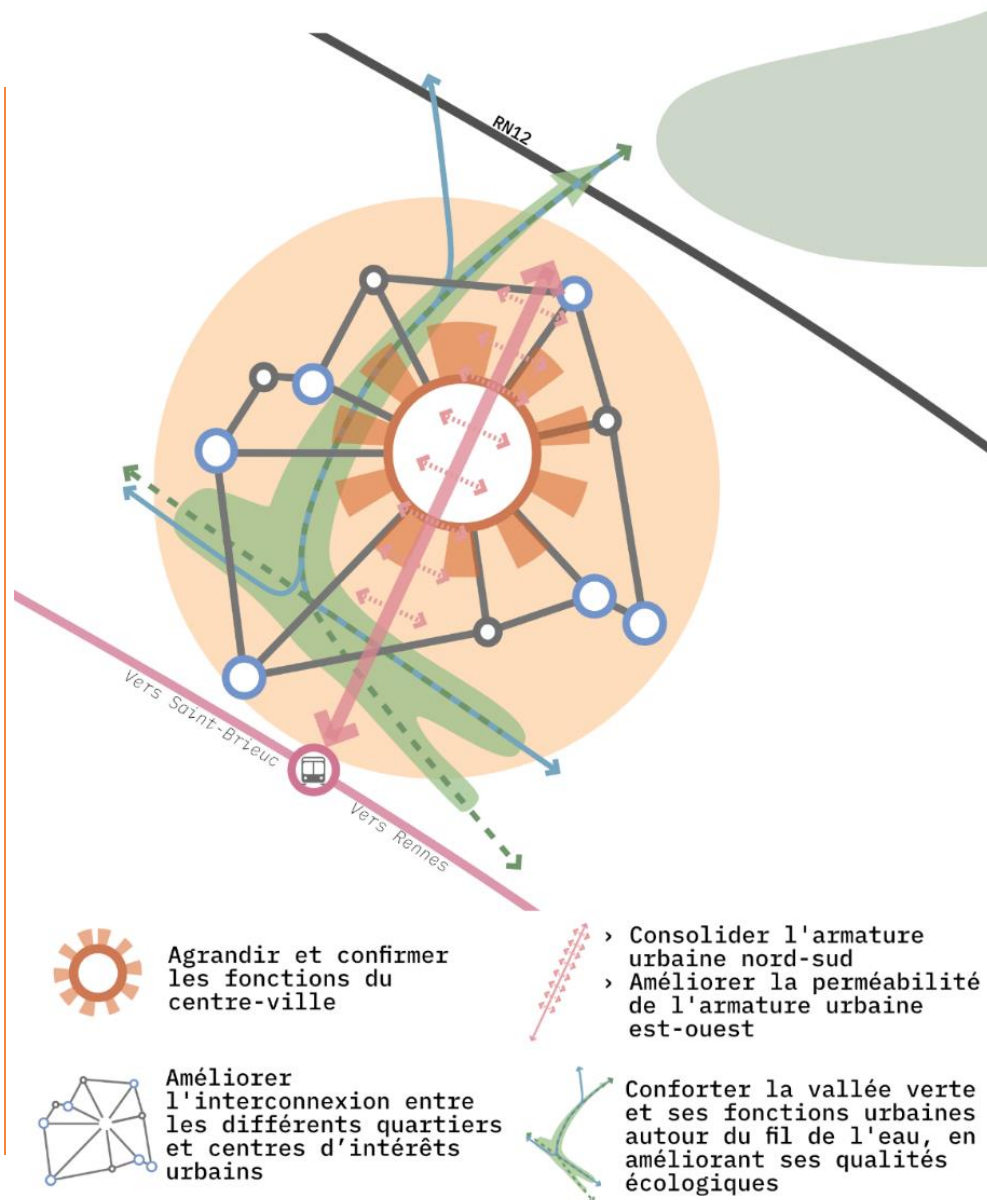
Ce développement doit parallèlement se coupler avec une **amélioration des connexions entre les différents espaces** du tissu communal (zones d'équipements, de commerces, d'habitat...) tout en :

- **consolidant l'armature urbaine nord/sud** -et notamment vers la gare ferroviaire- composée uniquement de secteurs d'habitat, en y intégrant de nouvelles fonctions
- et en améliorant la perméabilité entre les différents secteurs de services, équipements et commerces, **développés sur l'axe est-ouest** mais pouvant présenter des aspects de rupture, notamment de par la présence de la vallée verte à l'ouest du centre-ville

Cette dernière présente cependant quelques **dysfonctionnalités écologiques à corriger** et gagnerait à asseoir ses **fonctions de convivialité, de loisir et de détente** au sein du maillage urbain, notamment autour du cours d'eau la traversant et en direction de la forêt domaniale, afin de la légitimer comme véritable **marqueur et élément de marketing du territoire**.

## ENJEUX DU MAILLAGE URBAIN

### MONTAUBAN-DE-BRETAGNE



# ORIENTATIONS STRATEGIQUES & PLAN D'ACTION

## ART. 6 : AXES STRATEGIQUES

### AXE #1 : L'ACTION PUBLIQUE AU SERVICE DES TRANSITIONS

Assurer les transitions au service de la résilience des territoires, notamment face aux enjeux écologiques, climatiques, sociaux et économiques.

> OR 1.1 / Repenser les espaces existants pour limiter l'artificialisation des terres



Dans la logique du zéro artificialisation nette (ZAN)<sup>15</sup> visant à limiter l'artificialisation des sols notamment via l'extension urbaine, les collectivités s'inscrivent aujourd'hui dans cette dynamique, notamment via la réflexion de projets en renouvellement urbain, de requalification de friches et de densification de l'habitat.

> OR 1.2 / Végétaliser les villes et créer une dynamique pédagogique autour de la biodiversité



Que ce soit les épisodes tantôt de sécheresse tantôt d'inondations, les enjeux de confort climatique ou de continuités écologiques de l'espace public, ou encore dans une optique d'embellissement du bâti, il apparaît aujourd'hui nécessaire pour les collectivités de végétaliser l'espace urbain. Ce processus, pour qu'il soit accepté, doit se faire avec les habitants et dans une logique de pédagogie afin de changer le prisme de perception du végétal en ville.

> OR 1.3 / Tendre vers l'éco-exemplarité des collectivités



Afin d'engager les territoires sur la voie de la transition écologique, et en cohérence avec l'orientation 5 du Plan climat aire et énergie territorial (PCAET), les collectivités doivent assurer leur rôle de moteur et d'exemple des changements et intégration des pratiques éco-responsables.

> OR 1.4 / Développer une identité cyclo-touristique




Dans l'optique de lier la consolidation de l'identité cyclable de Saint-Méen-le-Grand avec son potentiel touristique (situation géographique, vélo-route, musée, patrimoine...) et les enjeux de transitions écologique, la commune peut s'appuyer sur le développement grandissant du cyclotourisme afin d'en faire un levier de revitalisation de sa centralité.

<sup>15</sup> Inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021, le ZAN est un outil fixant des objectifs de réduction de la consommation d'espace naturel, agricoles et forestiers (NAF) via une ERC (éviter/réduire/compenser) à horizon 2050


## AXE #2 : DES CENTRES-VILLES A VIVRE

*Faire de la ville et notamment son centre un espace convivial, esthétique et animé, pour tous.*


### ► OR 2.1 / Faire des centres-villes des espaces de convivialité

 Dans l'optique d'asseoir les fonctions urbaines des centres-villes, leurs espaces et animations doivent avant tout le permettre ; notamment via le réaménagement -voire la création- d'espaces publics ouverts, sécurisants et dynamiques.


### ► OR 2.2 / Améliorer et valoriser le patrimoine et le paysage

 Le patrimoine bâti des centres-villes en est la vitrine : la préservation et valorisation de ce dernier, sur Saint-Méen-le-Grand comme sur Montauban-de-Bretagne, est ainsi un garant essentiel de l'esthétisme de leur paysage et témoin de leur histoire.

### ► OR 2.3 / Apaiser les déplacements en centre-ville

 Afin de répondre aux besoins de sécurisation des déplacements et ainsi faciliter l'usage de modes de transports « doux » et l'utilisation de l'espace public à vocation de loisir tout en valorisant le patrimoine des centres-villes, ceux-ci doivent adapter leurs circulations.


### ► OR 2.4 / Développer le centre-ville autour d'une politique culturelle

 Afin de créer une dynamique événementielle et artistique dans le centre-ville de Montauban-de-Bretagne, la commune s'appuiera sur diverses actions culturelles comme marqueur spécifique à cet espace.


## AXE #3 : DES VILLES ACTRICES DU BIEN-ETRE ET DE LA QUALITE DE VIE DE LEURS HABITANTS

*Garantir l'inclusion et le confort de tous en centre-ville*


### ► OR 3.1 / Améliorer les offres de services

 Afin de toujours répondre aux besoins des habitants et des changements socio-démographiques attendus sur le territoire, les collectivités doivent permettre de continuellement adapter et améliorer l'offre de services proposés dans leur maillage urbain.


### ► OR 3.2 / Lutter contre la précarité

 La précarité étant un sujet crucial de la commune de Saint-Méen-le-Grand, celle-ci doit aujourd'hui agir en faveur de sa résorption et de l'inclusion des publics concernés afin de répondre aux enjeux de mixité sociale nécessaires à un développement harmonieux de la commune.

### ► OR 3.3 / Lutter contre la vacance et le mal-logement en centre-ville

 Le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand connaît de fortes problématiques de logement, impactant à la fois le bien-être de ses résidents, l'image de la commune et le marché de l'immobilier. Ainsi, la collectivité doit se doter des outils nécessaires à l'amélioration de l'habitat de sa centralité afin de répondre aux besoins des habitants et aux objectifs de revitalisation de son centre-ville.

### ► OR 3.4 / Valoriser la vallée verte

 Afin de répondre à l'enjeu de valoriser les particularismes locaux, et dans la mesure du potentiel que représente la vallée verte de Montauban-de-Bretagne, diverses actions d'animation ou de requalifications auront pour but de marquer son identité et ses fonctions sur la commune.

## ART. 7 : PLAN D'ACTION

Le plan d'action du programme de revitalisation des centres-villes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne se décline en trois catégories :

- › Les **actions matures ou engagées**, étant les actions dont la réalisation est certaine et où la réflexion est la plus aboutie quant à leur mise en œuvre et objectifs
- › Les **projets en cours de maturation** représentent des projets dont la réalisation est certaine mais nécessitent encore un temps de réflexion afin de préciser complètement les tenants et aboutissants du projet.
- › Les **projets d'opportunités** sont des projets dictés par une volonté politique mais dont la réalisation dépendra du contexte communal et des opportunités de réalisation se présentant.

	#	ACTION	CALENDRIER					
			2022	2023	2024	2025	2026	2027
CCSMM	ACTIONS MATURE OU ENGAGEES							
	A01	SUIVI & ANIMATION DE L'ORT VIA UN.E CHEF.FE DE PROJET						
	A02	MISE EN PLACE D'UNE OPAH(-RU)						
	A03	ETUDE DE STRATEGIE GLOBALE DE MOBILITES						
	A04	ETUDE FONCIERE : LES ZAE VERS LE ZAN EN TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE						
	A05	ETUDE DE DEVELOPPEMENT URBAIN & PLAN DE CIRUCLATION – MDB et SMG						
SAINT-MEEN-LE-GRAND	ACTIONS MATURES OU ENGAGEES							
	B01	CONSTRUCTION D'UN POLE DE SANTE PLURIPROFESSIONNEL						
	B02	REQUALIFICATION DE L'ILOT DE LA BRASSERIE DES ARTISTES						
	B03	REQUALIFICATION DE L'ILOT RUE MERE SAINT-FELIX						
	B04	REAMENAGEMENT DU CAMPING MUNICIPAL						
	B05	VALORISATION DE LA CHAPELLE SAINT-JOSEPH						
	B06	TERRITOIRE ZERO CHOMEURS LONGUE DUREE						
	B07	REQUALIFICATION DE LA PLACE CENTRALE						
	B08	REAMENAGEMENT DE L'ETANG						
	B09	MISE EN PLACE DE LA GESTION DIFFERENCIEE						
	B10	CREATION D'UN JARDIN PARTAGE & PEDAGOGIQUE						
PROJETS EN MATURATION								

	B11	MISE A JOURS DES CIRCUITS TOURISTIQUES PATRIMONIAUX	
	B12	DES JARDINS PUBLICS VALORISES	
	B13	MISE EN PLACE DU PERMIS DE VEGETALISER	
	B14	REQUALIFICATION DU SITE INDUSTRIEL AGRIAL	
	B15	MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE CONTRE LA VACANCE & LE MAL LOGEMENT	
	B16	MISE EN PLACE D'UN ARBORETUM	
	B17	MISE EN PLACE D'UNE CHARTE COMMERCIALE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	
	B18	RENFORCER LES MARCHES	
	B19	TRAVAUX D'AMELIORATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS	
	B20	LABELLISATION STATION VERTE	
PROJETS D'OPPORTUNITE			
B21	CREATION D'UN COMMERCE EPHEMERE		
B22	REQUALIFICATION DES ENTREES DE VILLE		
MONTAUBAN - DE - BRETAGNE	ACTIONS MATURES OU ENGAGEES		
	C01	CONSTRUCTION D'UN PÔLE DE SANTE PLURIPROFESSIONNEL	
	C02	VALLEE VERTE : REQUALIFICATION ET CREATION DE VOIES DOUCES	
	C03	VALLE VERTE : GINGUETTE	
	C04	ZAC MULTISITE	
	C05	ECO-FESTIVAL - DU BRUIT DANS LA VALLEE	
	C06	OMBRAGE & VEGETALISATION DES TERRASSES DE CŒUR DE VILLE	
	C07	CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE SENIOR	
	C08	INSTALLATION D'UN ETABLISSEMENT POUR ENFANTS EN DIFFICULTES	
	PROJET EN MATURATION		
	C09	REHABILITATION DU CENTRE VICTOR HUGO	
	C10	CREATION D'UN JARDIN CULTUREL	
	C11	OPERATION DE THEATRALISATION DU CENTRE-VILLE	
	C12	MISE EN PLACE D'UN ARBORETUM	
	C13	STRATEGIE DE RENFORCEMENT DES MARCHES	
	C14	TRAVAUX D'AMELIORATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS	
	C15	MISE EN PLACE DU PERMIS DE VEGETALISER	
C16	ELABORATION DE LA TRAME NOIRE		
C17	MISE EN PLACE D'UN PÔLE SOCIAL		

C18	CREATION D'UN ESPACE SOCIO-CULTUREL
PROJET D'OPPORTUNITE	
C19	ELABORATION D'UN ATLAS DE LA BIODIVERSITE COMMUNAL
C20	CREATION D'UN JARDIN COMESTIBLE
C21	MISE EN PLACE D'UN RESEAU DE CHALEUR URBAIN
C22	REQUALIFICATION DU SECTEUR LAMAISON.FR

Les actions de la convention évoqués sont précisées via des fiches actions spécifiques en annexe N° 1 du présent document.

L'ensemble de ces actions ont été représentées spatialement à travers la réalisation d'un « plan-guide » sur chaque commune



1/ L'ACTION PUBLIQUE AU SERVICE DES TRANSITIONS

Repenser les espaces existants pour limiter l'artificialisation des terres

- B02** Requalification de l'îlot de la Brasserie des artistes
- B03** Requalification de l'îlot rue Mère Saint-Félix
- B14** Requalification de la friche industrielle AGRIAL

Végétaliser les ville et créer une dynamique pédagogique autour de la biodiversité

- B10** Création d'un jardin pédagogique et partagé
- Mise en place d'un arboretum
- Mise en place du permis de végétaliser

Tendre vers l'éco-exemplarité des collectivités

- Travaux d'améliorations thermiques des bâtiments publics

Développer une identité cyclo-touristique

- B04** Réaménagement du camping municipal
- Mise à jours des circuits touristiques et patrimoniaux
- Labellisation station verte

2/ DES CENTRES-VILLES A VIVRE

Faire du centre-ville un espace de convivialité

- Une place centrale marchande et vivante
- Des jardins publics valorisés
- Renforcement du marché

Améliorer et valoriser le patrimoine et le paysage

- B04** Réhabilitation et valorisation de la chapelle St-Joseph
- Mise en place d'une charte d'occupation du domaine public
- Mise en place de la gestion différenciée
- B08** Réaménagement de l'étang

Apaiser les déplacements en centre-ville

- Plan de déplacement et stationnement en centre-ville

3/ UNE VILLE ACTRICE DU BIEN-ÊTRE ET DE LA QUALITÉ DE VIE DE LEURS HABITANTS

Améliorer l'offre en services de la commune

- B01** Création d'une maison de santé pluri-professionnelle

Lutter contre la précarité

- Mise en place du dispositif TZCLD

Lutter contre la vacance et le mal-logement

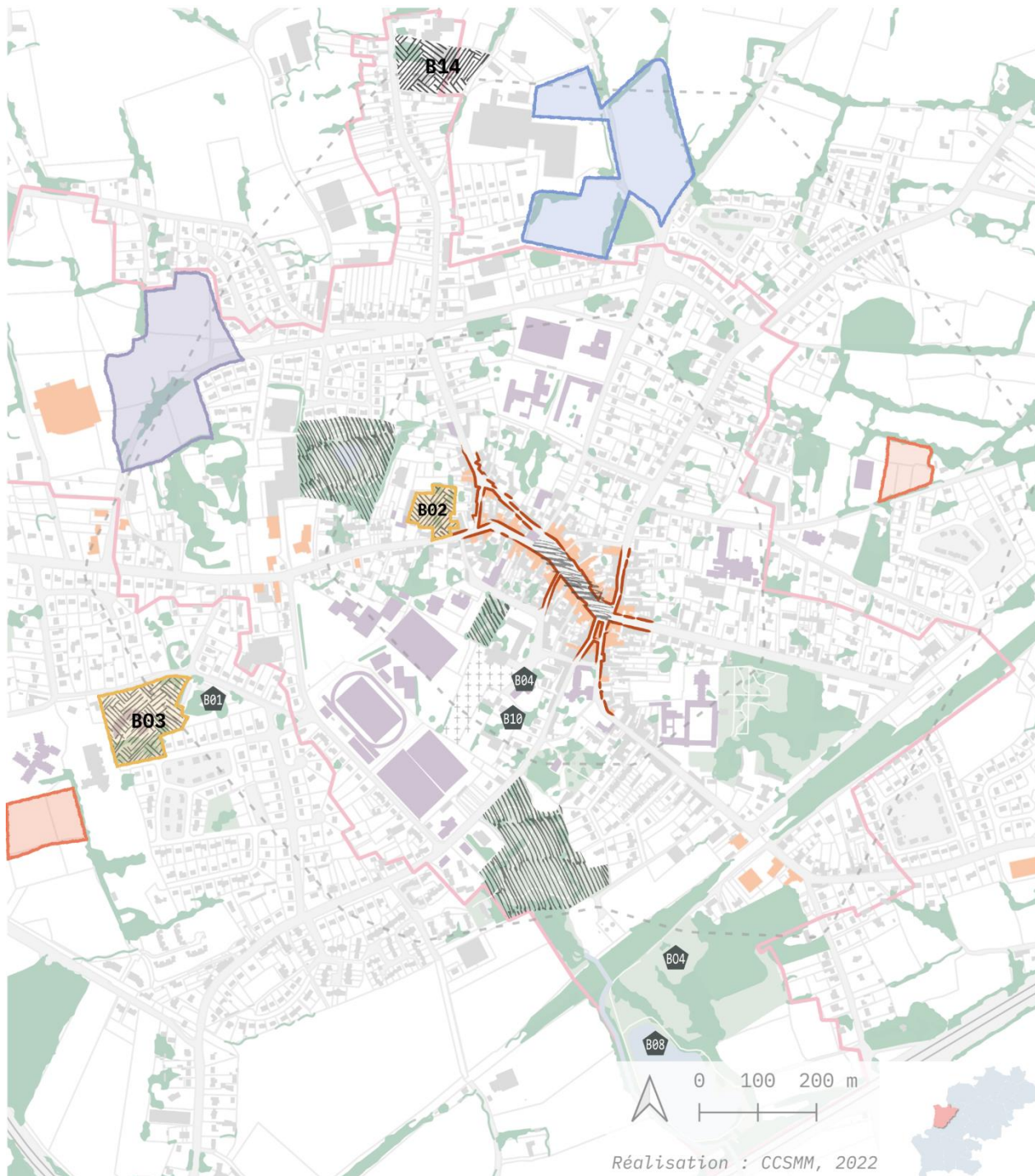
- Mise en place d'une politique de lutte contre la vacance et le mal-logement

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Équipements
- Activités commerciales
- Végétation
- Hydrographie

LE PLU EN PROJET

- OAP équipements
- OAP habitat
- OAP mixte
- OAP économie
- Linéaire commercial à protéger



Réalisation : CCSMM, 2022



Réalisation : CCSMM, 2022

## 1/ L'ACTION PUBLIQUE AU SERVICE DES TRANSITIONS

Repenser les espaces existants pour limiter l'artificialisation des terres

ZAC multisite

Végétaliser les ville et créer une dynamique pédagogique autour de la biodiversité

Mise en place d'un arboretum

Mise en place du permis de végétaliser

TENDRE VERS L'ÉCO-EXEMPLARITÉ DES COLLECTIVITÉS

Travaux d'améliorations thermiques des bâtiments publics

## 2/ DES CENTRES-VILLES A VIVRE

Faire du centre-ville un espace de convivialité

Ombrager les terrasses de cœur de ville

Renforcement du marché

Apaiser les déplacements en centre-ville

Plan de déplacement et stationnement en centre-ville

Améliorer et valoriser le patrimoine et le paysage

Requalification du centre Victor-Hugo

Développer le centre-ville autour d'une identité culturelle

Création d'un espace socio-culturel

Création d'un jardin culturel

Opération de théâtralisation du centre-ville

## 3/ DES VILLES ACTRICES DU BIEN-ÊTRE & DE LA QUALITÉ DE VIE DE LEURS HABITANTS

Valoriser la vallée verte

Requalification de la vallée verte

"Du bruit dans la vallée", éco-festival

Mise en place d'une guinguette estivale

Améliorer l'offre en services de la commune

Construction d'une maison de santé pluri-professionnelle

Création d'un pôle social

Création d'un établissement pour enfants en difficultés

Création d'une résidence seniors

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Équipements

Activités commerciales

Végétation

Hydrographie

## LE PLU EN PROJET

OAP commerce

OAP habitat

OAP équipements & loisirs

OAP activités

Linéaire commercial à protéger

## MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

---

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

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

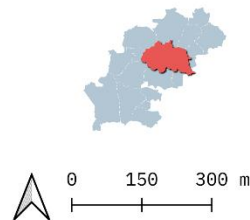
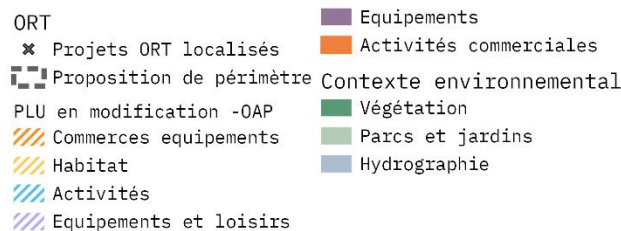
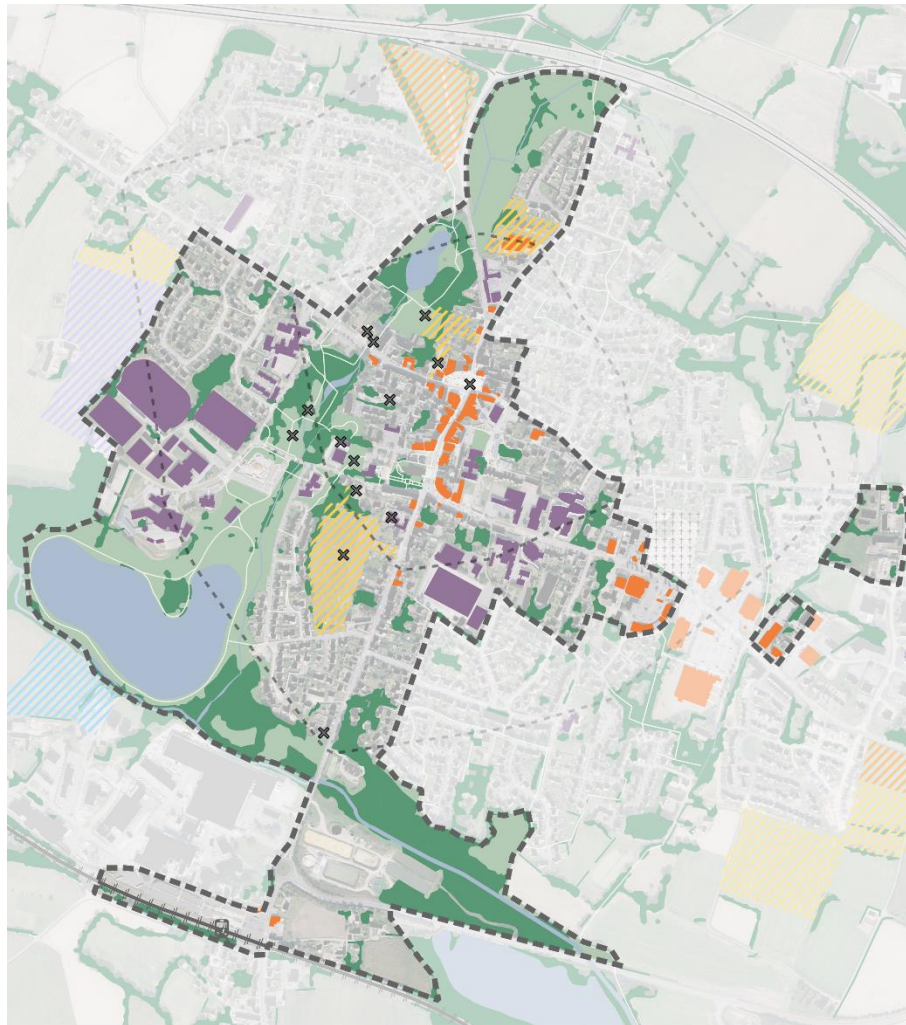
### **ART. 8 : SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT**

Un secteur d'intervention a été défini sur chaque commune signataire de la convention.

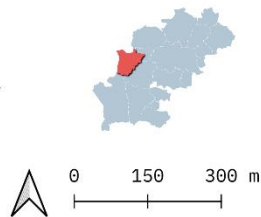
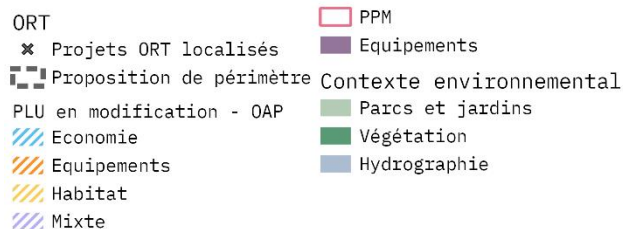
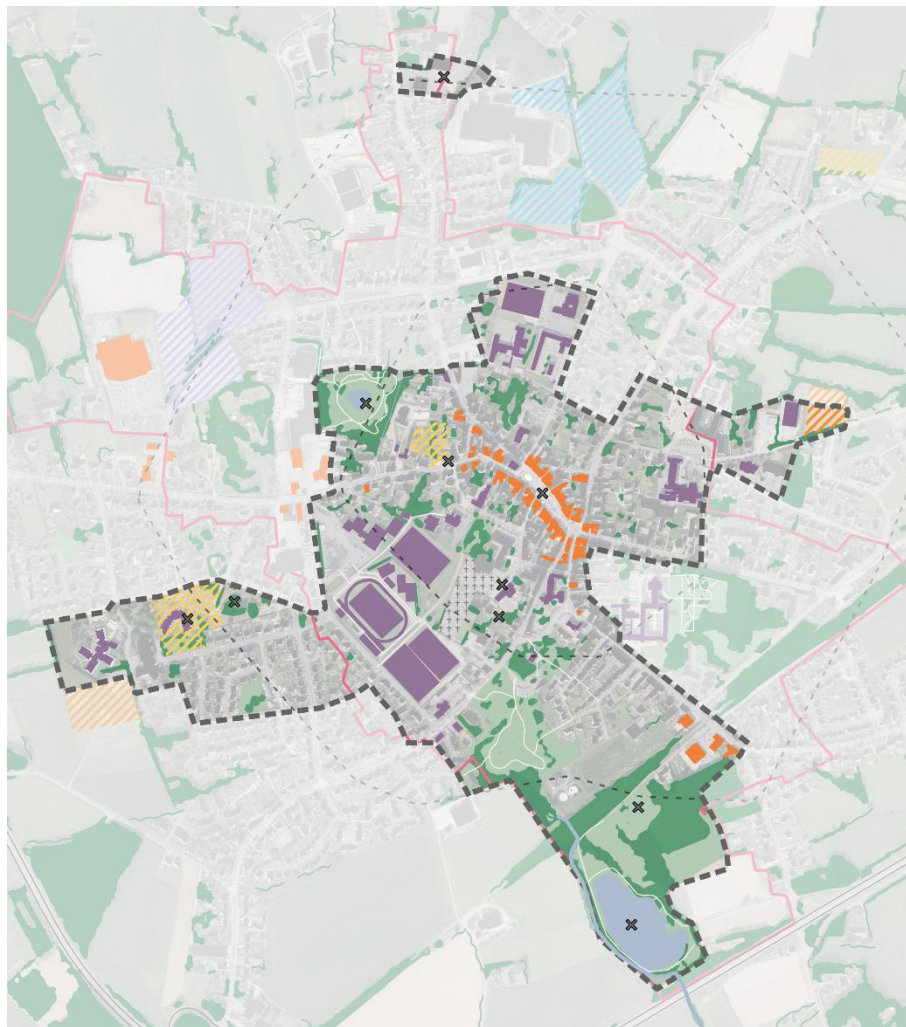
Celui-ci a pour objet de permettre la mobilisation de certains effets juridiques de l'ORT en son sein uniquement et de lisibiliser l'action de revitalisation engagée par les deux communes. Ainsi, sa définition a porté en prenant en compte :

- › Le maillage urbain et espaces structurants des communes
- › Les documents de planification règlementaires (PLU, SCoT)
- › Les secteurs de projets localisés de l'ORT
- › Les secteurs d'équipements
- › Les secteurs commerciaux
- › Les effets juridiques portés par l'ORT

Ces secteurs sont ainsi les suivants :



- › **L'ensemble de la « vallée verte »**, espace public majeur et structurant de la commune, afin de lisibiliser son projet de requalification et justifier de potentielles acquisitions parcellaires pour le permettre
- › **Le secteur pavillonnaire de la Coudray Nord**, aujourd'hui vieillissant, afin d'y permettre des projets de densifications, cohérents avec
  - » Le projet d'OAP du PLU en projet, et sa liaison au centre-ville
  - » Les équipements sportifs et scolaires de proximité
  - » Le caractère *d'entrée de ville* du secteur
- › **Le secteur d'habitat rue de Saint-Malo**, afin de permettre un projet de renouvellement urbain sur le lotissement aujourd'hui vieillissant (le plus ancien de la commune)
- › **La gare**, équipement structurant de la commune dont la liaison au centre-ville doit être améliorée
- › **L'îlot Rue de Rennes**, afin de maîtriser sa potentielle mutation le cas échéant
- › **Le secteur d'OAP du PLU en projet rue de Saint-Malo**, afin de faciliter une potentielle mutation du secteur, et car la Mairie de Montauban-de-Bretagne possède les outils nécessaires à la bonne maîtrise du secteur (PLU indiquant le secteur en destination d'habitat, droit de préemption) et s'engage à déposer son dossier de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) avant le mois d'août 2023.
- › **Le secteur de la déchèterie** afin de permettre la maîtrise de la potentielle mutation du secteur à des fins de densification



- › **Le secteur de la friche industrielle *Agrial***, afin de potentiellement mobiliser des outils de l'ORT dans son projet de requalification.
- › **Le secteur de l'OAP du PLU en projet de la Brasserie des artistes**, afin d'y faciliter le projet de renouvellement urbain prévu
- › **Le secteur de de l'OAP du PLU en projet de l'îlot rue Mère Saint-Félix**, afin de faciliter la densification du secteur, et car l'Hôpital de Saint-Méen-le-Grand y est implanté
- › **Le secteur de l'étang**, espace public majeur à réinvestir, pour lisibiliser l'action de revitalisation passant par sa requalification
- › **La rue Louison Bobet** -entrée de ville comprenant de nombreux bâtiments dégradés- jusqu'aux commerces à proximité de la voie ferrée, afin de maîtriser une potentielle mutation du secteur et faciliter la requalification et densification du secteur
- › Le secteur route de la Chapelle Saint-Méen, afin de faciliter la requalification et densification du secteur, en cohérence avec
  - » La proximité au centre-ville
  - » Le projet de Résidence senior
  - » Les équipements scolaires et sportifs de proximité

## ART. 9 : MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES

L'ORT confère des outils juridiques mobilisables par les collectivités et personnes privées, dans le domaine de l'habitat, du commerce et des activités économiques et de l'aménagement et urbanisme. Leurs modalités de mise en œuvre se distinguent en deux critères :

- > LES EFFETS D'APPLICATION AUTOMATIQUE DES SIGNATURE DE LA CONVENTION
- > LES EFFETS NECESSITANT LEUR MENTION EXPLICITE DANS LA CONVENTION POUR QU'ILS SOIENT OPERANTS

Chacun d'eux a un périmètre d'application spécifique :

-  > Au sein des secteurs d'intervention
-  > Au sein des secteurs d'intervention comprenant le centre-ville
-  > En dehors des secteurs d'intervention,
-  > Sur l'ensemble de la commune avec un périmètre d'intervention

Les effets juridiques mobilisés par la présente convention sont les suivants :

### HABITAT

#### DENORMANDIE DANS L'ANCIEN

Dispositif d'incitation fiscale pour l'investissement locatif. Il permet une réduction d'impôts sur le revenu de 12% à 21% pour l'achat d'un bien immobilier et sa réhabilitation (avec amélioration de 25% de la performance énergétique) et sa mise en location à loyer conventionné entre 6 et 12 ans (maximum 9,17€/m<sup>2</sup>).

*△ S'applique jusqu'au 31 décembre 2023.*

#### ABATTEMENT D'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Abattement de 70% à 85% de l'impôt sur les plus-values immobilières (pour le vendeur) lorsque l'acheteur s'engage à démolir les constructions existantes et à achever un ou plusieurs bâtiments de logements collectifs (≥ à 75% du gabarit maximal autorisé au PLU) dans un délai de 4 ans.

#### BIENS SANS MAITRE & EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Possibilité pour la collectivité de lancer une procédure de récupération d'un bien au bout de 10 ans de succession ouverte et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté (au lieu de 30 ans) ou d'un bien sans propriétaires connu et dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans (ou a été acquittée par un tiers. La collectivité peut également imposer des travaux aux propriétaires d'un bien en état d'abandon manifeste sous peine de procédure d'expropriation.

### COMMERCES & ACTIVITES ECONOMIQUES

#### EXEMPTION D'AEC

Exonération de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale pour les commerces ou ensembles commerciaux de plus de 1000m<sup>2</sup>. Sur le territoire du Pays de Brocéliande, le SCOT soumettant un projet commercial à l'avis de la CDAC dès 300m<sup>2</sup>, l'exonération s'applique à partir de cette superficie.

Ces exemptions sont soumises à un seuil de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (2 500 m<sup>2</sup> pour les magasins à prédominance alimentaire).

### SUSPENSION DE PROJETS COMMERCIAUX EN PERIPHERIE

Possibilité pour le préfet de suspendre pour une durée de trois ans - prorogeable un an- l'examen d'une demande d'AEC d'un projet commercial de plus de 1 000 m<sup>2</sup> situé en en périphérie et qui compromettrait les objectifs de l'ORT, à la demande conjointe des EPCI et communes concernées.

### ENCADREMENT DES BAUX COMMERCIAUX ET INTERDICTION CIBLEE DE TRAVAUX

Dans les immeubles comprenant des locaux commerciaux et des logements, il devient interdit d'établir des baux portant à la fois sur un commerce et sur les logements à l'étage (sauf occupé par le commerçant), et de réaliser des travaux condamnant l'accès aux locaux.

## AMENAGEMENT & URBANISME

### PERMIS D'INNOVER

Dans le cadre des autorisations d'urbanisme, les maîtres d'ouvrage peuvent demander à déroger à certaines règles ou normes opposables à leur projet à condition de démontrer par le biais d'une étude -soumise à avis du Préfet- qu'ils atteignent les objectifs visés celles-ci.

### PERMIS DE DEROGER AU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut déroger -par décision motivée- à certaines règles issues du PLU relatives au gabarit, à la densité, aux obligations d'aires de stationnement ou aux retraits par rapport aux limites séparatives, si le projet d'inscrit dans une logique de mixité sociale, de proximité de transports en commun ou contribue à l'amélioration du cadre de vie, tout en comprenant une consommation foncière raisonnée.

### RENFORCEMENT DU DROIT DE PREEMTION

Droit de préemption renforcé : élargissement du champ des biens préemptables, en particulier aux lots de copropriétés et aux immeubles construits depuis moins de 4 ans. *Seul Montauban-de-Bretagne souhaite mobiliser cet outil.*

Droit de préemption commercial : possibilité pour la collectivité de préempter sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

### PROCEDURE INTEGREE POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Procédure intégrée facilitant la simplification des démarches de modification des documents de planification (SCoT, PLU, PLH, PCAET...) dont l'évolution est nécessaire à la réalisation de l'ORT.

### L'OBLIGATION D'INFORMATION EN AMONT DE LA FERMETURE OU DU DEPLACEMENT D'UN SERVICE PUBLIC

Information et justification au Maire et au président d'EPCI à minima 6 mois en amont de la fermeture d'un service public ou organisme chargé d'une mission de service public.

### PERMIS D'AMENAGER MULTISITE

Autorisation d'urbanisme délivrant un permis d'aménager sur plusieurs unités foncières non contiguës (offrant une alternative simplifiée à la procédure de zone d'aménagement concertée et facilitant l'équilibre financier des opérations en renouvellement urbain / densification)

*Cet effet pourra s'appliquer le cas échéant dans le cadre des actions prévues par l'ORT et localisées en secteurs d'intervention définis par la convention.*

## ART. 10 : GOUVERNANCE, PILOTAGE & ANIMATION

La gouvernance de l'ORT est assurée par la CCSMM en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics ainsi que les partenaires associés à l'opération de revitalisation du territoire et au programme PVD.

La CCSMM assurera le pilotage de la mission et la bonne coordination des partenaires et dispositifs du territoire, sa bonne articulation et la convergence de ses objectifs avec le projet d'ensemble du territoire intercommunal et la cohérence et complémentarité des projets de revitalisation des centres-villes au regard des différentes communes composant son territoire. Pour se faire, la gouvernance du programme sera assurée de la façon suivante :

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un comité de pilotage PVD composé des membres signataires de sa convention sous la présidence de la CCSMM et des communes signataires, en présence d'un représentant de l'Etat. Sont systématiquement invités au comité de pilotage deux représentants de communes de l'EPCI non signataires de la convention, 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 si elles sont cosignataires. La composition du comité de pilotage pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention.

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

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

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

- › Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- › Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- › Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- › Propose les évolutions des fiches actions ;
- › Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.



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

- > La DDTM
- > Préfecture d'Ille-et-Vilaine
- > Les DGS des communes « Petites villes de demain »
- > La DGS de la CCSMM
- > La cheffe de projet « Petites villes de demain » de la CCSMM

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

Le suivi spécifique des actions des collectivités signataires sera assuré par des commissions Petites villes de Demain, propres à chaque commune. Elles permettront notamment d'assurer le suivi des actions, d'assurer une bonne cohérence du projet de revitalisation à échelle communale, d'identifier les potentielles modifications à apporter à la convention compte tenu du contexte local. Ces commissions se réuniront à minima en amont de chaque comité de pilotage, afin d'en valider ou modifier les éléments apportés.

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 programme, en association étroite avec l'Etat. Sur demande des partenaires, leurs représentants pourront être intégrés au comité technique.

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

## **ART. 11 : ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES**

L'ensemble des partis s'engagent à fournir les moyens et efforts adaptés pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et des actions inscrites dans la présente convention.

### **DISPOSITIONS GENERALES 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.

## LE TERRITOIRE SIGNATAIRE

Dans le cadre de ses compétences, la Communauté de communes Saint-Méen Montauban anime cette convention ORT par le biais d'une personne dédiée (chef.fe de projet « Petites Villes de Demain ») et mise à disposition des deux collectivités bénéficiaires, responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

En signant cette convention, les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne assument leur rôle de centralités au bénéfice de la qualité de vie des habitants des communes 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. Le partage de la stratégie et des actions qui découlent du projet 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 cadre, 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.

## L'ÉTAT, LES ETABLISSEMENTS ET OPERATEURS 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 s'engage à animer le réseau du programme Petites Villes de Demain d'Ille-et-Vilaine afin de faciliter la mise en réseau et le partage d'expérience du programme à échelle locale.

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.

## ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

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

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

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

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

## ENGAGEMENTS DE LA REGION BRETAGNE

Dans le cadre du CPER 2021-2027, l'Etat et la Région ont, ainsi, renouvelé leur ambition conjointe de soutenir des projets globaux de revitalisation de centres-villes et bourgs. La Région, par ses compétences et responsabilités en matière d'aménagement du territoire, de transport, de développement économique, de formation professionnelle, de tourisme et d'environnement dispose de leviers pour y contribuer.

En cohérence avec la Convention régionale de mise en œuvre de « Petites villes de demain », signée le 4 juin 2021, la Région s'est engagée à articuler ses interventions avec celles de ses partenaires au bénéfice des communes concernées.

Ainsi, elle s'engage à participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets. Pour cela, elle pourra mobiliser son ingénierie, notamment présente dans ses espaces territoriaux, afin de participer à l'accompagnement des communes et EPCI engagés dans la démarche.

La Région pourra également soutenir les actions et projets du programme compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve de l'instruction des dossiers de demande de subvention déposés par les porteurs de projet et des décisions de la commission permanente.

Pour autant, le présent conventionnement ne comporte aucun engagement de la Région à soutenir financièrement les actions inscrites à cette convention.

## LA BANQUE DES TERRITOIRES : PARTENAIRE DU PROGRAMME PVD

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.

## ART. 12 : BILAN ET EVALUATIONS

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité de pilotage, sous forme d'état d'avancement des orientations pour chacun des axes de sa stratégie, et de mesure de l'incidence de sa mise en œuvre sur la réalisation des objectifs.

Une évaluation des actions entreprises dans le cadre de ORT et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention tous les cinq ans.

Il est précisé que le dispositif d'évaluation a vocation à être consolidé suite à l'accompagnement d'évaluation des contractualisations proposé par le Cerema dans lequel la CCSMM s'est engagée.

### **ART. 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION**

Le programme PVD étant évolutif, le corps de la présente convention et ses annexes peut être modifiés par avenant, d'un commun accord de toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de pilotage. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre (potentiellement dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à ORT), de ses orientations, ou de l'intégration de nouvelles actions.

Il est précisé que le contenu de la 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 convention.

### **ART. 14 : TRAITEMENT DES LITIGES**

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Rennes.

## ANNEXES

---

ANNEXE 1 - FICHES ACTIONS

ANNEXE 2 - MAQUETTE FINANCIERE

ANNEXE 3 - CARTES & SCHEMAS