



**CONVENTION-CADRE  
ORT  
Opération de  
revitalisation du  
territoire**

**COMMUNE DE LIFFRÉ  
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER  
COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DE LIFFRE-CORMIER**

# SOMMAIRE

**PRÉAMBULE** p.3

## **P.4 À 6 - LA CONVENTION ORT : OBJETS MODALITÉS ET ENGAGEMENTS**

**ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION** p.4  
**ARTICLE 2 - ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE DE LA CONVENTION ET PUBLICITÉ** p.5  
**ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES** p.6  
**ARTICLE 4 - MODIFICATION DE LA CONVENTION**  
**ARTICLE 5 - TRAITEMENT DES LITIGES**  
**ARTICLE 6 - COMMUNICATION**

## **P.7 À 10 - LE RÉCIT DE TERRITOIRE**

**ARTICLE 7 - DIAGNOSTIC ET ENJEUX INTERCOMMUNAUX**

## **P.10 À 36 - LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRE-CORMIER**

**ARTICLE 8 - LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT** p.10 à 18  
**ARTICLE 9 - SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®** p.19 à 29  
**ARTICLE 10 - LA BOUËXIÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR** p.30 à 36

## **P.37 À 47 - LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DU TERRITOIRE**

**ARTICLE 11 - ORIENTATIONS STRATÉGIQUES** p.37  
**ARTICLE 12 - PLAN D'ACTION GLOBAL** p.38  
**ARTICLE 13 - ACTIONS INTERCOMMUNALES** p.38  
**ARTICLE 14 - LE PROJET DE DYNAMISATION DE LIFFRÉ** p.39 à 41  
**ARTICLE 15 - LE PROJET DE DYNAMISATION DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER** p.42 à 44  
**ARTICLE 16 - LE PROJET DE DYNAMISATION DE LA BOUËXIÈRE** p.45 à 47

## **P.47 À 50 - LES EFFETS JURIDIQUES ET FISCAUX DE L'ORT**

**ARTICLE 17 - MOBILISATION DES EFFETS DE L'ORT** p.48  
**ARTICLE 18 - SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT** p.49 à 51

## **P.52 - LA MISE EN OEUVRE DE L'ORT**

**ARTICLE 19 - MODALITÉS DE PILOTAGE ET D'ANIMATION**  
**ARTICLE 20 - MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION**

## **P.53 - LES SIGNATAIRES**

### **Il est convenu ce qui suit :**

Vu la délibération n°2023-013 du conseil communautaire de la Communauté de communes de Liffré-Cormier en date du 7 février 2023.

Vu la délibération n°2023-048 du conseil municipal de la commune de Liffré en date du 9 février 2023.

Vu la délibération n°2023-02-27-26 du conseil municipal de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier en date du 27 février 2023.

Vu la délibération n°27-2023 du Conseil municipal de la commune de La Bouëxière en date du 27 février 2023.

APPROUVANT les termes de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire

# PRÉAMBULE

« Situé aux portes de la métropole rennaise et de l'agglomération de Fougères, le territoire de Liffré-Cormier Communauté est un bassin de vie inscrit dans une dynamique forte, qu'elle soit économique, associative, de services ou encore démographique.

**Après la création officielle de Liffré-Cormier Communauté le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les élus du territoire ont adopté un projet de territoire :** un projet commun, ayant vocation à être porté et mis en œuvre par la communauté de communes, mais aussi par les neuf communes-membres, les partenaires institutionnels du territoire, ses acteurs privés et associatifs ainsi que l'ensemble des citoyens.

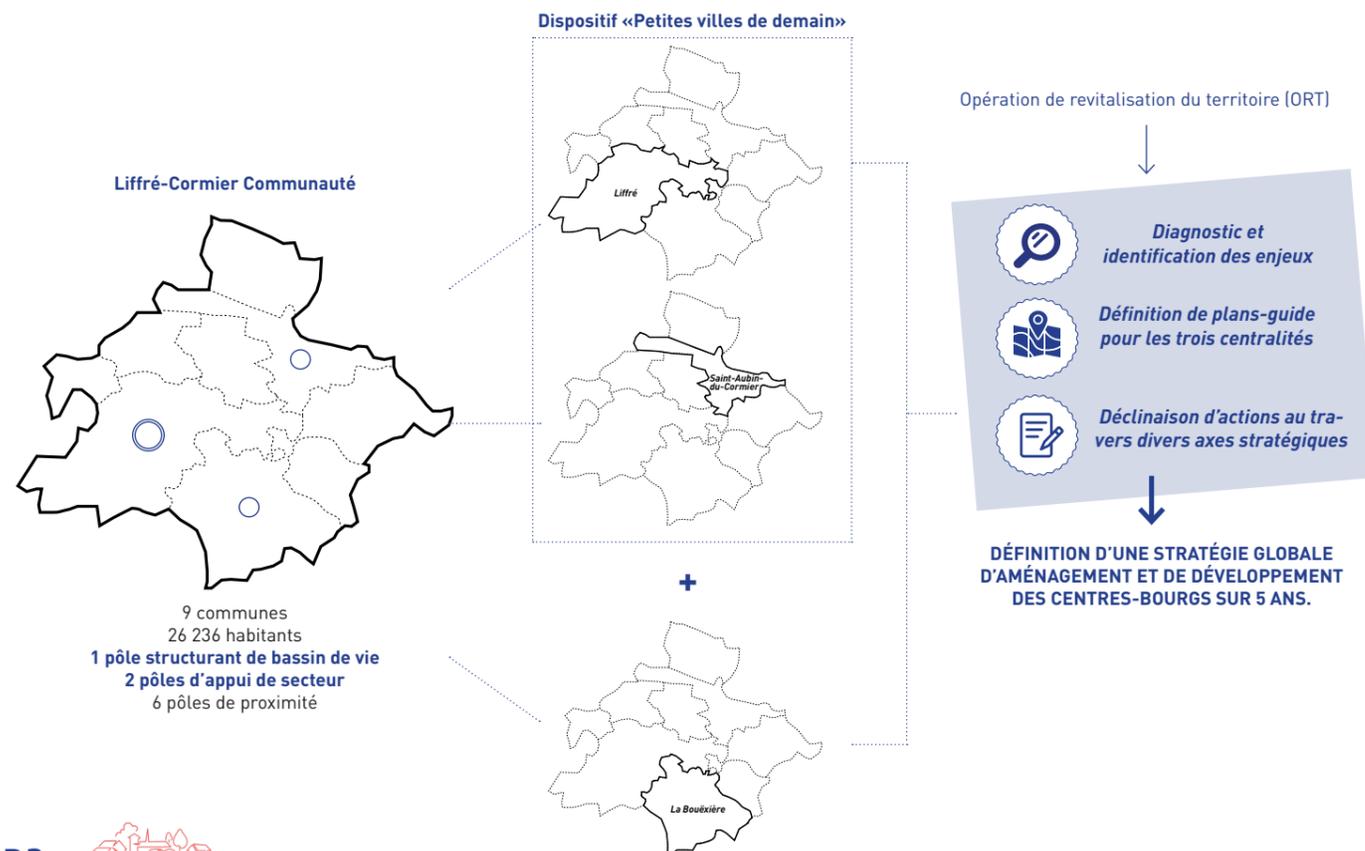
Ce projet de territoire a pour ambition de construire un territoire qui soit à la fois **citoyen et durable**, terre de **cohésion et facile**, terre d'accueil et à **haute valeur ajoutée pour tous**.

Outre la préservation des espaces agricoles, naturels et de la biodiversité, l'accès à une alimentation locale, le développement d'une solidarité de proximité, ou encore d'un bassin d'emploi dynamique, il s'agit d'accompagner les communes dans leur urbanisation : requalification des centre-bourgs, aide à la réhabilitation des logements, adaptation au changement climatique, sobriété foncière, nouvelles formes de densité, mobilités douces....

Liffré-Cormier Communauté aspire à des cœurs de bourgs et de villes vivants, naturels et conviviaux, faciles d'accès, offrant des commerces et des services de proximité. La collectivité souhaite notamment renforcer les fonctions de centralité de ses 3 pôles identifiés au Scot du Pays de Rennes, que sont les communes de Liffré (pôle structurant de bassin de vie) et Saint-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière (pôles d'appui de secteur).

Le dispositif «Petites villes de demain» et la mise en œuvre d'une ORT sont des leviers qui permettront de parvenir à l'objectif que les élus du territoire se sont donnés : **faire du bien-vivre une priorité transversale à toutes les politiques publiques.**»

Stéphane Piquet, Président de Liffré-Cormier Communauté



Le programme « Petites villes de demain » (PVD) vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leur projet de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Ce programme constitue un outil de la relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.

Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature, et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme et de contribuer au mouvement de changement et de transformation, renforcé par le plan de relance.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués. Pour répondre à ces ambitions, Petites villes de demain est un cadre d'action conçu pour accueillir toutes formes de contributions, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme : les ministères, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le CEREMA, l'Agence de la transition écologique (ADEME). Le programme, piloté par l'ANCT, est déployé sur l'ensemble du territoire national et il est décliné et adapté localement.

La communauté de communes de Liffré-Cormier et les communes de Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier ont dûment et conjointement exprimé leur candidature au programme le 2 décembre 2020, par lettre conjointe de M. le Président de l'EPCI, et des maires des deux communes.

Elles ont exprimé leurs motivations et se sont engagées à créer une dynamique partagée de revitalisation du territoire, à respecter les enjeux de transition écologique du PCAET, à développer et mettre en œuvre des dispositifs de soutien à l'économie et à mener une étude sur l'amélioration de l'habitat.

Les collectivités bénéficiaires retenues dans le cadre de «Petites villes de demain» ont été annoncées le 21 décembre 2020 par Mme Jacqueline GOURAULT, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, et ont signé leur convention d'adhésion au programme le 17 mai 2021.

Dans ce cadre, les collectivités labellisées PVD se sont engagées à élaborer et mettre en œuvre une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

En tant que pôle d'appui de secteur, la commune de La Bouëxière a également fait part de sa volonté d'être partie prenante de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

# LA CONVENTION ORT : OBJETS, MODALITÉS ET ENGAGEMENTS

## ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018 et définie à l'article L303-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit d'un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet global de territoire qui doit être coordonné et formalisé dans une approche intercommunale.

L'ORT vise une requalification d'ensemble des centres-bourgs pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

Sur la base du projet de territoire, l'ORT décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Le programme « Petites villes de demain » mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés. La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

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

L'entrée en vigueur de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est effective à la date de signature de la présente convention.

L'ORT est signée pour une durée de cinq ans. Elle pourra faire l'objet d'une reconduction en fonction de l'avancement des projets et après accord des parties.

La présente convention est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

## ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites dans cette convention.

### 3.1. Dispositions générales concernant les financements

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

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

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

### 3.2. Le territoire signataire

Dans le cadre de ses compétences, Liffré-Cormier Communauté anime cette convention ORT par le biais d'une personne dédiée (chef de projet « Petites villes de demain ») et mise à disposition des trois collectivités bénéficiaires.

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

Les communes signataires s'engagent à animer le travail 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 des orientations 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.

Une maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre (annexe 2). Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

## 3.3. L'État, les établissements et opérateurs publics

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

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

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

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

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

- **L'AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES (ANCT)**

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 ET CONSIGNATIONS (CDC)**

La CDC, 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 de pilotage local « 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.

- **L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)**

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**

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'AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE (ADEME)**

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.

## 3.4. Engagements de la Région

En Bretagne, la revitalisation des villes petites et moyennes est un objectif partagé par l'État et les collectivités depuis plusieurs années. Cet enjeu de conforter, dynamiser et animer les centralités a été rappelé dans la Breizh Cop et le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

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

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

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

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

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

# LA CONVENTION ORT : OBJETS, MODALITÉS ET ENGAGEMENTS

## 3.5. Engagements du Département

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.

## 3.6. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

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

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

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

## ARTICLE 4 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être révisée après accord des parties signataires.

La modification de la convention devra être validée en amont par le comité de pilotage PVD/ORT et par délibération des collectivités signataires.

Un avenant sera nécessaire pour toute modification du corps de la convention : évolution du diagnostic, des stratégies intercommunales ou communales, du plan d'actions, des périmètres ORT ainsi que l'ajout ou suppression de fiches actions.

Les évolutions des fiches actions et de la maquette financière seront examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage, sans nécessité d'avenant de la présente convention. Ces documents seront transmis à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à chaque évolution à des fins de suivi.

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

## ARTICLE 5 – TRAITEMENT DES LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Rennes à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

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

## ARTICLE 6 - COMMUNICATION

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

Chacune des Parties reconnaît qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

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

Les communes sont invitées faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

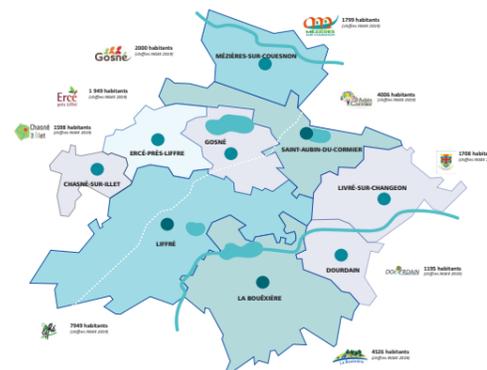
Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

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

# LE RÉCIT DE TERRITOIRE

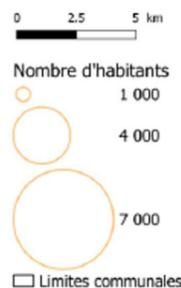
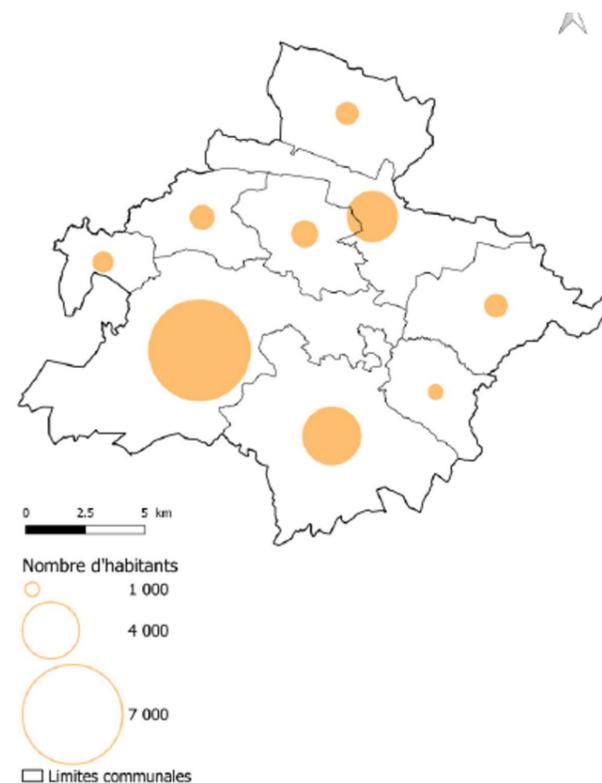
## ARTICLE 7 – DIAGNOSTIC ET ENJEUX INTERCOMMUNAUUX

### Un bassin de vie entre Rennes et Fougères 9 communes



Une organisation territoriale basée sur :

- un pôle structurant de bassin de vie : Liffré
- deux pôles d'appui de secteur : La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier
- six communes de plus petites tailles (entre 1100 et 2500 habitants)



### Une population en croissance et au profil très jeune et familial



#### Population

> 9 communes- 26 236 habitants

> 3 centralités concentrent près de 2/3 de la population : 29% à Liffré, 17% à La Bouëxière et 15% à St-Aubin-du-Cormier.

> **Accroissement de la population** avec environ 60 nouveaux habitants par an, soit **+1,6% par an** (contre 0,9% en Ille-et-Vilaine et 0,4% en France).

> **Une population jeune** avec **23,7% ayant moins de 15 ans** (contre 19,1% en Ille-et-Vilaine).

> Une **population légèrement vieillissante** avec 7,3% de plus de 75 ans.

> Un **indice de vieillesse plus fort à La Bouëxière, Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier et Livré-sur-Changeon** lié à l'installation privilégiée des seniors à proximité des services et à la présence d'établissements pour personnes âgées.

> **Un niveau de vie assez élevé** malgré des disparités territoriales

> **Taux de pauvreté de 5,8% en 2019** (contre 10,3% en Ille-et-Vilaine).

> **Projection démographique** de l'INSEE : une croissance démographique soutenue du territoire de **1,32 % jusqu'en 2 040** soit le **taux de croissance le plus élevé de Bretagne**. La population serait alors supérieure à 34 000 habitants.

### Une augmentation de la capacité d'hébergement sur le territoire



#### Habitat

> 10 941 logements en 2018, soit **+ 8,2%** par rapport à 2013.

> L'objectif du PLH était de construire 648 logements en 2020. 257 logements ont été mis en chantier, **soit 40% des objectifs atteints**.

> **Un taux de vacance modéré** : 6,5% du parc en 2018 (contre 6,8% en Ille-et-Vilaine et 8,2% en France), concentré sur les 3 pôles (63%), qui augmente de +3,3% par rapport à 2013.

> **9% de logements sociaux en 2020** (contre 7,7% en 2016).

> Quelques logements temporaires d'urgence.

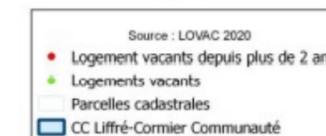
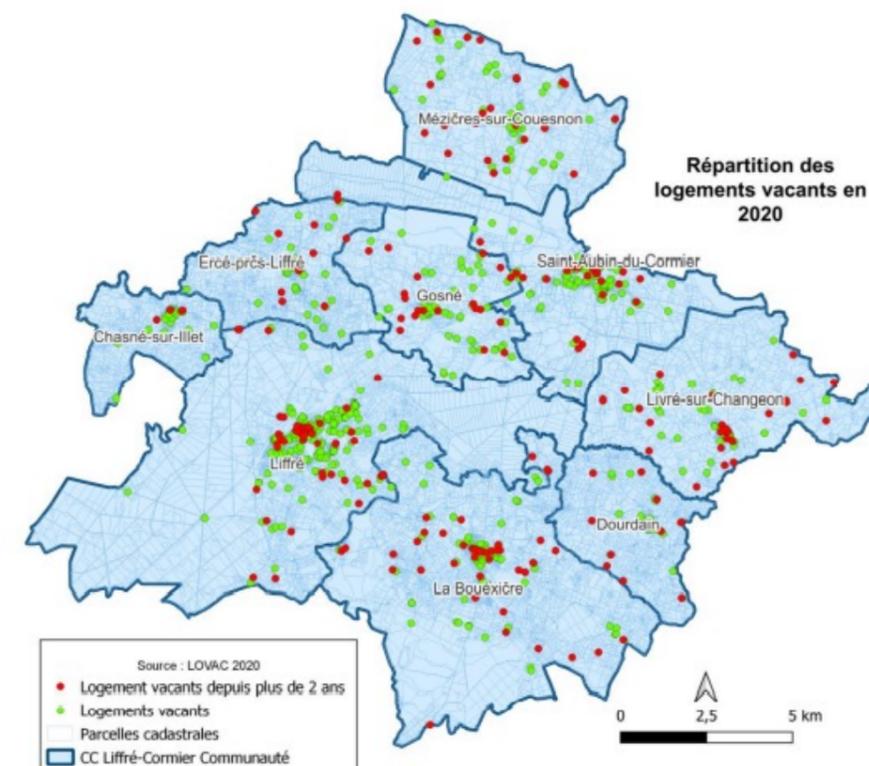
> **Une offre locative faible en logements adaptés pour les jeunes, étudiants, apprentis.**

> **Des établissements pour personnes handicapées** (FAM, IEM, EEAH) mais **une offre faible en logements adaptés à ce public.**

> **Un parc locatif privé jugé peu adapté à l'accueil des populations vieillissantes en centre-bourg.**

> 4 EHPAD.

> Une aire d'accueil pour les gens du voyage à Liffré.



Liffré-Cormier Communauté a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH), le 9 mars 2020. Parmi ses objectifs principaux figure l'ambition de demeurer un territoire accueillant avec une offre de logements répondant aux besoins de sa population, et de nouveaux arrivants.

Le PLH apporte des propositions équilibrées en terme de mixité sociale, avec la nécessité de développer une offre de logements adaptée à une diversité de ménages. Il demande également une diversification des formes urbaines face à la nécessité de stopper l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et des espaces naturels. Le PLH prône ainsi un renouvellement de la manière d'habiter le territoire avec à minima 1/3 de productions de nouveaux logements en intermédiaires ou en petites résidences.

Des politiques de réhabilitation du parc ancien sont à l'étude : une OPAH – Opération programmée d'amélioration de l'habitat pourrait se mettre en place courant 2023/2024.

# LE RÉCIT DE TERRITOIRE

## ARTICLE 7 – DIAGNOSTIC ET ENJEUX INTERCOMMUNAUUX

### Un territoire dynamique, principalement sur les trois polarités

#### Développement économique

- > 1 355 entreprises en 2018
- > 8 155 emplois
- > **Concentration des emplois dans les centralités (87%) :**
  - 44% à Liffré
  - 34% à Saint-Aubin-du-Cormier
  - 10% à La Bouëxière
- > 4 200 personnes viennent travailler sur le territoire chaque jour
- > **Faible taux de chômage :** 6,6% en 2018 (6.9% pour l'Ille-et-Vilaine)
- > Soutien à l'emploi avec 3 Points d'accueil emploi (PAE)
- > **Territoire attractif pour les entreprises** par sa situation géographique : les 3 bassins de vie de Rennes, Fougères et Vitré favorisent le nombre de possibilités de recrutement
- > Création d'ateliers relais
- > Un Club du Commerce et de l'Artisanat des 3 Com's

#### Répartition de l'emploi par secteur d'activité

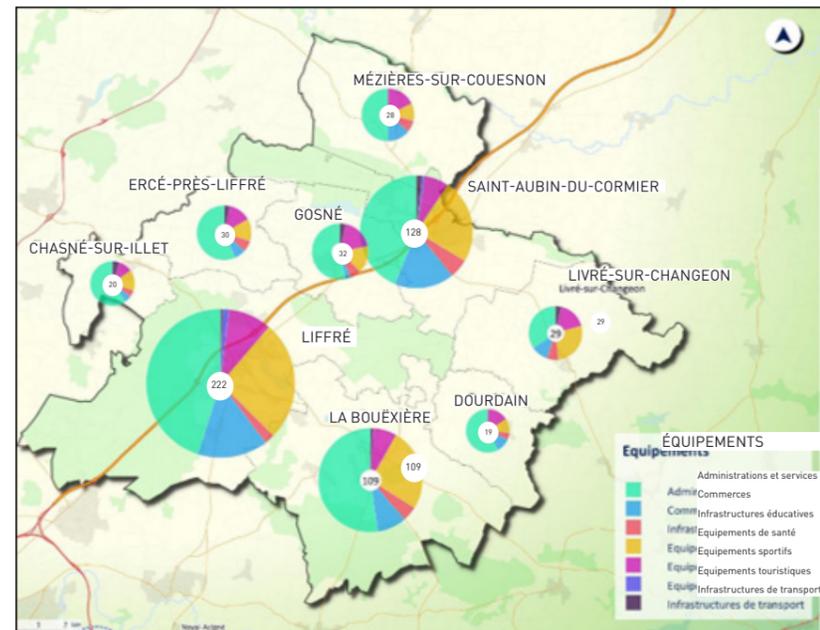


- > L'emploi du territoire relève à 40,5% du **secteur de l'administration publique**, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, dont 50% situés à Saint-Aubin-du-Cormier.
- > L'industrie est également pourvoyeuse d'emploi avec 19,6% de l'emploi total, contre 13,1 % à l'échelle du Département et 13,7 % pour la Région.
- > **Le secteur du commerce, transports et services divers est sous-représenté** avec 29% contre 45 % pour l'Ille-et-Vilaine et 41% pour la Bretagne.

### Des pôles générateurs concentrés dans les centres-bourgs

#### Équipements et services publics

- > Des **Espaces France Services** dans les 2 communes PVD avec annexe sur La Bouëxière et itinérance à développer.
- > **Des équipements petite enfance :** 5 crèches et 3 haltes-garderies.
- > **Des équipements scolaires :** 17 écoles, 4 collèges, 3 lycées.
- > **Des équipements culturels et de loisirs :** deux cinémas, deux écoles de musique avec cours décentralisés, un réseau de médiathèques dans chaque commune, 2 salles de spectacle.
- > **Des équipements sportifs :** des espaces sportifs diversifiés dont 3 équipements intercommunaux, salle de sport, piscine, une base de loisirs...
- > Des bâtiments anciens et économes
- > **Les trois-quarts des équipements du territoire sont situés sur les trois centralités.**
- > **Un grand nombre d'équipements dont certains ont un large rayonnement, qui dépasse les limites communautaires.**



### Des atouts pour le tourisme local

#### Tourisme

- > **Le patrimoine historique et naturel** de Saint-Aubin-du Cormier, labellisée **Petites Cités de Caractère®**.
- > Le **village médiéval et l'espace naturel de Chevré** à La Bouëxière
- > **La vallée du Couesnon** et la Base de Plein Air de Mézières-sur-Couesnon
- > La **forêt de Rennes** et le Relais Nature de Mi-Forêt à Liffré
- > Un **parc animalier et de jeux** (Diverty Parc) à Livré-sur-Changeon



Étang de Saint-Aubin-du-Cormier



Étang de Chevré-La Bouëxière



# LE RÉCIT DE TERRITOIRE

## ARTICLE 7 – DIAGNOSTIC ET ENJEUX INTERCOMMUNAUUX

Qui sommes-nous ?

AOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population jeune (23,7% de moins de 15 ans)</li> <li>• Des communes attractives grâce à leur situation géographique, la qualité du cadre de vie</li> <li>• Une organisation territoriale originale basée sur une ville-centre Liffré, 2 pôles d'appuis de secteur et 6 communes de plus petites tailles entre 1100 et 2500 habitants</li> <li>• Trois pôles principaux pour le développement économique, les services à la population, le logement des ménages</li> <li>• Un tissu commercial dynamique</li> <li>• Des services de proximité dans toutes les communes</li> <li>• Nombreux équipements publics (scolaires, culturels, sportifs, Ehpad)</li> <li>• Un tissu associatif dense et diversifié</li> <li>• Réseau routier efficace : A84, 3 échangeurs, routes départementales, aires de covoiturage</li> <li>• 8 communes desservies par le réseau BreizhGo.</li> <li>• Un service communautaire de transport à la demande et de location de vélos électriques</li> <li>• Un service communautaire «développement économique et emploi» comme point d'accueil, d'information et d'orientation des entreprises et porteurs de projets</li> <li>• Des atouts touristiques : vallée du Couesnon, forêt de Rennes, Espace naturel et village médiéval de Chevré, patrimoine historique et naturel de Saint-Aubin-du Cormier</li> <li>• Des documents stratégiques : Projet de territoire, CRTE, PLH, PCAET, Schéma communautaire des déplacements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attractivité différenciée selon les communes</li> <li>• Disparités de revenus à ne pas négliger</li> <li>• Difficultés pour attirer des bailleurs/promoteurs pour du collectif</li> <li>• Manque de locaux commerciaux en centres-bourgs pour l'implantation de nouveaux porteurs de projets</li> <li>• Légère augmentation des logements vacants (+3,3% entre 2013 et 2018) notamment dans le parc ancien en centre-bourg</li> <li>• Faible offre de logements adaptés pour les publics spécifiques (personnes âgées ou handicapées, étudiants, apprentis)</li> <li>• Des équipements publics anciens énergivores</li> <li>• Accès au numérique inégal (sur certaines communes ou pour certains publics)</li> <li>• Pas de liaison sécurisée entre l'A84 et La Bouëxière</li> <li>• Offre de mobilité orientée principalement vers Rennes et Fougères mais inexistante vers l'Est (Vitré)</li> <li>• Faible desserte en transports en commun ou modes actifs des ZAE ou pôles d'équipements</li> <li>• Territoire qui reste méconnu, une image à construire</li> </ul>

Quels sont nos défis ?

OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volonté partagée d'accueillir des habitants et des entreprises</li> <li>• Stratégie foncière et agricole à développer</li> <li>• Étude sur l'opportunité de mise en œuvre d'une Opération programmée de l'amélioration de l'habitat</li> <li>• Logements d'urgence à coordonner à l'échelle du territoire</li> <li>• Diversification économique grâce aux ressources locales (agriculture, tourisme, filière bois)</li> <li>• Activité touristique à développer et structurer</li> <li>• Patrimoines, historique et naturel, à mettre en valeur</li> <li>• Soutien au tissu associatif pour l'animation locale, le dynamisme territorial et la mixité sociale</li> <li>• Outils numériques à développer</li> <li>• Un objectif de développement d'une offre de piste cyclable et de liaisons douces entre les villes, et vers Rennes par Liffré ou Servon (gare)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation foncière</li> <li>• Vieillesse de la population et accroissement des besoins d'accompagnement, y compris pour les aidants familiaux</li> <li>• Développement de la vacance dans le parc ancien</li> <li>• Fermeture de plusieurs entreprises industrielles</li> <li>• « Territoire-dortoir »</li> <li>• Sentiment de mise à l'écart ou d'éloignement de la part des habitants vulnérables socioéconomiquement/géographiquement</li> <li>• Augmentation du coût du transport dans les budgets des ménages, précarisation des ménages les plus isolés</li> <li>• Accroissement des difficultés d'accès aux soins</li> <li>• Contribution à la congestion/pollution de l'air lors des déplacements domicile-travail</li> <li>• Poids financier des services à la population pour la CC</li> <li>• Saturation des équipements publics</li> <li>• Faible capacité financière de certaines communes pour renouveler leurs équipements municipaux</li> </ul>

### Le projet de territoire : ligne directrice pour l'ORT



# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### Contexte et évolution de la commune

### 1. Diagnostic de la commune



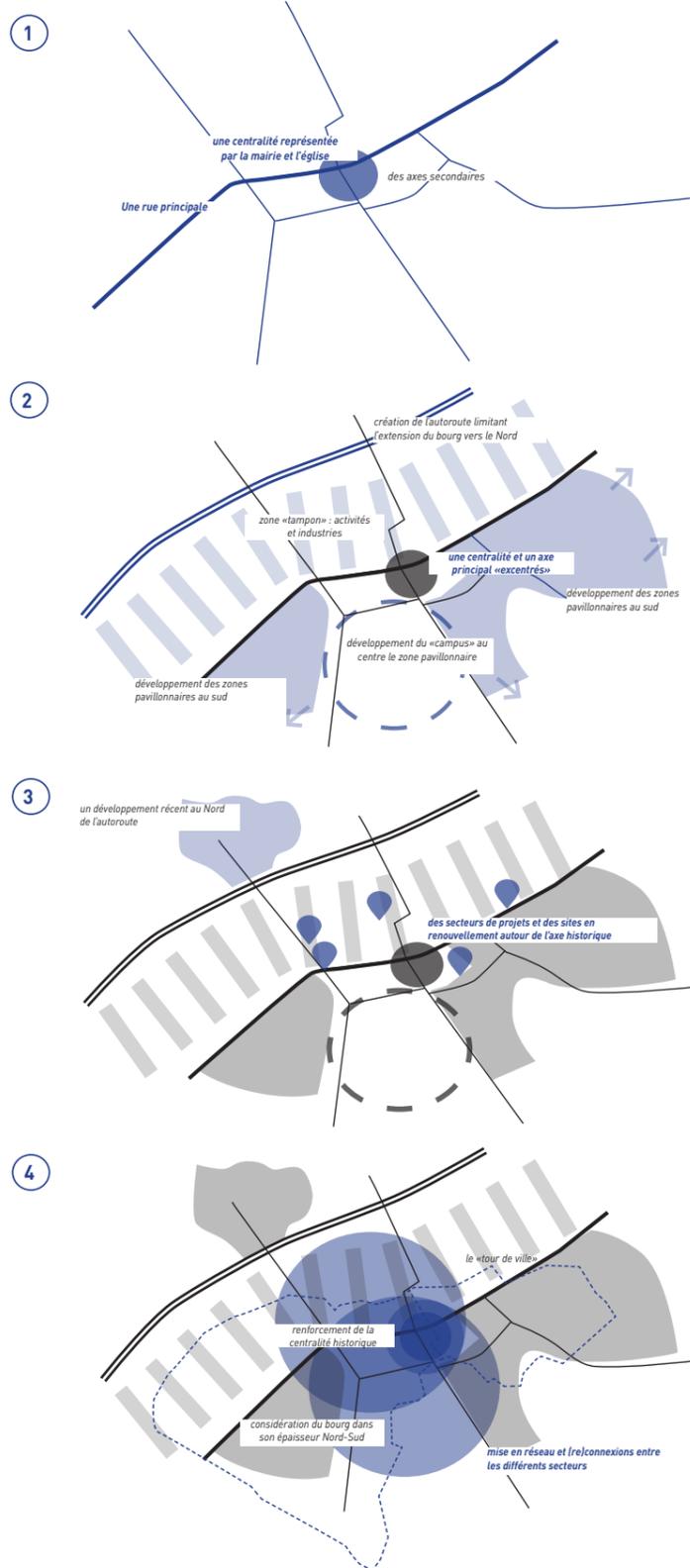
- ENJEUX
- renforcer la centralité autour du cœur historique constitué par la mairie, l'église et intégrant la place Wendover qui devient alors un espace fédérateur et identitaire
  - considérer le bourg dans son épaisseur Nord-Sud, jusqu'au square René Cassin et intégrant le campus comme une continuité logique du centre
  - mettre en réseau l'ensemble des quartiers, des équipements et des espaces publics par un réseau piétonnier et végétal fort

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

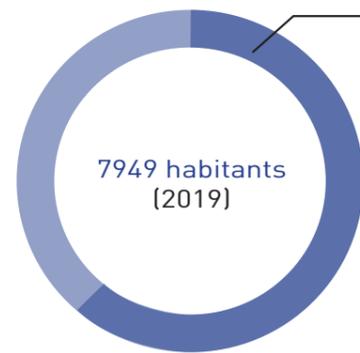
### 1. Diagnostic de la commune

#### Morphologie urbaine d'une ville-rue vers une centralité



#### Contexte socio-démographique

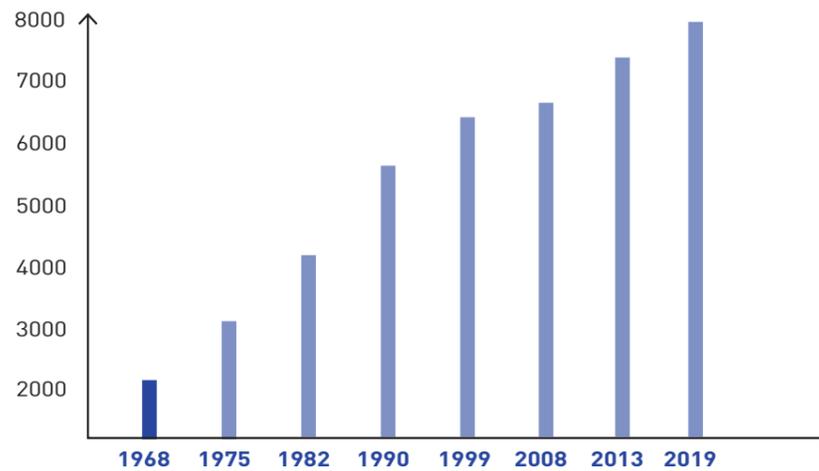
##### Profil des habitants



56,8% de la population à moins de 45 ans

> Une population relativement jeune, mais une part des plus de 60 ans qui augmente. Cependant l'implantation du nouveau lycée en 2020 pourrait atténuer cette tendance avec l'arrivée de nouvelles familles.

##### ÉVOLUTION DE LA POPULATION



> Une population croissante, qui a connu une forte augmentation entre 1982 et 1990 (+1454 hab en 8 ans).

##### Structure des ménages



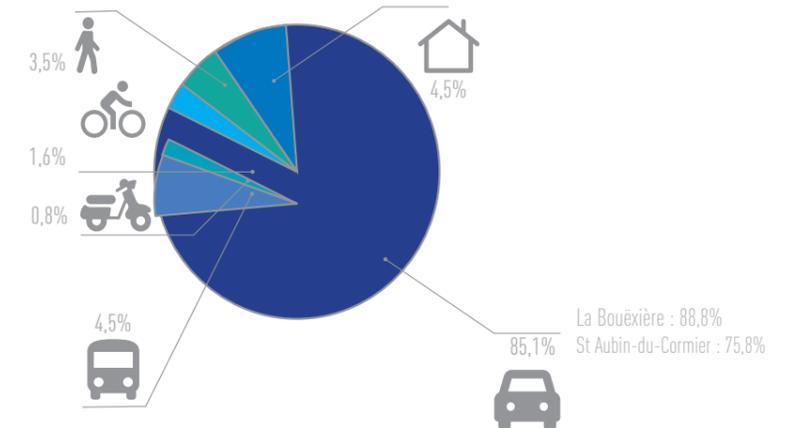
> Un nombre de ménage qui augmente et une taille des ménages qui diminue, même si le nombre moyen de personne par ménages demeure encore fort. Les objectifs du SCoT du Pays de Rennes lui accordent une population de 10 000 habitants en 2030 (mais cette dimension démographique serait atteinte dès 2026 selon l'objectif du PLU).

#### Une attractivité socio-démographique soutenue

##### Équipement et niveau de vie

##### MOTORISATION DES MÉNAGES

92,8 des ménages possèdent au moins un véhicules, 51,5% en possèdent 2 ou plus.



85,1% des actifs se rendent au travail en voiture quand 4,5 % s'y rendent en transport en commun

> Une utilisation de la voiture comme moyen de transport assez forte, mais une utilisation des transports en commun supérieure à la moyenne intercommunale.

##### MÉDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UNITÉ DE CONSOMMATION



> Un revenu médian supérieur à la moyenne intercommunale et départementale peut-être lié à l'augmentation de la part des catégories socioprofessionnelles supérieures et aux retraités.

ENJEUX

- Faire société: au-delà des espaces associatifs, le besoin de lieux de rencontre et d'échanges dans la ville
- Faire la ville pour tous, du jeune enfant à la personne seule, âgée, dépendante, et aux familles
- Adapter les espaces publics et les logements au vieillissement de la population

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### 1. Diagnostic de la commune

#### Contexte socio-économique

#### Une vitalité économique

##### Emplois

-  **3564** emplois dans la zone
-  **3586** actifs, dont **22,8%** travaillent dans la commune
-  **31,8%** de professions intermédiaires, **21,1%** de cadres et professions intellectuelles supérieures et **24,5%** de retraités
-  **42,2%** de la population dispose au moins d'un diplôme Bac+2 (30,2% en 2008)

En 2018, l'économie locale fournit plus de 3560 emplois ; sur la dernière décennie 2008 – 2018, elle affiche un gain net de 363 emplois. La stratégie économique de Liffré Cormier Communauté avec une offre foncière spécifiée, ses parcs d'activités économiques dédiés et thématiques, aisément accessibles et connectés à l'A 84 permet un **développement industriel et tertiaire**. En 2018, nombre d'emplois et actifs résidents dans la ville sont quantitativement équilibrés. La part des retraités dans la composition des catégories socioprofessionnelles demeure mesurée (24,5% de la population âgée de 15 ans et +).

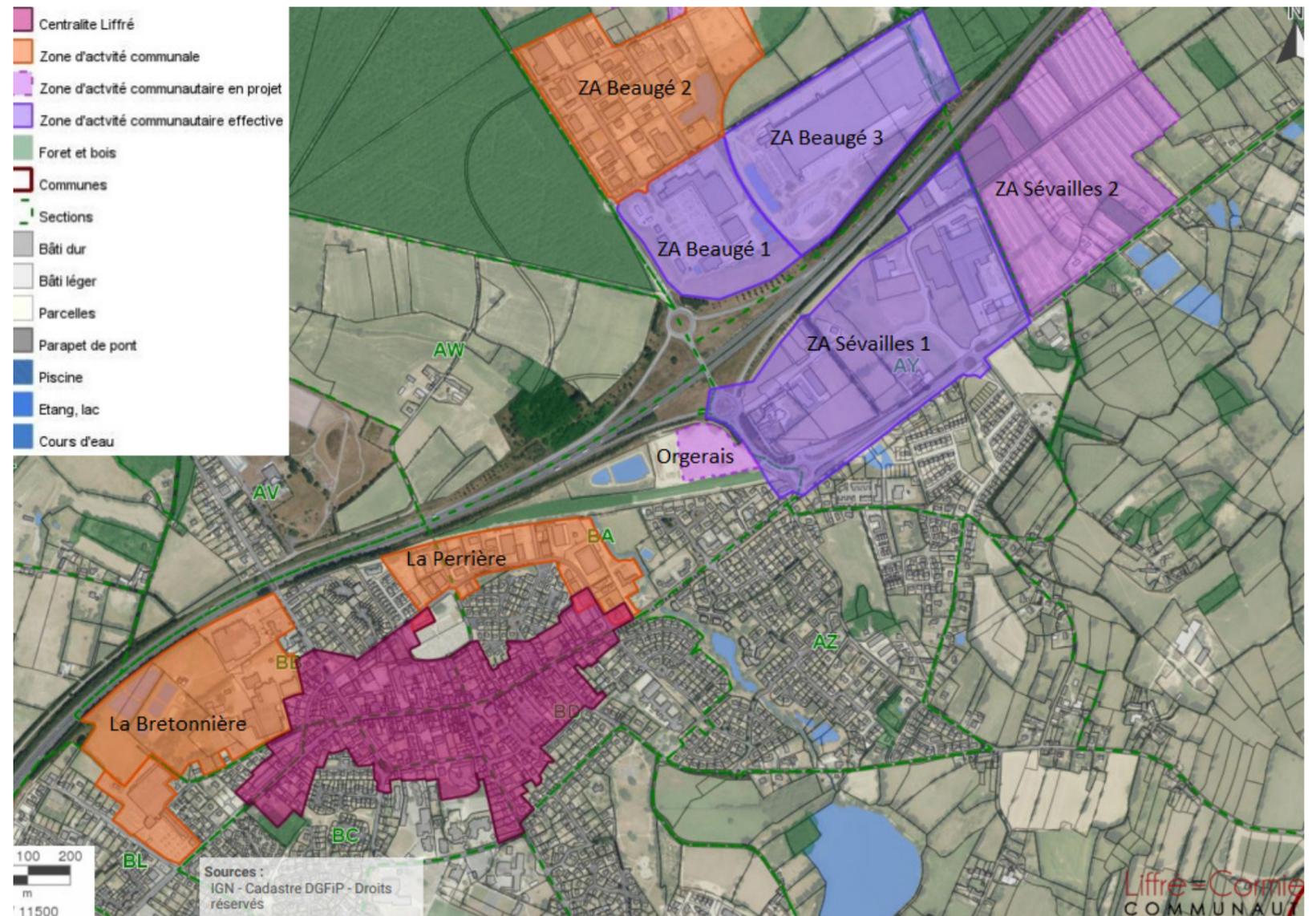
Située dans le prolongement de la ZAC de Sévailles 1, Sévailles 2 fait partie d'un des 13 sites stratégiques d'aménagement définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Le Conseil communautaire a décidé de continuer l'urbanisation de ce site stratégique sur 21 hectares en y accueillant la future usine Bridor. **Son recrutement de 500 salariés va induire de nouveaux besoins en terme de logements à proximité (dont en locatif privé et social).**

Le site de Beaugé est identifié, au SCOT, comme une ZACOM (Zone d'activité commerciale). L'implantation de nouveaux commerces se réalise en cohérence avec l'accueil de nouveaux commerces en centralité. Y sont autorisés les grands formats de plus de 300 m<sup>2</sup> qui ne peuvent s'implanter dans le tissu urbain. Le Quartier de la Quinte est spécifié à vocation tertiaire, bureaux et services.

Le développement de l'offre tertiaire dans le centre-ville se poursuit avec la commercialisation de la ZA de La Perrière rue de La Fontaine. **Les nouveaux emplois dans la ville génèrent des besoins en logements mais également en services pour les salariés** (dont restauration, conciergerie...).

La requalification de la zone d'activité de la rue La Fontaine va permettre de pérenniser le tissu d'entreprises en place et de s'ouvrir à de nouveaux types d'activités (technologies de l'information et de la communication, sièges sociaux, renforcement de l'activité tertiaire et notamment des services à la personne...).

##### Zones d'activités du territoire



ENJEUX

- Stratégie d'accueil de nouveaux emplois, appelés à limiter les déplacements pendulaires
- Loger dans la ville les nouveaux salariés
- Développer à proximité des polarités d'emplois l'offre de services nécessaire : offre diversifiée de restauration, conciergerie, offre de mobilités douces...

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### 1. Diagnostic de la commune

#### Marché de l'habitat et du foncier

Un marché de l'habitat très actif et des réponses en renouvellement urbain à prioriser



#### TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

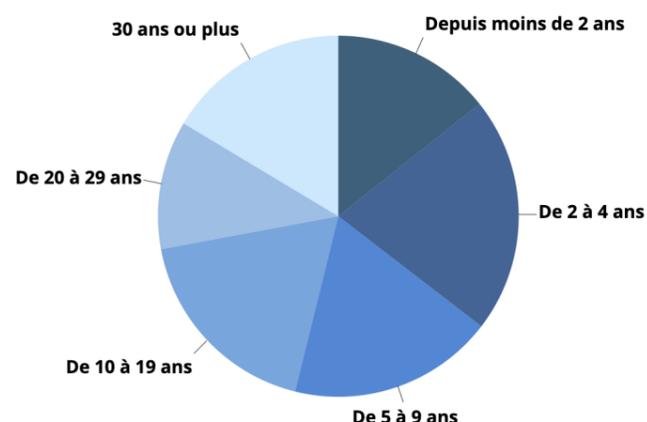
3488 logements recensés sur la commune

78,8% de maisons

69,6% des habitants sont propriétaires de leur logement

6% de logements vacants

57,4% de grands logements, de 5 pièces et plus



> 46,1% sont installés dans la commune depuis plus de 10 ans

La vacance concerne 6% des logements, soit 211 logements en 2019. Cet état n'est pas jugé comme préoccupant mais doit être mieux qualifié. Selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, la vacance réelle constatée à l'échelle du centre-ville, et après enquête auprès des propriétaires ayant répondu, est faible, de l'ordre de 5 logements seulement.

Les marchés immobiliers font l'objet de tensions récentes tant sur les marchés de l'accession que de la location.

A l'instar des communes limitrophes de Rennes Métropole, attractives et dynamiques, **le marché immobilier de la ville de Liffré connaît depuis quelques années un état de tensions inédit.** Les promoteurs s'intéressent au marché local et n'hésitent plus à y investir. Au-delà de l'effet métropolitain, cet état de tensions est amplifié par les atouts sitologiques et qualité de la vie communale : la proximité de la Forêt de Rennes, la vie associative, le dynamisme économique, l'offre spécifique de grands équipements au rayonnement supra-communal... **Cet état de tensions se manifeste par des prix d'acquisitions en forte augmentation, tant dans le neuf que l'ancien, en individuel et collectif.** Les parcs locatif, privé et social, se révèlent notamment insuffisants pour répondre à une demande forte pour une diversité de profils de ménages.



#### PRIX DE L'IMMOBILIER

##### > MARCHÉ DE L'ANCIEN - Maisons/Appartements

De octobre 2021 à mars 2022



Entre 2200€ et 2860€ du m<sup>2</sup>, soit un prix médian de 2560 € du m<sup>2</sup>

##### > TERRAINS À BÂTIR

De avril 2020 à mars 2021



Entre 170€ et 260€ du m<sup>2</sup>



Superficie entre 550 et 320m<sup>2</sup>

**Les niveaux de prix moyens sont orientés à la hausse.** Les évolutions sont très récentes et fortes. Selon les données du CDHAT (étude pré-opérationnelle d'OPAH), « entre 2020 et 2021, **le prix des maisons a globalement augmenté de +15,5%** (+6,5% en Ille-et-Vilaine) pour un prix moyen d'une maison à 213 k€ » (moyenne communautaire). **Plus cher de 20%, les biens dans l'ancien se vendent très rapidement.** La forte demande crée une pression sur une offre insuffisante.

En 2019, le parc de logements liffréen, de 3488 unités, se compose à 93% de résidences principales. **Ce parc s'est développé à un rythme soutenu ces 5 dernières années, à un rythme bien supérieur à la moyenne communautaire.** Le parc de résidences secondaires est infime (1% du parc de logements)

57% du parc de résidences principales se compose de maisons et donc de grands logements. **Le parc est plutôt récent : 6,5 % seulement des résidences principales ont été construites avant 1919.**

20% des logements sont des appartements.

A l'échelle du parc de résidences principales, le parc indigne est extrêmement limité : 5 logements seulement ont été signalés indignes entre 2019 et 2021.

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### 1. Diagnostic de la commune

#### Marché de l'habitat et du foncier

Un marché de l'habitat très actif et des réponses en renouvellement urbain à prioriser

UNE DEMANDE LOCATIVE FORTE, SOCIALE ET PRIVÉE  
À SATISFAIRE

**Le parc locatif social est plus important sur la commune de Liffré qu'ailleurs dans les autres communes de Liffré Cormier**

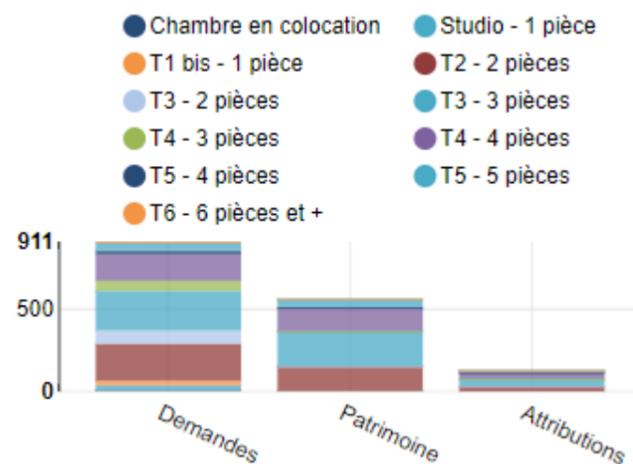
**Communauté** : 402 logements sociaux sont comptabilisés en 2020, soit 13,2% du parc (9% sur LCC). Mais face aux tensions relevées sur le marché résidentiel, une demande locative sociale reste à satisfaire. Des opérations récentes ont été livrées, d'autres sont en cours, mais la demande demeure forte.

Confiés au bailleur social Neotoa, 4 projets sont en cours, 3 projets de construction et un projet de rénovation.

*En construction, Programme Théodore Botherel : PC délivré ; Programme avenue CDG : PC délivré ; Programme La Bretonnière : 1 PC délivré, 2 en projet*

*Projet de rénovation : réflexion en cours*

**En Août 2022, le parc locatif social rassemble 565 logements pour une demande enregistrée de 911 dossiers.** La demande porte plutôt sur de petits logements (T2 et T3). 131 logements ont été attribués ces derniers mois.



Parc et demande locative sociale par typologie de logements  
Source Fichier de la demande – Ille-et-Vilaine - Août 2022

Logements d'urgence : Liffré compte 5 logements d'urgence : 4 maisons et 1 appartement

La colocation : le C.C.A.S. de Liffré met un T3 meublé à disposition de stagiaires ou de salariés nouvellement embauchés en période d'essai dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée ou déterminée.

Une aire d'accueil des gens du voyage de 8 places est proposée sur la commune.

Le parc locatif privé concerne un parc de 576 logements en 2019 – 18% du parc de résidences principales. **Il ne s'est que faiblement développé en 10 ans** (+81 unités) : une demande importante reste à satisfaire. Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, juin 2022, pointe les tensions sur le marché locatif. Si l'offre est jugée de qualité, les niveaux de loyers, tant pour les appartements que les maisons, sont élevés excluant de fait toute une catégorie de ménages. Une offre locative adaptée doit être déployée dans les polarités.

#### L'offre pour les personnes âgées

L'offre spécifique aux personnes âgées en perte d'autonomie est présente sur la commune qui dispose de :

- 1 EHPAD de 110 places avec 1 unité Alzheimer de 21 places
- 1 résidence senior de 33 logements
- 1 résidence intergénérationnelle (CCAS) de 11 places (Le Kanata) - Le KANATA, propriété du C.C.A.S., est un programme immobilier composé de 11 logements (1 T1, 8 T2 et 2 T3) et 5 garages. Ces logements sont adaptés aux contraintes de l'âge et sont principalement destinés à des adultes âgés vivants à l'extérieur de la ville ou actuellement logés dans des conditions qui ne permettent plus le maintien dans leur logement actuel. Innovante, la résidence a permis une programmation favorisant les relations intergénérationnelles (résidence intergénérationnelle, crèche implantée sur la place).

Liffré ne dispose pas de structure d'accueil pour les personnes en situation de handicap.

#### LES RYTHMES DE LA CONSTRUCTION NEUVE : VERS UNE DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES

Ces 5 dernières années, la production de logements neufs a concerné en moyenne 163 logements par an. Les rythmes constructifs se sont intensifiés ces 3 dernières années. **Si l'individuel reste très présent (75 logements en moyenne par an), le produit en résidence s'impose (62 en moyenne /an).** La diversification des formes urbaines trouve son marché et les promoteurs leur rentabilité à Liffré.

La ville bénéficie de nouvelles opérations récentes, d'autres sont en projet, dont dans le centre-ville.

Une politique de renouvellement urbain est en cours de développement :

> Des opérations récentes en neuf se sont réalisées au cœur du centre-ville :

- La Résidence Hugo, Place Wendover
- La Résidence le Passage Saint-Michel, rue des Ecoles
- La Résidence Seniors, Le Grand Chêne
- La Résidence intergénérationnelle Le Kanata

> Autres opérations prévues – Exemples :

• Le projet « Les Allées Silvia », Icade promotion, prévoit, 26 rue de la Fontaine, la commercialisation de 30 logements individuels dont les typologies varient du T2 au T4.

Le projet se situe en limite du cœur de ville, qui bénéficie du marché de report de Rennes Métropole avec un niveau de prix inférieur au prix Rennais.

• Résidence Vivaë (Projet éligible au dispositif Pinel Breton), situé au 6 et 8 Rue Théodore Botrel (Icade Promotion) : Côté rue, 2 maisons de ville avec jardin. Côté jardin, de 21 appartements du 1 au 3 pièces.

	Total logements	Dont en individuel pur	Dont en individuel groupé	Dont en collectif	Dont en résidence
2020	122	104	0	18	0
2019	214	113	0	101	0
2018	343	38	61	214	30
2017	40	40	0	0	0
2016	94	82	0	12	0

Source Sit@del Beyond

Les rythmes récents de production de logements neufs

Source Sit@del Beyond

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### 1. Diagnostic de la commune

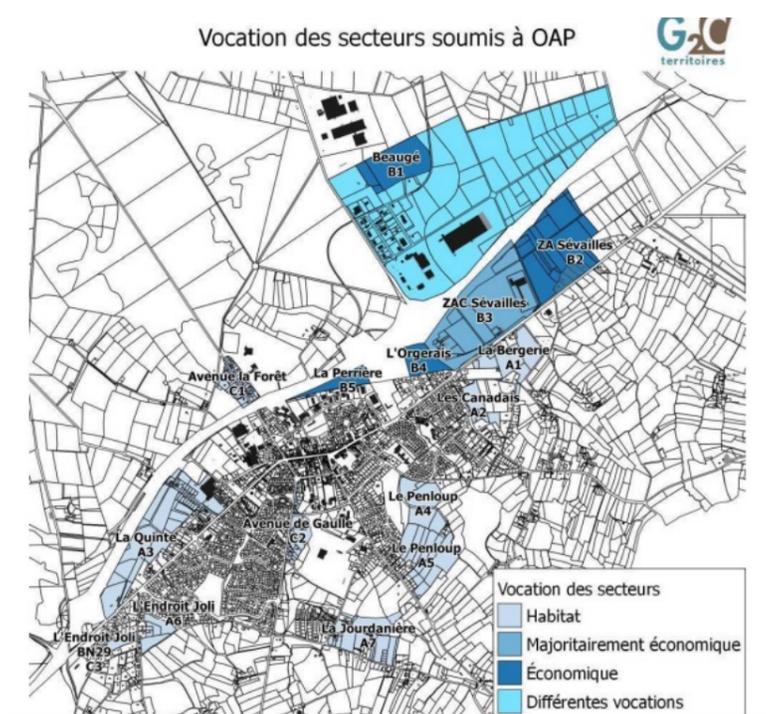
#### Marché de l'habitat et du foncier

Un marché de l'habitat très actif et des réponses en renouvellement urbain à prioriser

PROGRAMMATION DES OAP SELON LE PLU EN VIGUEUR

RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU PLH

L'ÉTUDE CENTRE-VILLE 2019



Concernant, les objectifs spécifiquement attachés à Liffré, pôle structurant de l'armature urbaine communautaire, figure une perspective de croissance démographique (+1273 habitants sur les 6 ans de durée du PLH), **soit la nécessité de produire 212 logements neufs par an** (inclues les opérations en cours – 175 / an pour les nouvelles opérations), 20% de locatifs sociaux et 5% en accession sociale, dans les opérations nouvelles, une densité de 30 logements / ha a minima. L'effort de production sociale vise une production de 70% de logements financés en PLUS et 30% en PLAI. Le taux inclut les logements locatifs privés conventionnés (avec ou sans travaux).

**La production nouvelle s'attachera à une diversité de la taille de logements** (permettant de proposer aussi de petits logements). Les politiques publiques favoriseront l'adaptabilité des logements au vieillissement, et à la perte d'autonomie, et au handicap. Liffré Cormier Communauté a ainsi lancé en 2022 une étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) afin d'estimer l'opportunité de financer la procédure en regard des besoins locaux. La décision sera prise fin 2022. Le parc de résidences principales est effectivement jugé globalement confortable.

L'étude centre-ville de 2019 a permis d'identifier des secteurs de renouvellement urbain pour l'accueil de futures opérations dans le tissu urbain constitué. Parmi les priorités retenues par les élus, fonction de l'absence de dureté foncière potentielle figurent 5 grands secteurs :

- Place de la République, avenue de la Forêt, rue de la fontaine (ancienne gendarmerie)
- Avenue de la Forêt (en face du Pôle de Santé)
- Rue de Fougères / Rue de la Fontaine
- Rue de Fougères
- Rue de la Fontaine (ancienne caserne de pompiers)

	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
En zone urbaine	UB « Avenue de la Forêt »	4,1	C1
	UB « Avenue du Général de Gaulle »	3,9	C2
	UB « L'Endroit Joli parcelle BN 29 »	1,3	C3
	UB « La Quinte » (vocation mixte)	6	A3

Programmation	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
Court terme	1AU « La Bergerie »	7,4	A1
	1AU « Les Canadais »	3,1	A2
	1AU « La Quinte »	15,3	A3
	1AU « Le Penloup »	10	A5
	1AU « La Jourdanerie »	9,1	A7
Moyen / Long terme	2AU « Le Penloup » Secteur Nord	6,6	A4
	2AU « L'Endroit Joli »	3	A6
Long terme	1AUS « ZAC Sévailles »	3	B3

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liffré	312	184	297	182	168	130
La Bouëxière	57	194	95	50	50	48
St-Aubin-du-Cormier	137	35	103	184	45	50
Gosné	30	18	18	18	18	18
Ercé-près-Liffré	37	35	20	16	12	12
Mézières-sur-Couesnon	15	15	15	15	15	15
Livré-sur-Changeon	35	35	15	13	12	10
Chasné-sur-Illet	15	24	15	15	15	15
Dourdain	10	10	10	10	10	10

Objectifs PLH

- ENJEUX**
- Conforter les parcours résidentiels dans la ville pour tous
  - Développer des produits en accession à prix abordable et du locatif
  - Adapter le parc existant au handicap et vieillissement
  - Mutation des secteurs pavillonnaires : de grands logements transformés en petits appartements
  - Bimby sur les grandes parcelles
  - Innover sur de nouveaux projets en habitat inclusif et participatif répondant à de nouvelles demandes sociétales (Exemples : colocations pour seniors, résidence intergénérationnelle au plus près des aménités urbaines et des services.)

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### 1. Diagnostic de la commune

#### Dynamiques commerciales et servicielles

#### Un tissu commercial dynamique et des lieux de convivialité à développer

Le centre-ville commerçant de Liffré s'organise autour de **2 polarités commerciales complémentaires** :

##### • La structure urbaine du centre-ville de Liffré :

L'offre commerciale est organisée sur une partie du linéaire rue de Rennes, rue de Fougères, avenue François Mitterrand ainsi que sur la place Wendover.

Les rez-de-chaussée accueillent des commerces alimentaires, non alimentaires et des services (dont un bureau de poste).

Sur la Place Wendover des commerces dont des commerces bio et alimentaires sont venus récemment compléter l'offre déjà existante. Il est à noter le manque de polarité restauration – terrasses sur la place qui apporterait de l'animation. De par la présence importante de la voiture, une absence de convivialité urbaine par le commerce est perceptible.

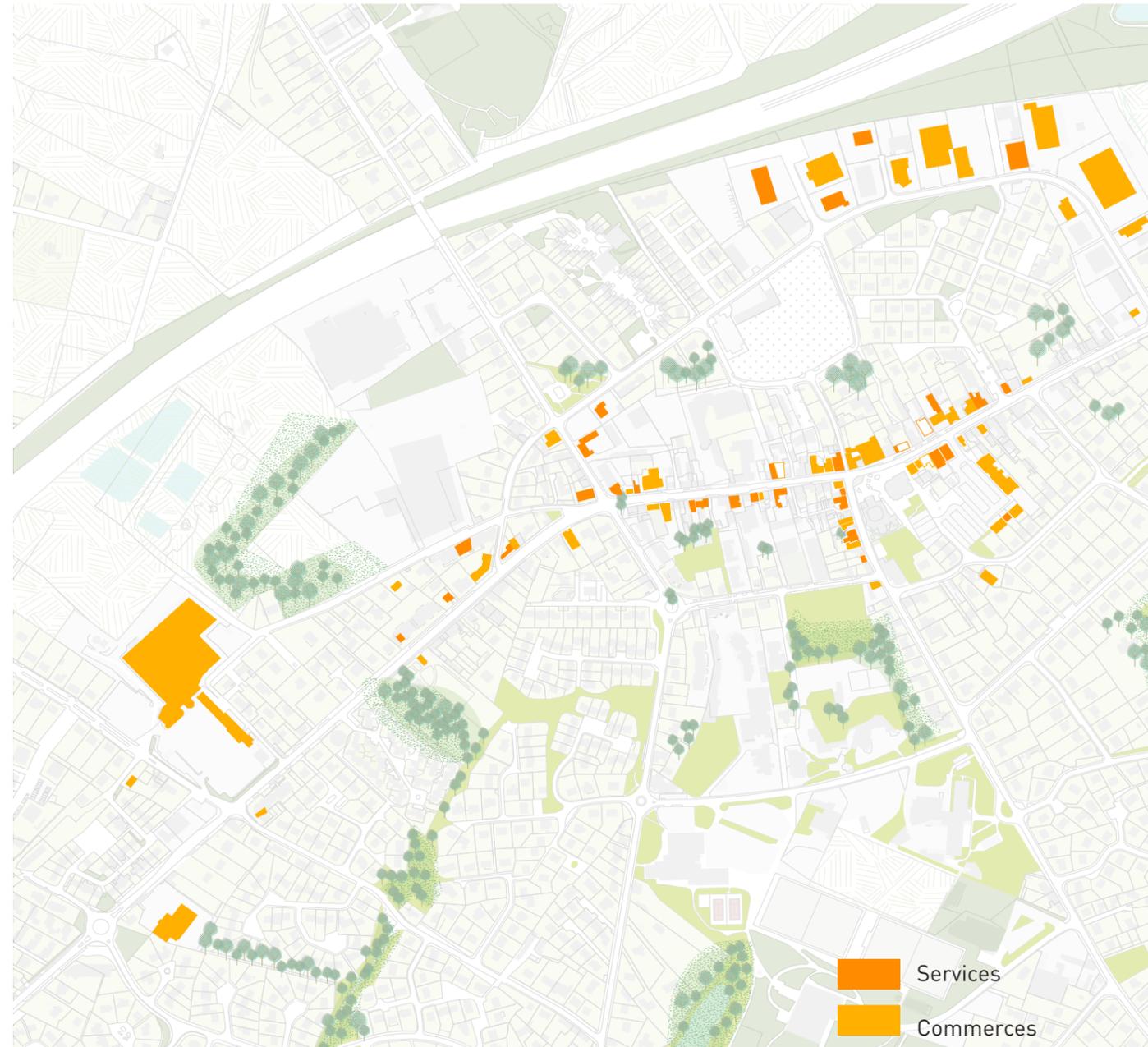
Certaines cellules commerciales du centre-ville sont dotées de logements au 1er étage dépourvus d'accès indépendant. Cet aménagement est problématique à la cession des murs ou du fonds de commerce, susceptible de générer une vacance commerciale ou résidentielle (cherté de la cession, absence d'usages...), et surtout l'arrêt de l'activité économique quand l'ensemble du bien se transforme en logement.

• La zone du Vert Galant, zone commerciale de proximité est organisée autour du Super U. Elle accueille des commerces de petite superficie (boulangerie, fleuriste, coiffeur, magasin de vêtements...).

Une étude a été confiée à la SCET : « Etude Shop'in ».

Ci-dessous ses principaux constats et préconisations établies en juillet 2022 :

- Agir sur l'espace urbain pour améliorer l'accessibilité et l'agrément du parcours client, dont « Etudier la création de nouvelles places de stationnement, afin de soulager la place Wendover pour permettre de lui redonner une destination de place et non plus de parking uniquement ».
- Ajuster la politique commerciale pour mieux capter la clientèle potentielle, dont « Attirer des porteurs de projet sur le thème de l'offre de convivialité avec un bar, un restaurant type brasserie ou un salon de thé en cœur-de-ville, afin de pallier à la carence de l'offre commerciale locale et répondre à la demande des habitants, notamment autour de la place de la mairie et la place Wendover ».
- Renouveler l'offre commerciale pour l'adapter aux besoins des habitants.



ENJEUX

- Conforter le linéaire commercial dans le cœur commerçant (Rues de Rennes et de Fougères), sur le flux
- Créer un véritable cœur de ville (place Wendover), espace de convivialité et apaisé, libéré du flux automobile
- Gérer la complémentarité entre le développement du Vert Galant et le cœur de ville

#### POINTS FORTS

- Un niveau de vacance **extrêmement bas** avec des cellules commerciales vacantes en bon état donc facilement repreneables
- Une **municipalité** et une **C.C.** très impliquées localement
- Un **marché bi-hebdomadaire le vendredi et le dimanche**, qui a perduré pendant la crise sanitaire et qui est facteur de fréquentation du centre-ville
- Une **association des commerçants installée et dynamique**, qui organise des événements pour ses membres
- Un **pouvoir d'achat élevé** et une **situation démographique favorable** qui témoignent d'une bonne attractivité de la ville
- Une offre de **services essentiels** comme La Poste en centre-ville

#### FAIBLESSES

- Une organisation en **village-rue** qui rend complexe la déambulation piétonne du fait de la place occupée par la voiture
- Une **accessibilité automobile complexe au niveau du stationnement dans le cœur de ville** malgré la présence du parking de la place Wendover
- Manque d'une offre de **lieux de convivialité** de type **restaurant/brasserie** ou de **bar/salon de thé**
- Manque d'une offre en **équipement de la personne** en cœur de ville mais cela reste compliqué à développer
- Un manque de **végétalisation** en cœur de ville

#### RISQUES

- Une **forte représentation des services non-commerciaux** qui peuvent concurrencer les commerçants dans la reprise des locaux
- La transformation de Liffré en **ville-dortoir** avec une explosion des flux d'actifs sortants du fait d'une concentration de l'emploi en baisse
- La **congestion automobile** du cœur de ville qui doit être anticipée par la création de nouveaux lieux de stationnement
- La **concurrence** des zones commerciales périphériques (**Super U, Intermarché**)
- Une **concurrence** liée à la proximité avec la **métropole de Rennes**

#### OPPORTUNITÉS

- Un travail sur l'espace public, notamment entre la place **Wendover** et la place de la **mairie** afin de lui redonner une destination de **place** qui est aujourd'hui un parking
- Des **moyens financiers et en ingénierie** pour favoriser l'activité commerciale (recrutement manager de commerce par Liffré-Cormier Communauté)
- L'expérimentation d'une **piétonnisation partielle** du centre-ville à des moments identifiés (le weekend, lors d'animations, etc...)
- L'intégralité du parcours scolaire représenté à Liffré qui offre un potentiel de clientèle sur laquelle capitaliser

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### 1. Diagnostic de la commune

#### Mobilités et stationnements

Un centre-ville fortement marqué par l'écriture routière des aménagements. Des séquences et des transitions entre les espaces peu traités

 De larges espaces de stationnement, proches des équipements au sein du campus, mais aussi à travers la place Wendover, plus parking que véritable espace public.

 Du stationnement linéaire tout le long de la rue de Rennes/Fougères constituant ainsi une emprise de voirie importante.

 Un réseau de liaisons douces assez développé, qui prend appui sur la trame paysagère et les coulées vertes.

 «le tour de ville» imaginé dans le plan guide de 2019, permettant de relier les différents quartiers et secteurs du centre-ville.

 Des distances relativement réduites qui permettent aisément de rejoindre, à pied ou à vélo, l'ensemble des équipements, commerces, services et espaces publics du centre-bourg.

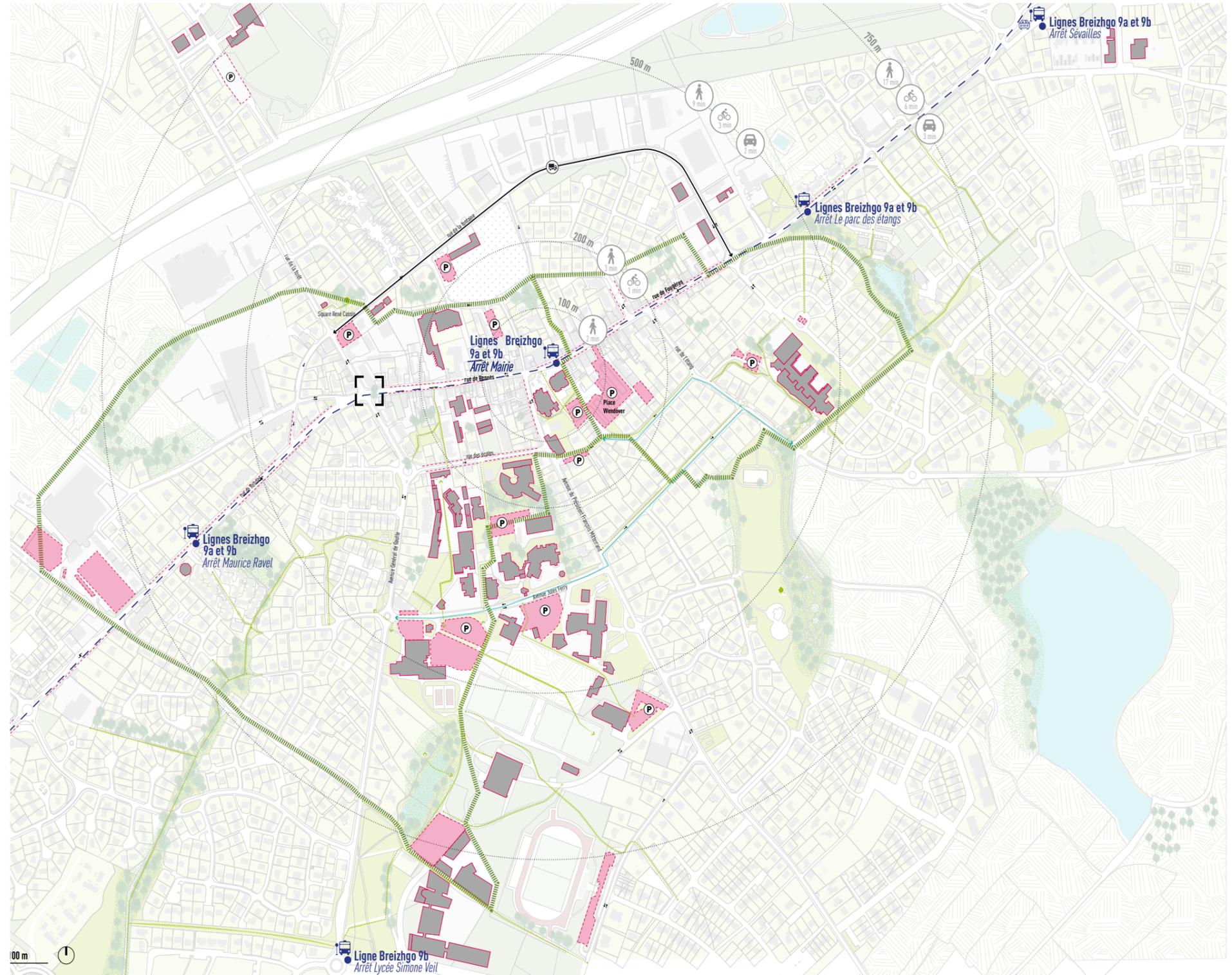
 une déviation poids lourds rue de la fontaine à systématiser.

 peu d'itinéraires cyclables.

 une entrée de cœur de bourg peu marquée et valorisée.

 Présence des lignes 9a et 9b du réseau régional BreizhGo, qui semble être une alternative possible.

 2 arrêts proches des deux aires de covoiturage pour faciliter le report modal.



- ENJEUX**
- Interroger le statut, la temporalité et la mixité d'usage de certains espaces de stationnement, notamment au sein du campus et pour la place Wendover
  - Végétaliser davantage les espaces de stationnement
  - Prolonger le réseau de liaisons douces permettant une connexion évidente entre le cœur de ville et le site du campus et la déambulation libre dans ce dernier (notamment à vélo)
  - Développer les aménagements cycles (pistes, stationnement)

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

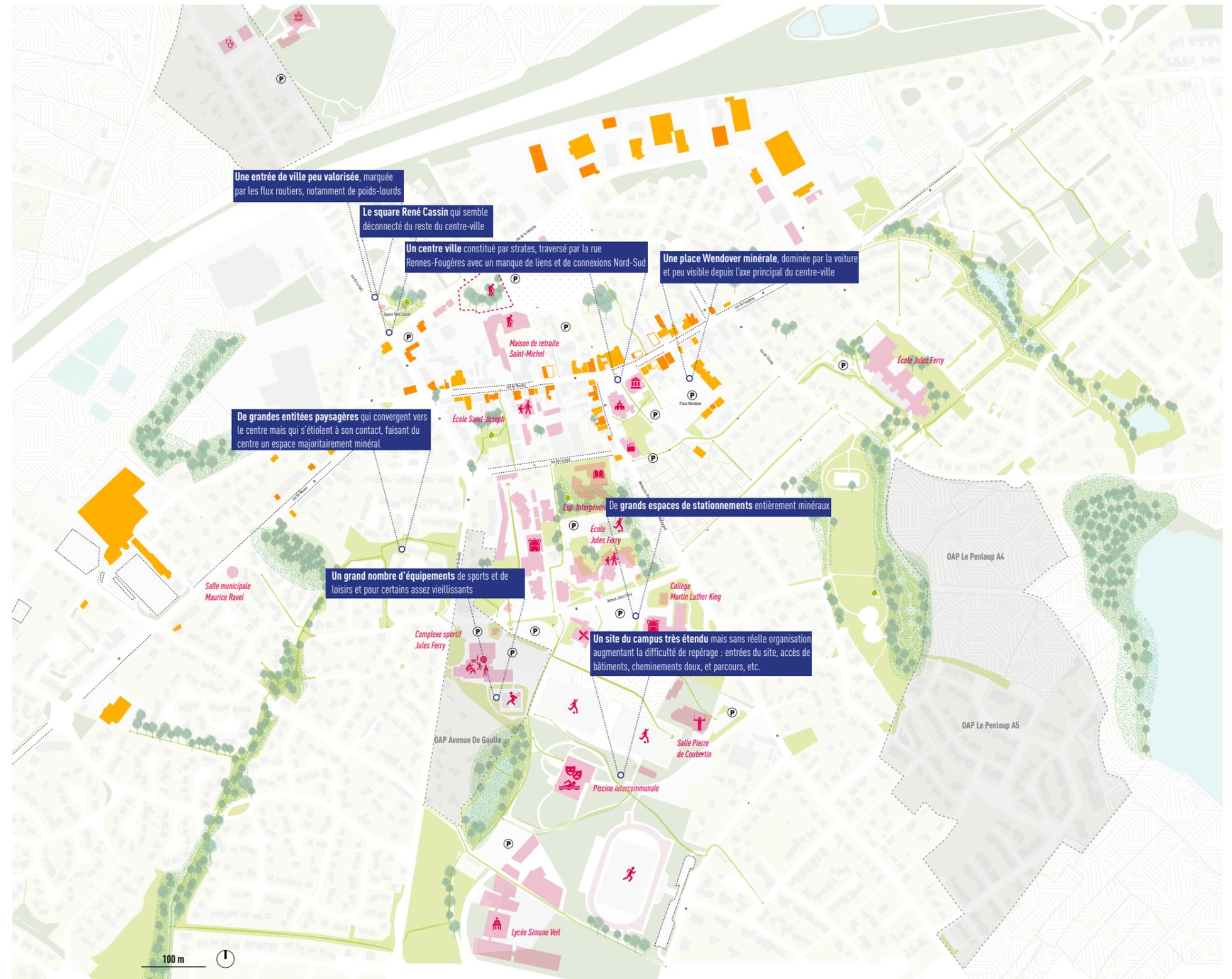
## ARTICLE 8 – LIFFRÉ, PÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE

### 2. Etat des lieux problémathisé

Trouver l'équilibre entre toutes les dynamiques du centre-ville >> OBJECTIF : faire l'état des lieux actuel du centre-ville et les problématiques liées

-  Bâti
-  Espaces extérieurs privés (jardins, etc.)
-  Espaces boisés
-  Espaces agricoles
-  Espaces verts publics, parcs
-  Espaces artificialisés (cours d'école, parkings, etc)
-  Liaisons douces
-  Sens de circulation
-  Stationnements
-  Équipements
-  Commerces
-  Services
-  Périmètres issus du PLU (zones dites à urbaniser, OAP)

- ENJEUX**
- Ouvrir davantage le site du campus et faciliter la déambulation et la pratique libre d'activités et d'événements (rencontre, balades, signalétique, etc.)
  - Affirmer la centralité autour de la place Wendover et garantir le lien au nord vers le square R.Cassin et au sud vers le campus, rééquilibrant ainsi le centre
  - qualifier et apaiser l'entrée de ville au Nord via la rue de la forêt et au travers d'un aménagement du square René Cassin et de ses abords
  - Développer le réseau de cheminement doux sur la base de l'existant et des projets en cours



# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Contexte et évolution de la commune

Un centre-bourg qui se développe au fil des ans dans sa partie Sud-Ouest. Un modèle d'extension urbaine qui arrive à sa fin et qui nécessite de trouver des alternatives en renouvellement urbain et densification

- Centre historique
- Étirement du centre - construction des équipements publics principaux
- Développement et extension urbaine des années 60 à 80 qui correspond aussi au gain important de population entre les années 1975 et 1982 (+ 459 habitants sur 7 ans)
- Développement plus récent sur la ZAC de la Bellangerie qui représente les dernières opérations d'étalement du bourg possibles

Un axe historique et central «Place A.Veillard - rue de la Garenne» aujourd'hui contrebalancé par sa tangente «Place du Champ de Foire - rue du Général de Gaulle»

Une place du Champ de Foire qui fait la transition entre centre-bourg historique et urbanisation à l'Ouest

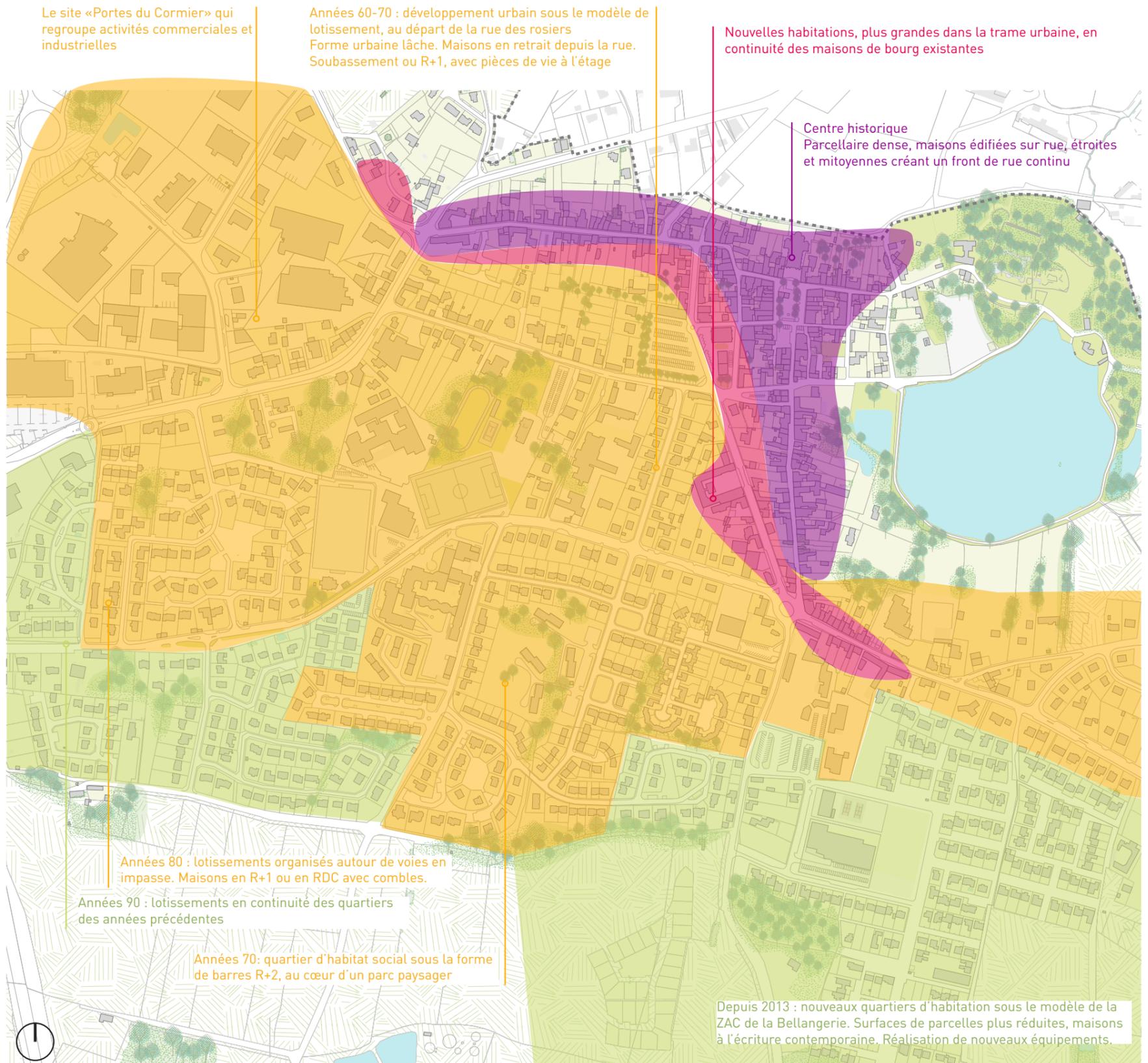


Perspective sur l'église et la place A.Veillard depuis la rue de la Garenne



La place du Champ de foire, autrefois vaste étendue d'herbe devant la mairie et les halles

- (re)trouver des espaces en renouvellement urbain et en densification en centre-bourg de façon à proposer une offre de logement proche des commerces et services, facilitant par la même occasion les déplacements doux
- connecter le secteur de la Bellangerie au reste du centre-bourg et au secteur de l'étang



# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

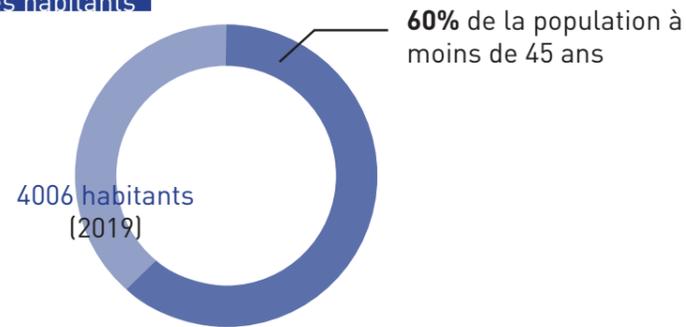
## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Contexte socio-démographique

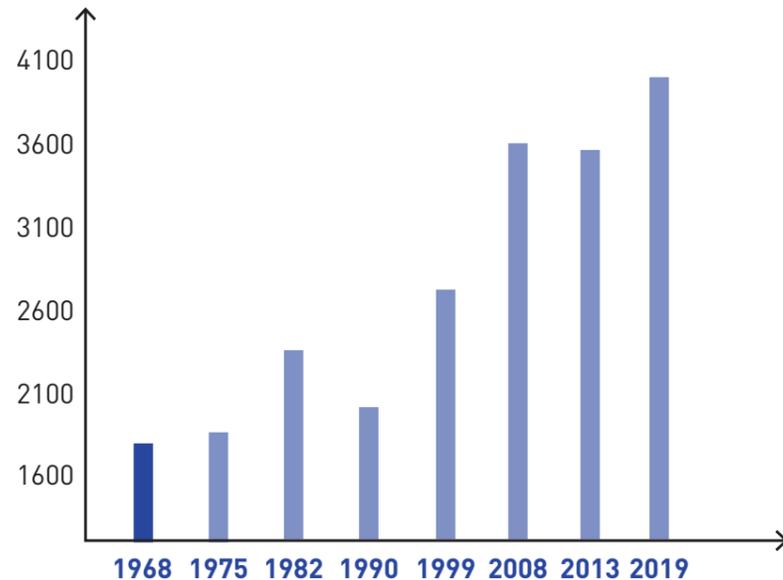
Une commune accessible et active qui attire de nouveaux habitants. Une croissance démographique maîtrisée

#### Profil des habitants



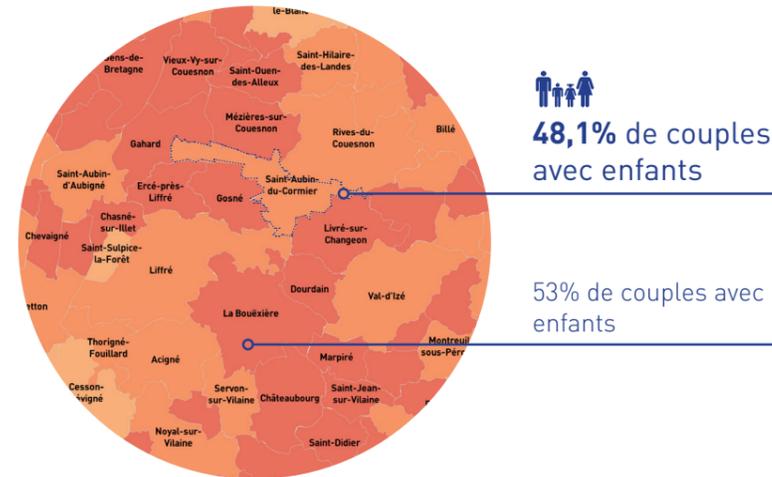
> Une population **relativement jeune**, avec une part importante des moins de 15 ans (21,2%). La commune accueille aussi au travers de ses établissements scolaires (2 lycées et 2 collèges), une **importante population scolaire** au regard de son nombre d'habitants.

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION



> Une population croissante, fluctuante selon l'ouverture ou non de nouvelles opérations de lotissements, et qui a connu une forte augmentation à partir des années 2000, qui peut aussi s'expliquer par la mise en service de l'autoroute A84 en 2003.

#### Structure des ménages

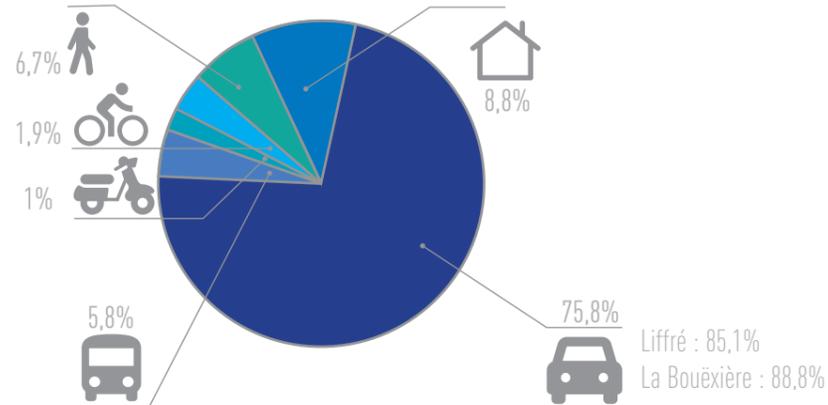


> Les ménages unipersonnels demeurent très minoritaires (30%). **Prédominent les familles** (dont avec enfants, cependant en recul, 33% ; couples et familles monoparentales, en progression). La taille moyenne des ménages demeure haute (2,5 personne par résidences principales).

#### Équipement et niveau de vie

##### MOTORISATION DES MÉNAGES

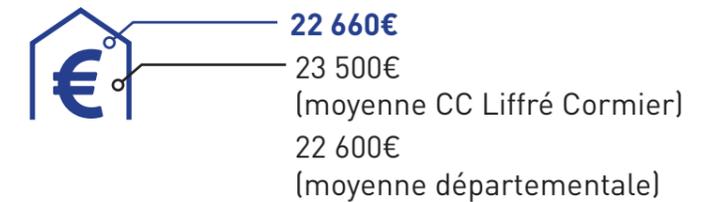
92,5 des ménages possèdent au moins un véhicules, 45,9 % en possèdent 2 ou plus



75,8% des actifs se rendent au travail en voiture quand 6,7 % s'y rendent à pied

> Une utilisation de la voiture comme moyen de transport plus faible que sur les autres communes ou territoires similaires, qui peut s'expliquer par l'importance du nombre d'emplois sur la commune.

#### MÉDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UNITÉ DE CONSOMMATION



ENJEUX

- Préserver une diversité de population, avec la permanence d'accueil de familles et jeunes ménages
- Adapter les espaces publics et le parc de logements au vieillissement de la population
- Préserver une qualité de vie à la campagne avec une croissance démographique maîtrisée, et un accueil de qualité dans les équipements
- Se préoccuper de l'accueil des scolaires dans la vie de la ville

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

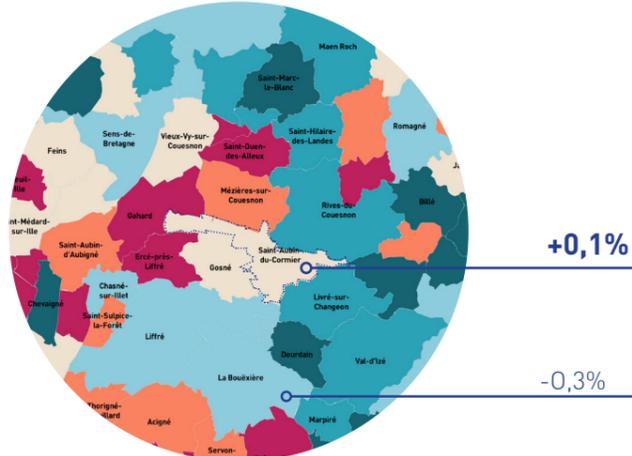
#### Contexte socio-économique

#### Une vitalité économique

##### Emplois

-  2764 emplois dans la zone.
-  2092 actifs, dont 40,9% travaillent dans la commune.
-  46,1% des actifs sont des employés.
-  27,8% de la population dispose au moins d'un diplôme Bac+2.

#### évolution annuelle moyenne du nombre d'emplois (2013-2018)

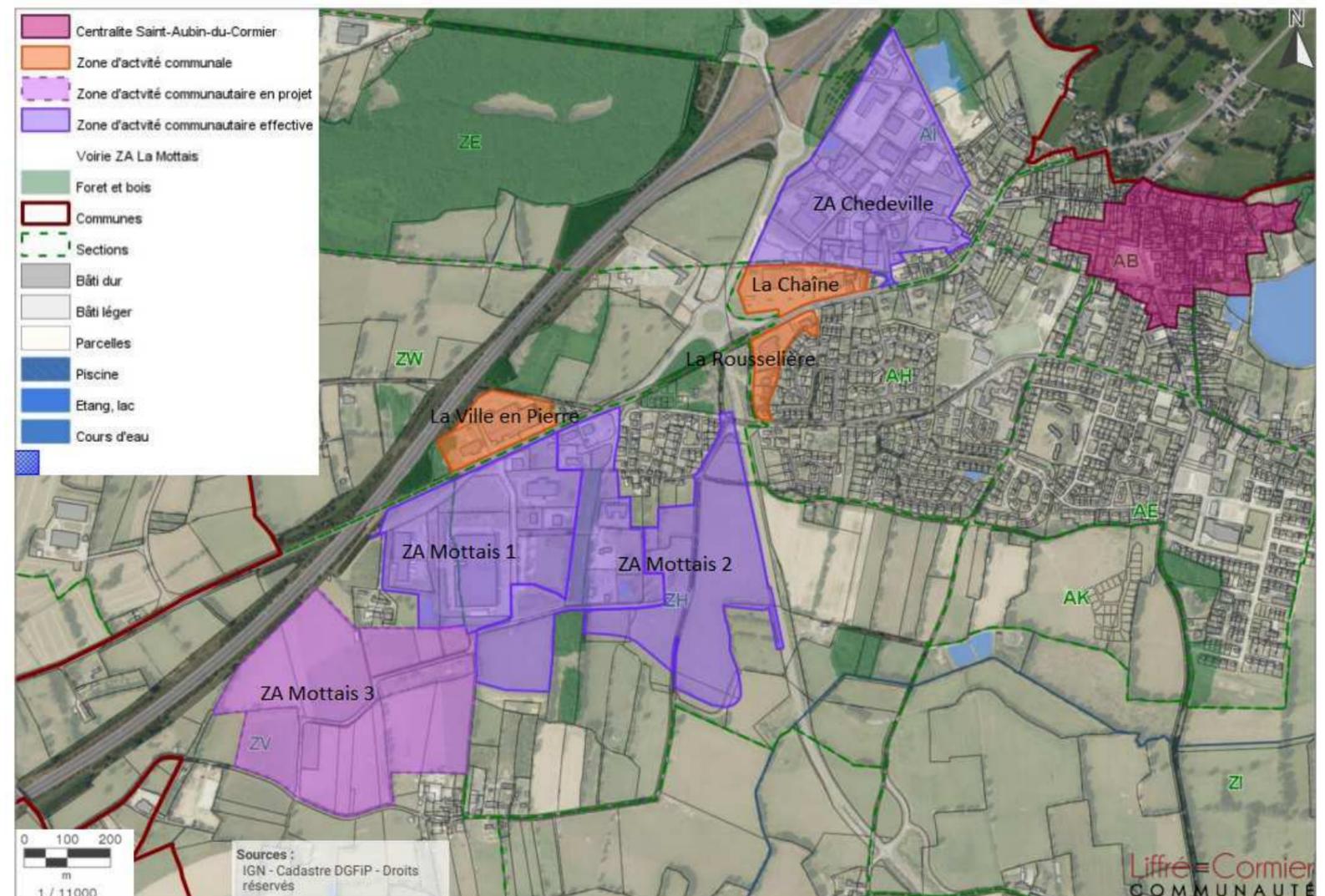


> Une évolution positive du nombre d'emplois (+1% entre 2008 et 2013)

Polarité d'emplois, la ville de Saint-Aubin-du-Cormier **bénéficie du développement de 3 zones d'activités**, ancrées sur l'échangeur de l'A84. Elles accueillent 180 entreprises et 2 700 emplois. **L'indicateur de concentration d'emplois est élevé** (rapport emplois / actifs résidents), 140. Ainsi, l'économie saint-aubinaise génère 2764 emplois en 2019, en développement de 150 emplois depuis 2008. Depuis plus de 10 ans, le nombre d'emplois est supérieur dans la commune au nombre d'actifs. De fait, le taux de chômage y est bas (6,4% de chômage en 2018).

Une singularité de la commune tient à la position du 11ème Régiment D'artillerie De Marine (Rama) sur son territoire. Il apporte 900 emplois à l'économie locale.

##### Zones d'activités du territoire



ENJEUX

- Stratégie d'accueil de nouveaux emplois, appelés à limiter les déplacements pendulaires
- Loger dans la ville les nouveaux salariés
- Développer à proximité des polarités d'emplois l'offre de services nécessaire : offre diversifiée de restauration, connexion inter-quartiers en mobilités douces...

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Marché de l'habitat et du foncier

Un marché dynamique avec des transactions en hausse



#### TYPLOGIE DE LOGEMENTS

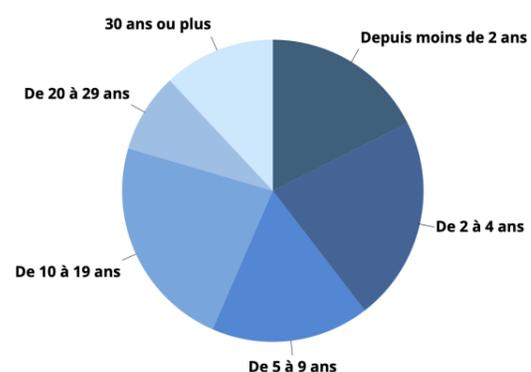
1578 logements recensés sur la commune

83,2% de maisons

58,9% des habitants sont propriétaires de leur logement

6,3% de logements vacants

50,4% de grands logements, de 5 pièces et plus



> 43,4% sont installés dans la commune depuis plus de 10 ans

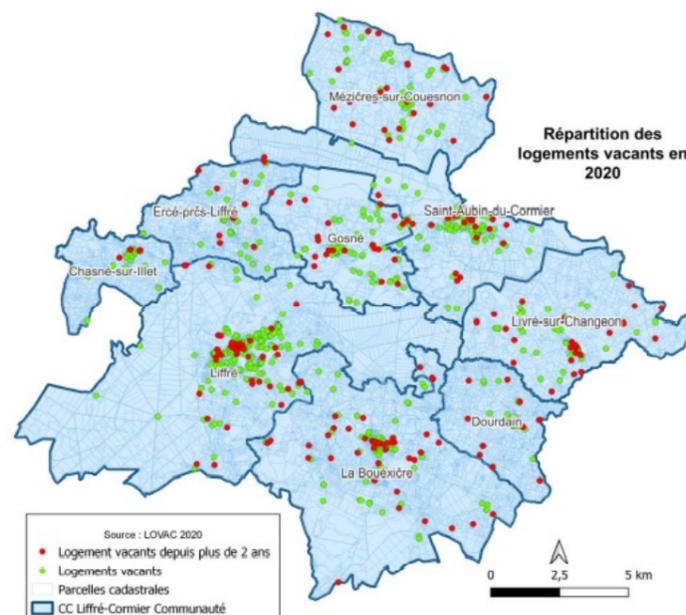
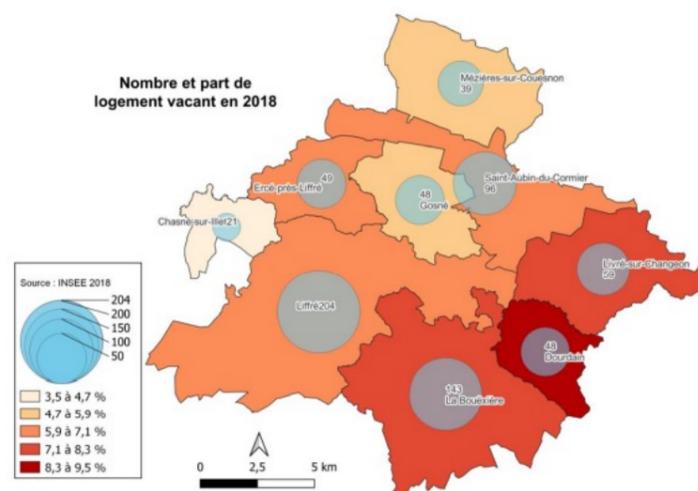
Le parc de 1578 logements en 2019 se compose à 92% de résidences principales. En dépit de sa dimension touristique, le parc secondaire est très faible (2,2%). Positionnée en 2019 à 6,3%, la vacance recule, revenue à un niveau acceptable, avec 99 logements vacants identifiés par l'Insee, soit 4% par rapport à 2013. L'enquête conduite par le CDHAT dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH n'a pas permis de rencontrer tous les propriétaires. Sur le retour effectif concernant Saint-Aubin-du-Cormier, seul un logement peut être réellement considéré comme vacant.

Le parc saint-aubinais est un **parc de maisons** (presque 83% du parc) et donc de **grands logements** (la moitié des résidences principales se compose de 5 pièces et +). Avec 14% de résidences principales construites avant 1919, le parc ancien est encore assez bien représenté.

#### POLITIQUE DE RÉHABILITATION DU PARC ANCIEN

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, les ménages en situation de précarité énergétique ont été identifiés. 9,4% des ménages saint-aubinais sont concernés. 1 logement signalé indigne entre 2019 et 2021.

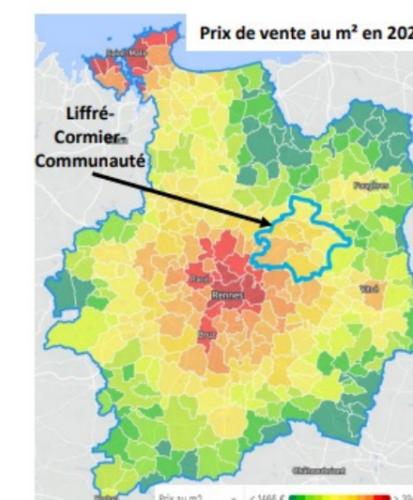
La vacance de logements reste faible (6,3%).



#### LE MARCHÉ DE L'ACCESSION DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN

A l'instar d'autres territoires ruraux attractifs, **les marchés locaux de l'accession connaissent des tensions** : des prix croissants ont été constatés sur les 3 dernières années. **L'insuffisance de l'offre locative exacerbe la situation.**

Le cœur ancien connaît peu de vacance. Des réhabilitations de biens valorisent son offre immobilière



#### > MARCHÉ DE L'ANCIEN - Maisons/Appartements

De juillet 2021 à mars 2022



Entre **1560€ et 2360 € du m²**, soit un prix médian de **1930 € du m²**

#### > TERRAINS À BÂTIR

De avril 2020 à mars 2021



Entre **130€ et 150€ du m²**, soit un prix médian de **150€ du m²** (ZAC Bellangerie > à partir de 45 000 pour un terrain de 400m² - LotiOuest)



Superficie entre **480 et 330m²**

Les niveaux de prix moyens sont orientés à la hausse. Les évolutions, très récentes, sont significatives. Selon les données du CDHAT (étude pré-opérationnelle d'OPAH), « entre 2020 et 2021, **le prix des maisons a globalement augmenté de +15,5%** (+6,5% en Ile-et-Vilaine) pour un prix moyen d'une maison à 213 k€ » (moyenne communautaire). Plus cher de 20%, les biens dans l'ancien se vendent très rapidement. Une forte demande crée une pression sur une offre insuffisante.

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Marché de l'habitat et du foncier

un marché économique avec des transactions en hausse

#### LE LOCATIF SOCIAL : UNE FORTE DEMANDE RESTANT À SATISFAIRE

Comportant 160 logements sociaux en 2020, le parc locatif social représente 11,7% du parc de résidences principales. Afin de satisfaire une demande qui ne se dément pas, de nouvelles opérations sont en cours ou programmées. Parmi les projets en cours, figurent des projets d'habitat inclusif et à vocation sociale portés par l'association Anne Boivent :

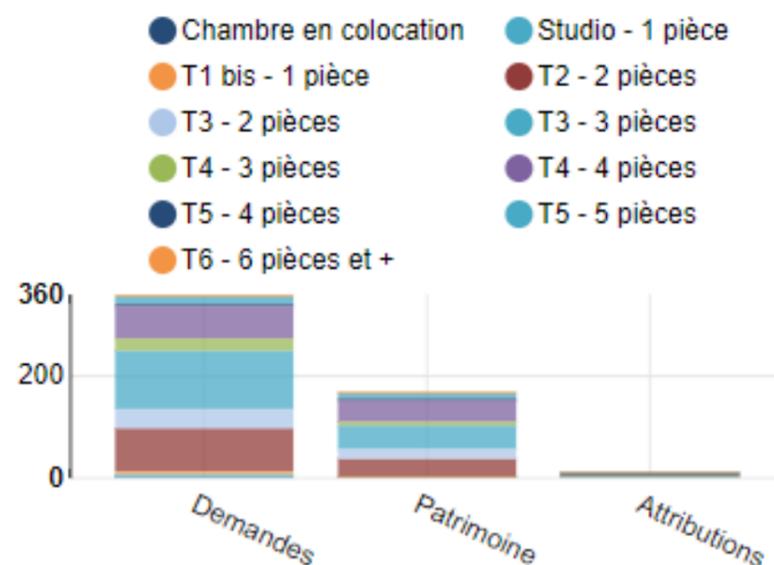
- Projet d'habitat inclusif (12 logements), place de l'Europe.
- Création d'une résidence senior au centre social 7 rue Leclerc (Esquisse en cours).

Précisons que la commune dispose par ailleurs d'un ehpad.

S'y ajoute le projet de création d'un centre de rééducation et d'accompagnement autour du handicap pédiatrique doté d'un studio PMR labellisé tourisme et handicap (association A pas de chenille).

Par ailleurs, la réhabilitation de 92 logements sociaux + 12 lots libres, Quartier Eugène-Chasle, par Neotoa bailleur social est lancée (les travaux sont en cours – livraison 2024).

**En Août 2022, le parc locatif social de Saint-Aubin-du-Cormier rassemble 170 logements (des bailleurs) pour une demande enregistrée de 360 dossiers.** La demande porte plutôt sur des T3, voire T4. 12 logements ont été attribués ces derniers mois.



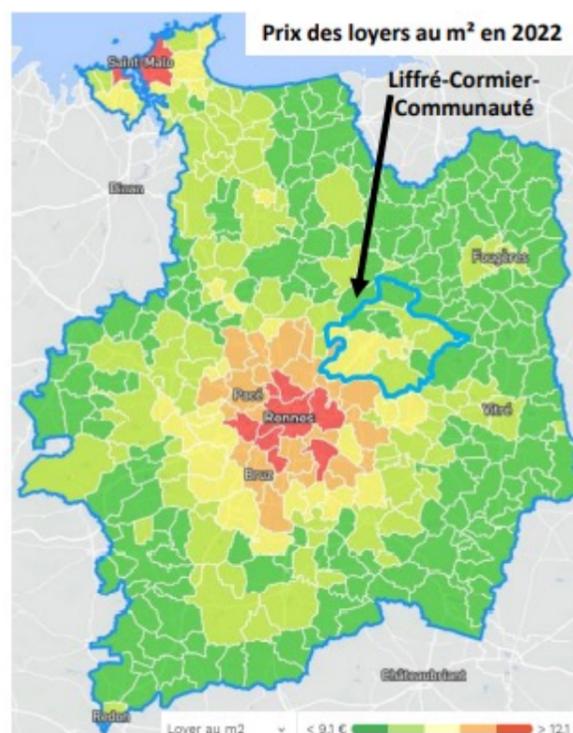
Parc et demande locative sociale par typologie de logements  
Source Fichier de la demande locative en Ille-et-Vilaine

#### LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé concerne, en 2019, 416 logements, 29% des résidences principales.

Alors que les besoins se sont accrus, le parc n'a progressé que de 27 unités en 10 ans. L'inéligibilité de la commune au pinel breton en obère le développement.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH 2022 **pointe les tensions sur le marché locatif.** Si l'offre est jugée de qualité, les niveaux de loyers, tant pour les appartements que les maisons, sont élevés excluant de fait toute une catégorie de ménages. **Une offre locative adaptée doit être déployée dans les polarités.**



Marché locatif  
Niveaux de loyers moyens constatés  
Source CDHAT  
- Etude pré-opérationnelle d'OPAH

#### LES RYTHMES DE CONSTRUCTION NEUVE : LA LENTE DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES

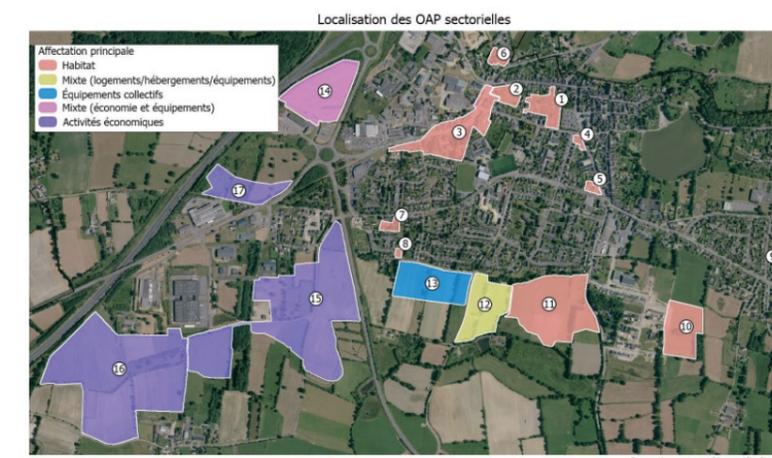
Ces 5 dernières années, la production de logements neufs a concerné en moyenne 31 logements par an. Les rythmes constructifs se sont maintenus ces 3 dernières années. **L'individuel reste prééminent, et la production d'autres formes plus denses encore absentes.** Vivre à Saint-Aubin-du-Cormier suppose sans doute encore de disposer d'un jardin privatif. **Mais d'autres formes plus innovantes et solidaires émergent avec le projet Hameaux Légers prévus dans le secteur 4 de La Bellangerie** (formes atypiques/dimension écoresponsables.)

	Total logements	Dont en individuel pur	Dont en individuel groupé	Dont en collectif	Dont en résidence
2020	31	31	0	0	0
2019	22	22	0	0	0
2018	33	33	0	0	0
2017	26	26	0	0	0
2016	41	19	0	22	0

Les rythmes récents de production de logements neufs  
Source Sit@del Beyond

#### LE NOUVEAU QUARTIER DE LA BELLANGERIE (ZAC) / 50 ha aménagés en 5 tranches

- > Tranche 1 commercialisée : 106 logements
- > Tranche 2 : 150 logements / 40 lots individuels et une résidence de 36 appartements
- L'îlot de la ferme : 17 lots individuels (maisons modulaires de type Té-Ho personnalisable- Gasnier Promotion)



DES OAP, prévues au PLU, pour répondre à la décohabitation des ménages saint-aubinais et accueillir de nouveaux habitants

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Marché de l'habitat et du foncier

Un marché dynamique avec des transactions en hausse

#### RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU PLH – PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE

Dans le Programme Local de l'Habitat, concernant les objectifs spécifiquement attachés à Saint-Aubin-du-Cormier, pôle d'appui de l'armature urbaine communautaire, figure une perspective de croissance démographique (+554 habitants sur les 6 ans de durée du PLH), **soit la nécessité de produire 92 logements neufs par an, 20% de locatifs sociaux dans les opérations nouvelles, dont 18 logements en accession sociale une densité de 25 logements / ha a minima.**

L'effort de production sociale vise une production de 70% de logements financés en PLUS et 30% en PLAI. Le taux inclut les logements locatifs privés conventionnés (avec ou sans travaux). La production nouvelle s'attachera à une diversité de la taille de logements (permettant de proposer aussi de petits logements). Les politiques publiques favoriseront l'adaptabilité des logements au vieillissement, et à la perte d'autonomie, et au handicap.

- ENJEUX**
- Développer l'offre de logements dans le cœur ancien et ses abords (en complément du développement de la ZAC de la Bellangerie), en renouvellement urbain (application des OAP)
  - Innover dans l'usage pour répondre à de nouveaux besoins et modes de vie (habitat inclusif, colocations intergénérationnelles) et dans la forme (locaux partagés, lien social) / Développer l'offre locative privée / L'habitat participatif
  - Réhabiliter le parc ancien pour résorber la vacance des logements et la précarité énergétique / Accompagner les propriétaires dans la rénovation de leurs logements, notamment en site patrimonial remarquable
  - Conforter le parcours résidentiel de tous les ménages et notamment des seniors
  - Développement d'une offre de logements sociaux conventionnés à destination des familles militaires du 11<sup>ème</sup> RAMA

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liffré	312	184	297	182	168	130
La Bouëxière	57	194	95	50	50	48
St-Aubin-du-Cormier	137	35	103	184	45	50
Gosné	30	18	18	18	18	18
Ercé-près-Liffré	37	35	20	16	12	12
Mézières-sur-Couesnon	15	15	15	15	15	15
Livré-sur-Changeon	35	35	15	13	12	10
Chasné-sur-Illet	15	24	15	15	15	15
Dourdain	10	10	10	10	10	10

Objectifs PLH

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Dynamiques commerciales et servicielles

#### Pour un cœur de ville animé et apaisé

Le centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier se définit par **son activité et son attractivité**. Au total, **70 commerçants et prestataires de services** y sont installés. Cette situation résulte d'une combinaison de différents facteurs dynamiques :

- Une longue tradition de place forte commerciale héritée du Moyen-Age, avec une aire de chalandise étendue, liée à des atouts de situation (carrefour de routes, proximité des villes de Rennes, Fougères et Vitré)
- Un marché actif et réputé, avec une trentaine d'exposants chaque jeudi, organisé autour de la halle au beurre, aménagées en échoppes et salles de réunions et se prolongeant par ses nombreux étals jusqu'à la place centrale du cœur de ville
- Un centre commerçant ancien organisé autour de la place Alexandre Veillard, polarité conviviale avec les terrasses des restaurants, son offre de commerces alimentaires et non alimentaires (photographe, vêtement...)
- Le projet de l'ancienne pharmacie appelée à impulser une nouvelle destination vers le centre commerçant : un projet de restauration solidaire – librairie - tiers lieu...
- Une Maison de santé, ouverte en 2020, avec 11 professionnels installés dans le cœur de ville, générant d'importants flux bénéfiques à la vitalité du cœur de ville (personnes venant aussi des communes voisines)
- La proximité immédiate de l'étang, du château et d'une offre de loisirs récréative de grande qualité

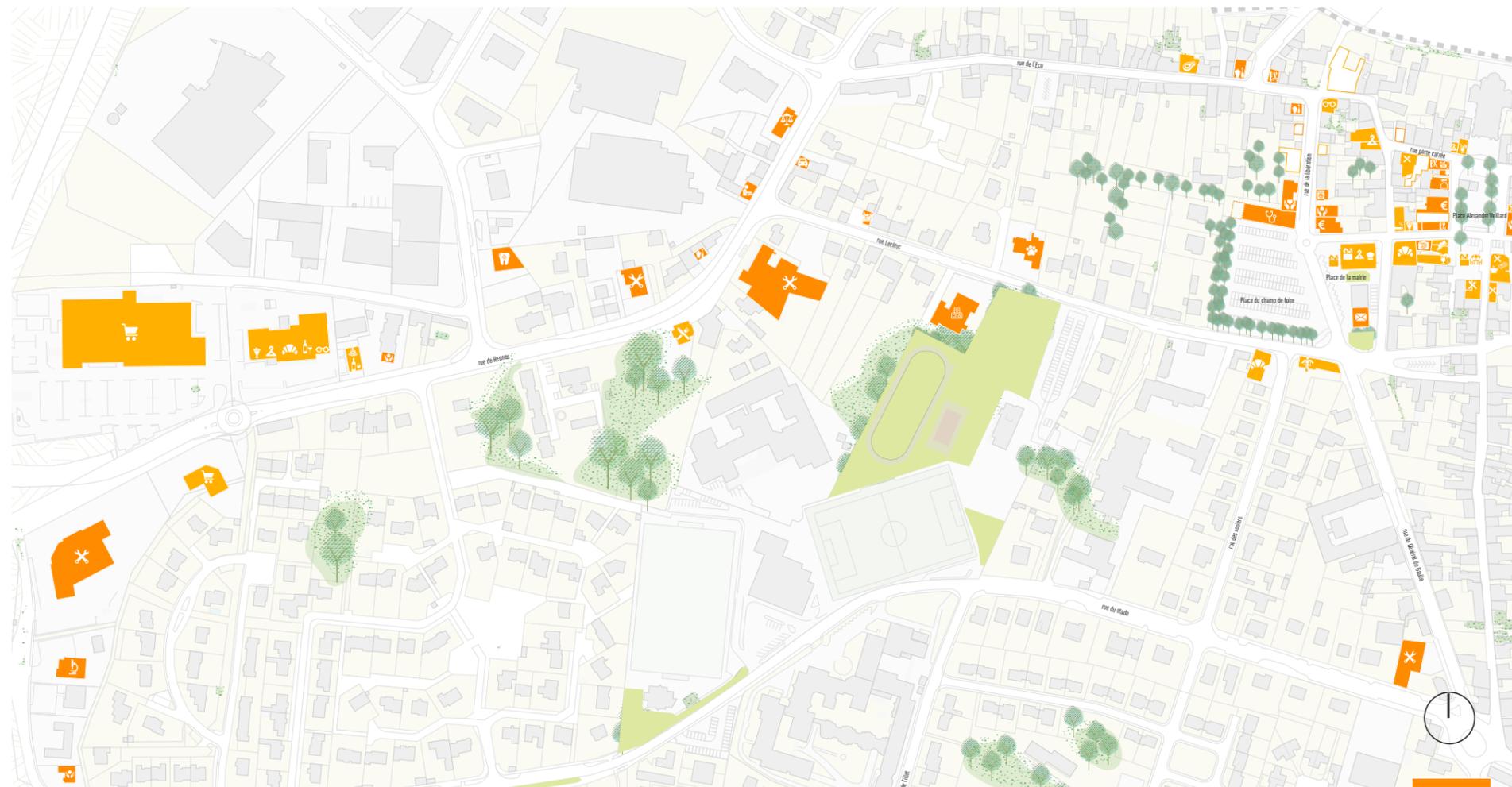
A contrario, l'offre commerciale se heurte à **2 faiblesses** : **une vacance commerciale réelle ou perçue depuis l'espace public** (voir références photos), **des mutations de commerces vers du résidentiel** au vu de devantures aveugles, transformées en logements..., une offre commerciale concurrencée par un **fort développement de services** (banques, assurances, agences immobilières...) à **des emplacements stratégiques pour du commerce** (Place A.Veillard).

Obérant sa qualité urbaine, le cœur commerçant demeure **largement encombré de voitures**. Alors que le Champ de Foire offre de nombreuses places de stationnement, à proximité immédiate, la place Veillard, cœur battant de la cité de caractère, qui développe ses aménités avec des terrasses ensoleillées est **largement parasitée par une offre de stationnement surnuméraire** qui altère sa beauté.

A l'entrée de la commune, près de l'échangeur autoroutier une zone commerciale accueille les grandes et moyennes surfaces. Une enseigne Biocoop a choisi de s'y installer. Les commerçants sont regroupés en association. Les études préalables ont noté la faible digitalisation des commerçants. Selon l'état des lieux réalisé par shop'In, juin 2022, (SCET – Banque des Territoires), le constat sur la dynamique commerciale est plutôt très favorable. 88 % des locaux sont jugés en bon ou très bon état. 7 locaux vacants ont été identifiés.

ENJEUX

- Ancrer le cœur de ville ancien dans les transitions climatiques :
- Libérer la place Veillard de ses places de stationnement qui altèrent sa qualité architecturale et urbaine et le plaisir de ses terrasses ; y renforcer les animations culturelles (à 1 mn à pied, Le Champ de Foire et ses 178 emplacements) / prévoir 1 ou 2 places d'arrêt minutes réglementées
- Résorber la vacance commerciale, implanter de nouveaux commerces alimentaires et non alimentaires dans le centre-ville : y développer de nouvelles surfaces de vente fonctionnelles (exemple du projet du Champ de Foire)
- Stopper les autorisations de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> dans les zones commerciales
- Développer la digitalisation commerciale



POINTS FORTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine remarquable et une place marchande qui marque l'identité de ville, et incite à la déambulation et à la fréquentation</li> <li>• Les commerces occupés se répartissent de façon identifiée autour de la place Alexandre Veillard</li> <li>• Les locaux occupés en centre-ville sont majoritairement (88%) soit en très bon état, soit en bon état. 8% sont en rénovation</li> <li>• L'accessibilité des voitures ressort comme très bonne, avec une grande majorité des locaux occupés disposant d'une place de stationnement à proximité.</li> <li>• Une situation démographique favorable ; un pouvoir d'achat correcte et un léger vieillissement de la population</li> <li>• Les prix bas pourraient conférer un avantage comparatif en termes de prix de l'immobilier,</li> <li>• La commune profite d'une forte concentration d'emplois, qui représente un atout majeur offrant la possibilité de capter les dépenses commerciales</li> <li>• Une nouvelle équipe au sein de l'association des commerçants qui cherche un esprit de complémentarité centre-ville/périphérie plutôt qu'une concurrence frontale</li> <li>• Des moyens financiers et en ingénierie pour favoriser l'activité commerciale (recrutement manager commerce, cheffe de projet « Petites Villes de demain »)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La part des commerces qui participent à l'animation commerciale : loisirs/culture, équipement de la personne, équipement de la maison, alimentaire est légèrement plus basse que la moyenne nationale (25% contre 29% en France)</li> <li>• Le taux de vacance est très légèrement plus élevé que la moyenne française (15% contre 12%)</li> <li>• Le tissu commercial est partiellement déséquilibré par rapport à la moyenne constatée sur d'autres villes : la part des commerces « hygiène-Santé-Beauté » est très élevée, celle des « Cafés-Hôtel-Restaurants » au-dessus du ratio constaté et celle des commerces alimentaires plus faible.</li> <li>• Pas de commerce à part entière type « culture, loisirs » sur la commune</li> <li>• L'accessibilité PMR des commerces n'est pas correctement traitée dans 44% des commerces</li> <li>• Un faible stock de logements (taux de vacance de 6%)</li> </ul>

Les préconisations définies dans le cadre de l'étude Shop'In s'axent autour de :

- Mieux capter la clientèle potentielle / par des animations, des horaires harmonisés, une meilleure digitalisation, la préparation à la transmission...
- Améliorer l'agrément du parcours clients / Libérer le stationnement en centre-ville, embellir les vitrines, une nouvelle signalétique touristique et commerciale...
- Dynamiser le tissu commercial / Résorption de la vacance, des boutiques éphémères...

Services

Commerces

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Tourisme et attractivité

Valorisation touristique : affirmer une destination saint-aubinaise, vivre l'émerveillement

Les qualités du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier sont connues :

- Un site exceptionnel
- Une **Petite Cité de Caractère®**, labellisée en 2020, une cité médiévale, préservées dans le cadre d'un SPR – Site Patrimonial remarquable qui confèrent une réelle attractivité touristique à la ville. Au-delà des vestiges du château sur l'éperon rocheux, la beauté du site réside aussi dans le vaste étang situé à quelques mètres du cœur commerçant.
- Un **site défensif des marches de Bretagne**, fondé dès 1223, et l'histoire qui imprègne les lieux
- Une situation de **belvédère** sur une crête
- Un **château** (propriété du Département) et une église, dans le centre ancien, classés monuments historiques,
- Un centre-ville historique autour de la place Veillard animé par des 6 stations artistiques
- **L'étang** dans la ville et ses activités de plein air : pêche, aires de jeux, sentiers de randonnée, ses jardins thématiques (médiéval, botanique)
- **Le bois de Rumignion**, espace naturel sensible du département, avec son parcours sportif.

L'offre d'hébergements touristiques s'établit à 317 lits, dont 150 en résidences secondaires, non commercialisables, et 167 en lits marchands, dont des gîtes et chambres d'hôtes en centre ancien, et des meublés (offre globale Liffré Cormier Communauté, 1809 lits). **La capacité d'accueil se singularise avec une offre de plein air, publique, de 23 emplacements en bord d'étang.** Le camping a réalisé plus de 900 nuitées en 2021. Sa requalification a été estimée à 300 k€.

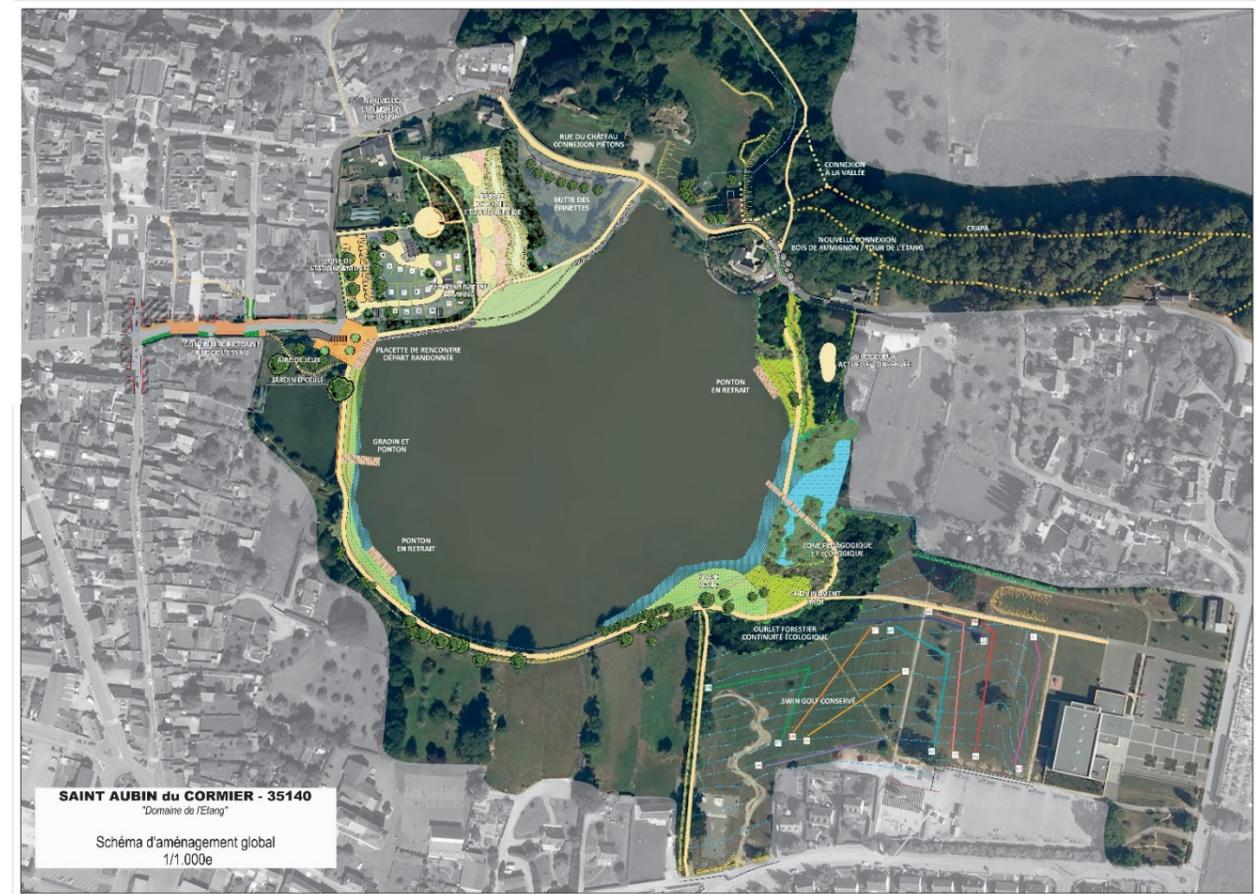
Porté par un privé, un projet de restaurant/ guinguette est en cours de réflexion dans le bâtiment communal du jardin d'Odile aux abords de l'étang. S'y ajoute un projet d'aménagement d'un belvédère – La Butte à Moquet.

Un projet de valorisation des ruines du château, porté par le CD 35, est en cours.

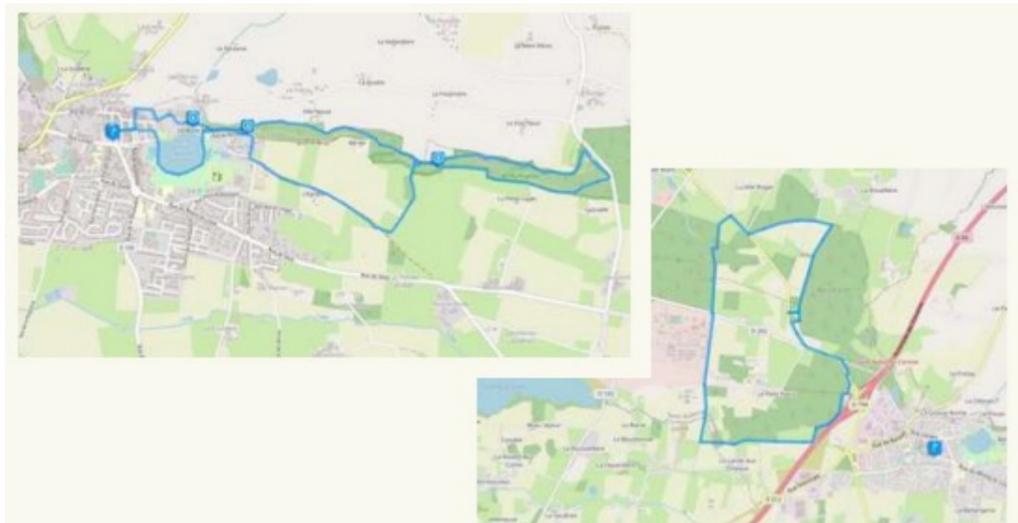
Le tourisme vert bénéficie du site de La lande de la rencontre, site historique de la bataille de 1488, abrite un parc de sculptures privé et fait l'objet d'animation.

**Le territoire communal est parcouru par les GR37 et GR39**

Les cabanétapes, destinées aux randonneurs au camping municipal, répondent à une demande (40% de taux d'occupation).



Source CERESA- Guillemot- projet de valorisation touristique – Domaine de l'étang - 2017



Les sentiers de la commune / Source étude touristique Les Maîtres du Temps

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Tourisme et attractivité

#### Le réaménagement du site de l'étang au service de la dynamique du centre-bourg

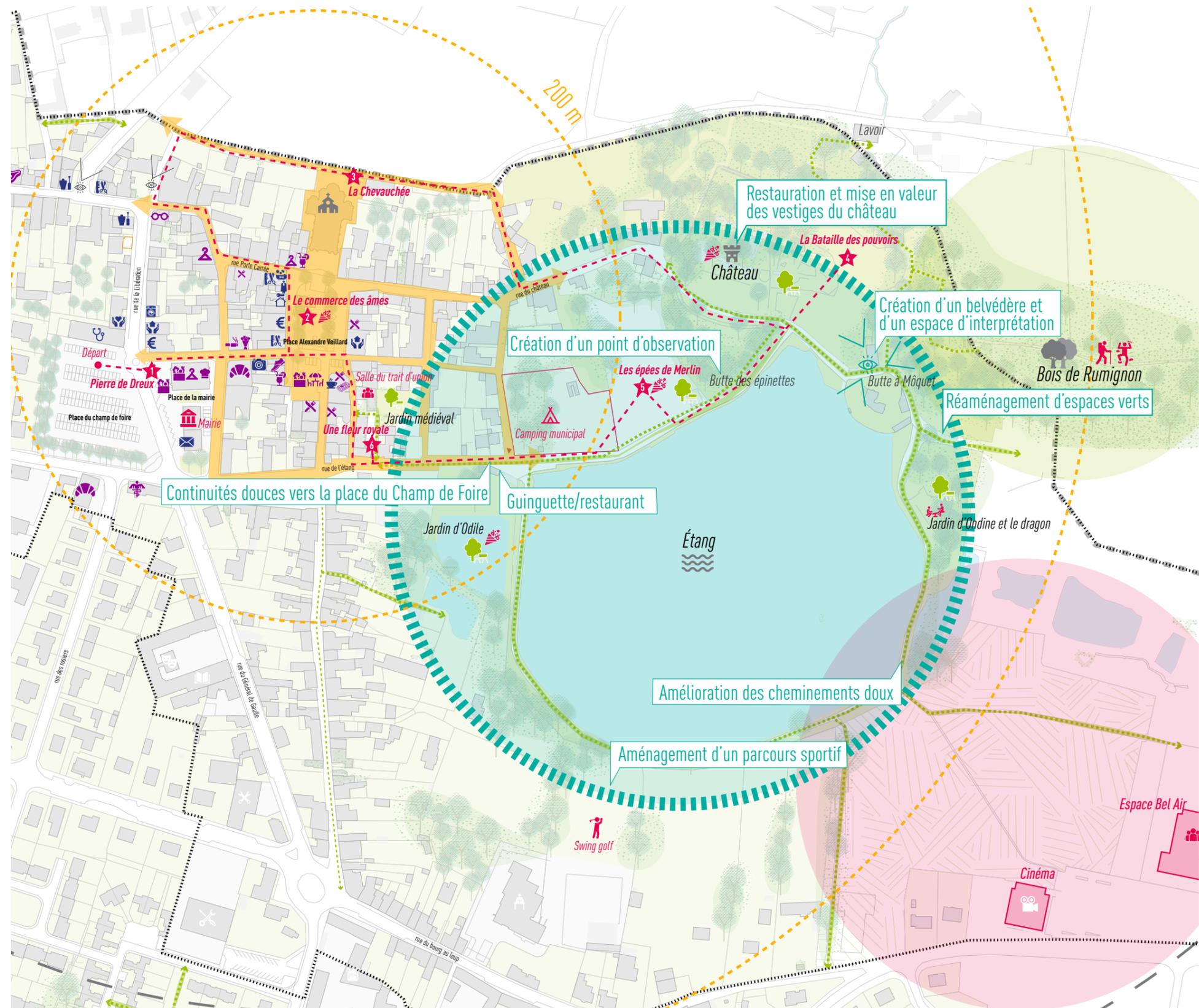
-  Commerces
-  Services
-  Équipements
-  Rues et espaces publics du centre historique
-  Site touristique de l'étang
-  Cercles de distances
-  A la découverte du patrimoine - parcours artistique dans le centre bourg, du centre historique jusqu'à l'étang
-  Organisation d'événements et de manifestations festives
-  Projets envisagés dans le cadre de l'aménagement du domaine de l'étang
-  Liaisons douces
-  Espaces publics paysagers

Le projet d'aménagement du domaine de l'étang est un projet d'envergure destiné à conforter les activités de loisirs et de détente autour du plan d'eau et du château. Cette proposition vise à développer le potentiel touristique et d'accueil de la commune. En effet, la municipalité a concrétisé ces dernières années plusieurs actions et projets permettant l'accueil du public touristique, dans le but de dynamiser et développer l'attractivité du centre de St-Aubin-du-Cormier.

Cela fait particulièrement sens car le site de l'étang se situe à proximité immédiate du centre-historique et commercial. En effet, situé à 200m, soit à peine 5 minutes à pied, le secteur de l'étang devient la continuité logique du centre-historique, ce dernier n'ayant pas pu se développer sur son flan Est. Les rues menant vers l'étang sont restées peu aménagées, assez étroites et bucoliques permettant aisément la déambulation.

De plus, le centre historique, ses commerces et ses restaurants bénéficient des flux touristiques présents autour de l'étang, le tout participant à une image animée et dynamique du centre-bourg.

- ENJEUX**
- Développer l'attrait touristique de la commune et la fréquentation touristique du cœur commerçant (nouvelles enseignes, restauration, lieux de visites, etc.)
  - Contribuer au soutien de l'activité commerciale en centre-bourg
  - Favoriser le lien entre le centre historique et commercial et le site touristique de l'étang
  - Améliorer les parcours et la signalétique du lieu
  - Apaiser les circulations dans le centre historique et vers l'étang



# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

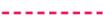
## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 1. Diagnostic de la commune

#### Mobilités et stationnement

Un centre-bourg qui tend vers des circulations apaisées, mais où la place de la voiture est encore très présente

 Des espaces de stationnement surtout liés aux équipements publics et une offre de cœur de bourg qui se concentre sur la place du Champ de Foire (178 places)

 Du stationnement linéaire possible, surtout dans le centre historique, qui encombre parfois l'espace public au détriment des modes doux (largeurs de voies réduites, place A. Veillard encombrée etc.)

 Un réseau de liaisons douces très développé, qui se concentre surtout en partie Sud-Ouest du bourg, dans les secteurs d'habitat, autour des équipements sportifs ou aux abords de l'étang

 Peu de pistes cyclables mais un plan de déplacement récent permettant une meilleure cohabitation des modes de déplacement (limitation à 30km/h dans toute l'agglomération, et 20km/h dans le centre historique)

 Des distances relativement réduites qui permettent aisément de rejoindre, à pied ou à vélo, l'ensemble des équipements, commerces, services et espaces publics du centre-bourg

 Présence de la ligne 9a (Rennes-Fougères) du réseau régional BreizhGo, qui malgré la fréquence de la ligne reste l'unique offre en transports en commun sur la commune

Saint-Aubin > Rennes (période normale - arrêt paillotte)

. entre 35min et 1h de trajet

. 32 passages

. 1<sup>er</sup> à 6h19 et dernier à 20h09

Saint-Aubin > Fougères (période normale)

. entre 30min et 40min de trajet

. 35 passages

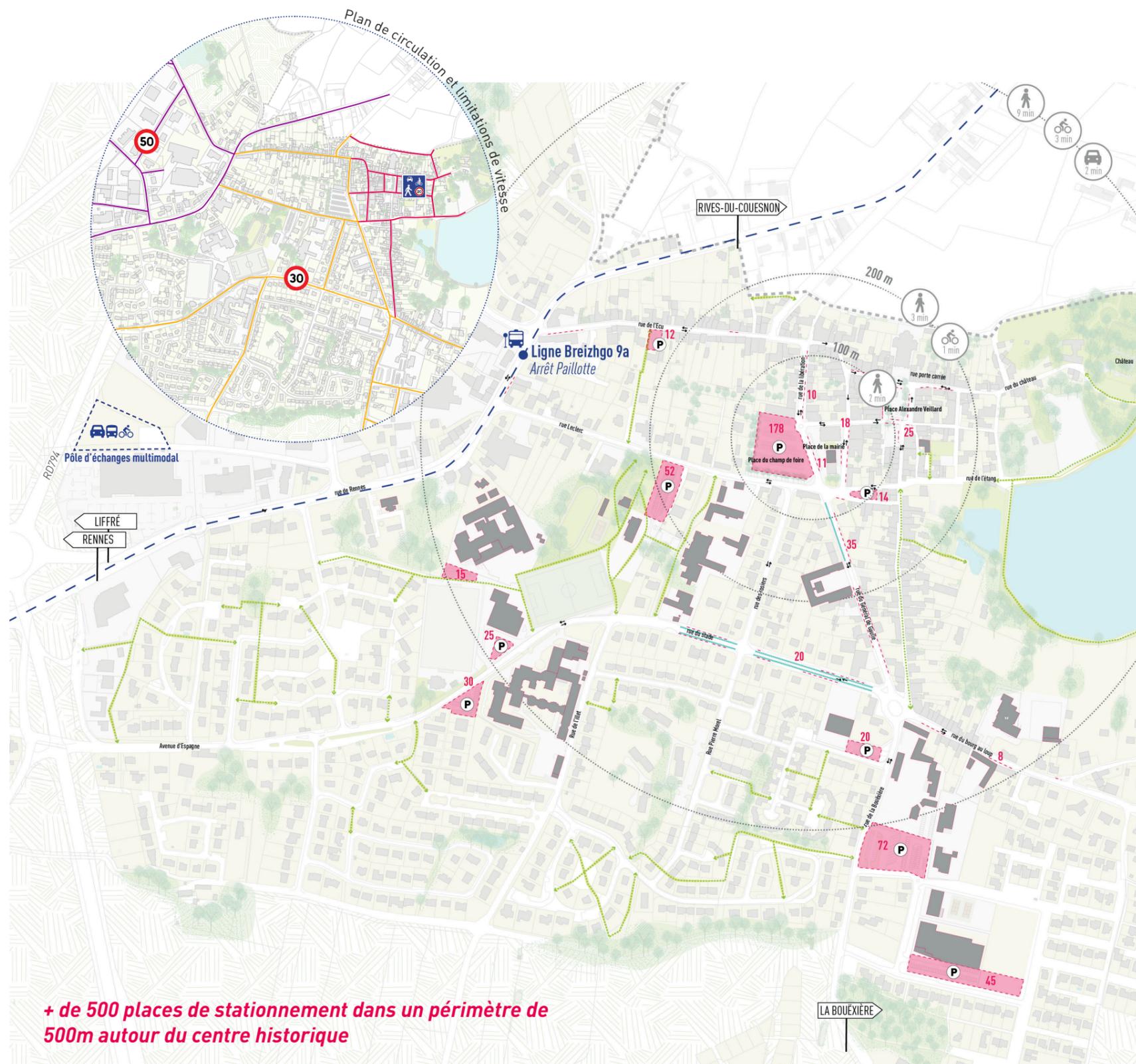
. 1<sup>er</sup> à 7h03 et dernier à 20h51

 Le PEM accessible depuis la RD794

**ENJEUX**

- Prolonger le réseau de liaisons douces pour favoriser les déplacements à pied ou à vélo (signalétique, continuités, etc.) et mieux connecter les deux grandes entités paysagères (étang et parc), ainsi que le sud du bourg (secteur Bellangerie)

- Interroger la place de la voiture notamment sur le centre historique (suppression du stationnement sur la place A. Veillard, centre totalement piéton, etc.)



**+ de 500 places de stationnement dans un périmètre de 500m autour du centre historique**

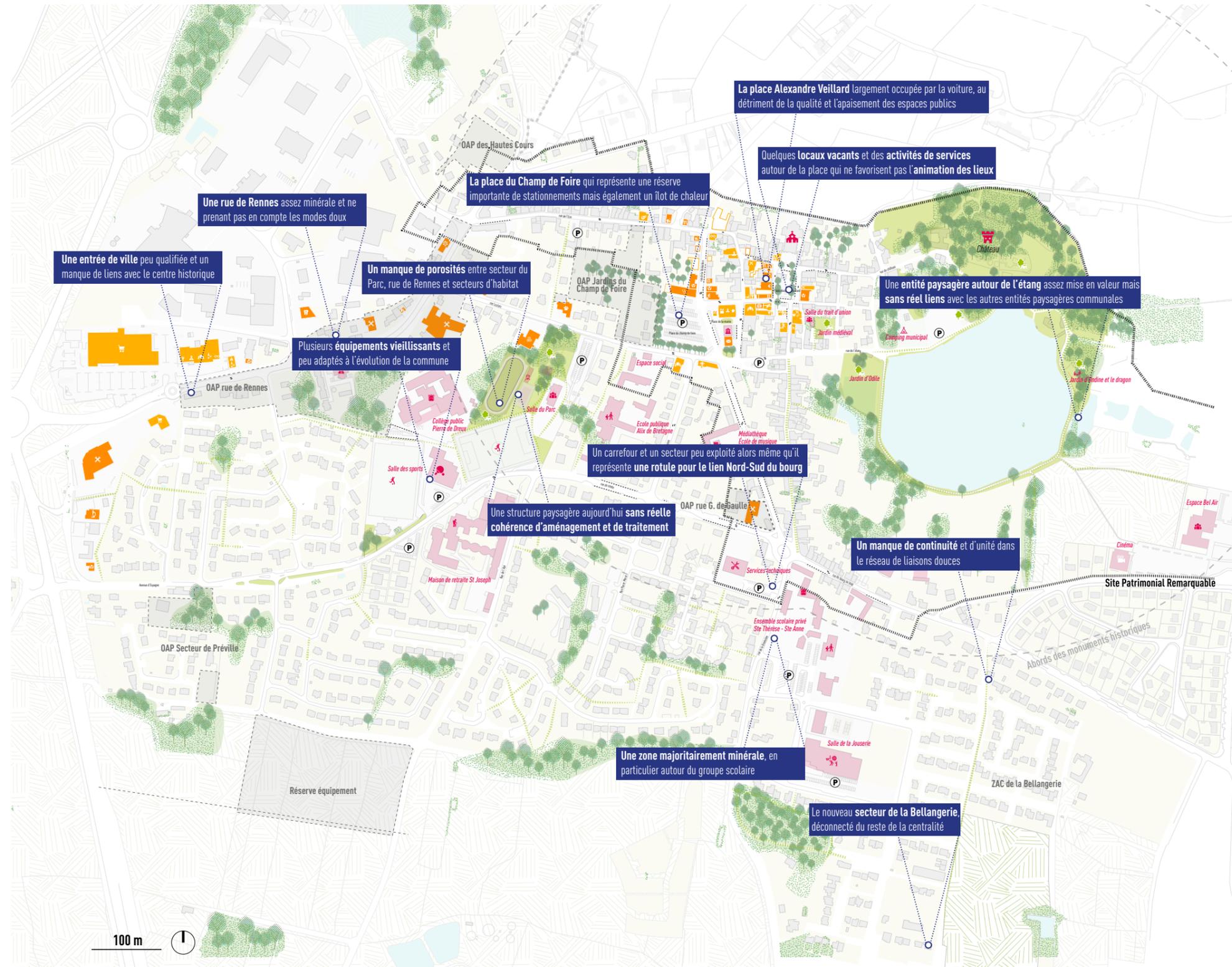
# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 9 – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

### 2. Etat des lieux problématisé

Intensifier le lien entre sites paysagés, lieux de vie et secteurs animés >> OBJECTIF : faire l'état des lieux actuel du centre-ville et les problématiques liées

-  Bâti
-  Espaces extérieurs privés (jardins, etc.)
-  Espaces boisés
-  Espaces agricoles
-  Espaces verts publics, parcs
-  Espaces artificialisés (cours d'école, parkings, etc)
-  Liaisons douces
-  Sens de circulation
-  Stationnements
-  Périmètre SPR
-  Abords des monuments historiques
-  Équipements
-  Commerces
-  Services
-  Périmètres issus du PLU (zones dites à urbaniser, OAP)



**ENJEUX**

- Le paysage et le végétal comme socle, construire le lien autant physique que dans les pratiques, entre deux espaces paysagers majeurs du bourg aux usages différents
- S'inscrire dans la continuité de la rue du général de Gaulle et marquer le carrefour avec la rue du stade/ rue de la Bouëxière, pour assurer le lien avec les nouveaux quartiers au sud
- Valoriser l'entrée Ouest du bourg en travaillant dans l'épaisseur de la rue de Rennes et en donnant à voir l'épaisseur du tissu (habitat, équipement, liaisons douces)
- apaiser et mettre en valeur le centre ancien en lien avec le site de l'étang

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 10 – LA BOUËXIÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR

### 1. Diagnostic de la commune

#### Contexte et évolution de la commune

Un centre-bourg assez étendu et une extension forte vers le Sud-Est du bourg qui semble s'être constituée au fil des opportunités. Un éloignement relatif de certains quartiers vis-à-vis du centre-bourg

-  Centre historique
-  Étirement du centre en intégrant les fermes et hameaux les plus proches
-  Première extension du centre avec le premier lotissement au début des années 70 et la construction des deux pôles scolaires
-  Développement et extension urbaine des années 70 à 80 qui correspond aussi au gain important de population entre les années 1975 et 1982 (+ 525 habitants sur 7 ans)
-  Développement des années 90 à 2010, en partie sud et Ouest, en lien avec la construction du supermarché et de la maison de retraite en entrée de ville
-  Opérations plus récentes après 2010, au Nord ou à l'Est du bourg, sous formes de quartiers paysagés, plus denses voire en opérations collectives en hyper-centre

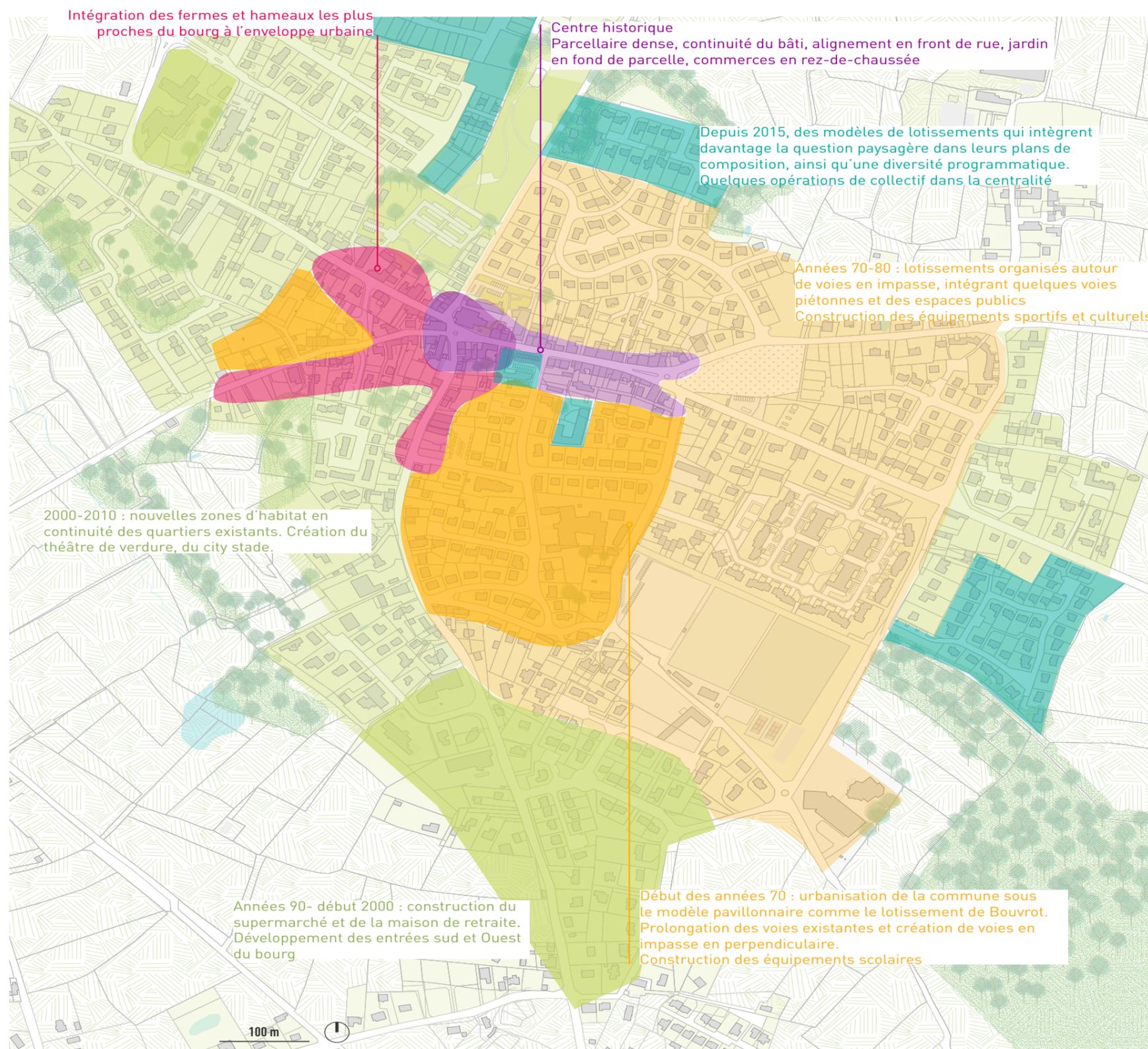


Plan cadastral, 1826

Vue aérienne, 2020

> Un carrefour historique rue de la forêt/ rue Théophile Rémond, qui s'est peu à peu étiré vers l'Est

- ENJEUX**
- proposer une offre d'habitat plus diversifiée permettant d'équilibrer l'offre sur le centre-bourg
  - encourager les opérations en coeur d'îlot et/ou en renouvellement urbain dans l'hyper-centre
  - interroger le lien entre le centre-bourg et les quartiers d'habitat au Sud-Est, les plus éloignés



# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

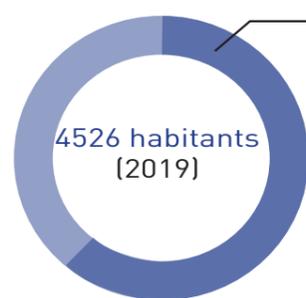
## ARTICLE 10 – LA BOUËXIÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR

### 1. Diagnostic de la commune

#### Contexte socio-démographique

Une commune qui attire surtout les familles et dont la population augmente chaque année. Des ménages qui restent dépendants des pôles d'emplois et des communes les plus proches de Rennes, Liffré et Vitré

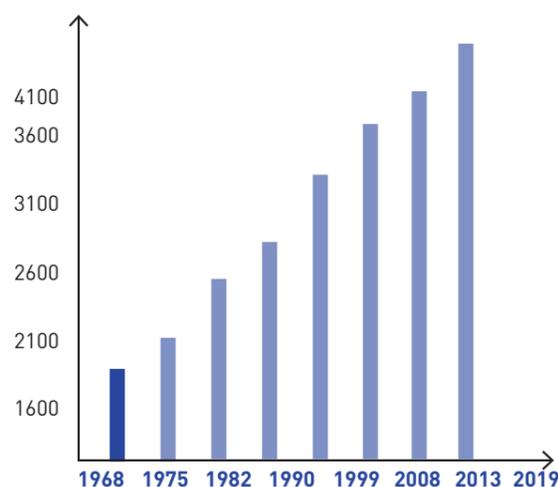
#### Profil des habitants



60,1% de la population à moins de 45 ans

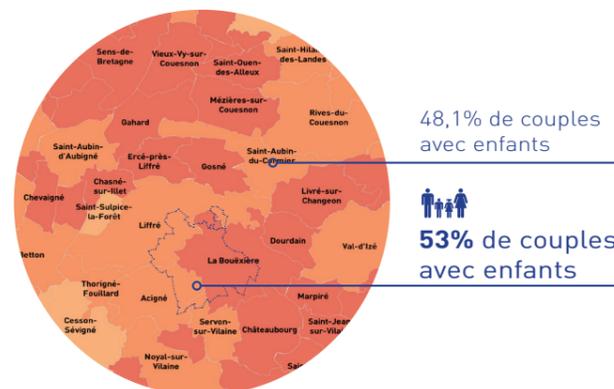
> Une population relativement jeune, avec une part importante des moins de 15 ans (22,8%). Leur représentativité en % se maintient depuis 10 ans, mais en valeurs absolues, c'est **155 enfants supplémentaires** qu'il a fallu accueillir dans les équipements depuis 2008

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION



> Une population croissante et continue : Les atouts de qualité de vie et les politiques publiques en faveur d'une offre d'équipement et de services de bon niveau favorisent ce développement. Les facteurs de croissance démographique sont équilibrés, en appui tant de facteurs migratoires positifs que de vitalité naturelle.

#### Structure des ménages

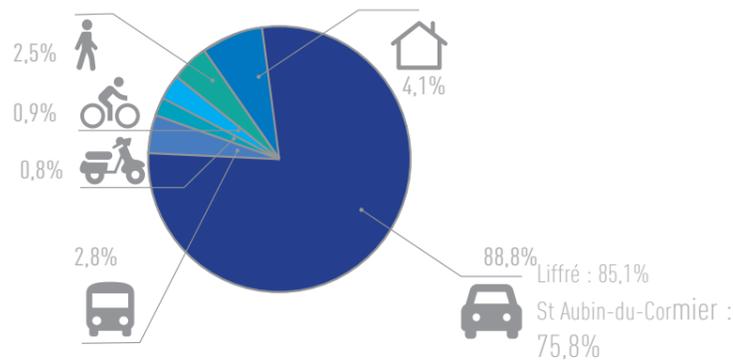


> La structure familiale demeure prépondérante dans la nature des ménages

#### Équipement et niveau de vie

##### MOTORISATION DES MÉNAGES

95,2 des ménages possèdent au moins un véhicules, 60,8 % en possèdent 2 ou plus



> Une utilisation de la voiture comme moyen de transport assez forte, mais qui reste une tendance générale sur les communes au contexte similaire et qui s'explique aussi par sa position à l'écart des voies structurantes de desserte

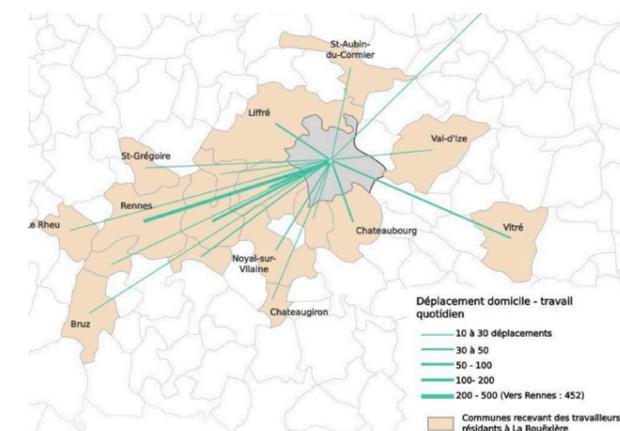
##### MÉDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UNITÉ DE CONSOMMATION



#### Emplois

781 emplois dans la zone

2248 actifs, dont 15,9% travaillent dans la commune et plus de 25 % à Rennes



Source : INSEE 2013 - Traitement : Ville de La Bouëxière

41,9% des actifs sont des employés

Activité essentiellement portée par le pouvoir public dans les domaines de la santé et de l'enseignement

33,4% de la population dispose au moins d'un diplôme Bac+2 (22,3% en 2008)

En 2019, l'économie locale apporte 781 emplois. En 10 ans, elle a permis la création nette d'une quarantaine d'emplois. Ces emplois se concentrent dans deux principales zones d'activités, situées au sud de la commune. **Il s'agit des zones d'activités de Bouvrot (vocation mixte) et de Bellevue, mixte aussi (environ 100 emplois). Ces dernières arrivent aujourd'hui à saturation** : « Il y est recensé 1,3 hectare de terrain disponible » (données plu 2017). **La commune reste à vocation résidentielle, mais avec des actifs résidents occupés.** Le taux de chômage y est très bas ; le taux de concentration d'emplois (rapport emplois / actifs résidents) se révèle donc très inférieur à 100, de l'ordre de 37 en 2019, et en net recul (42 en 2008) Les migrations pendulaire sont fortes : seuls 16% des actifs résident et travaillent dans la commune.

- ENJEUX**
- La cohésion sociale entre les habitants des nouveaux quartiers, villages et le centre : par les associations et les établissements scolaires
  - L'inclusion générationnelle : se préoccuper des personnes âgées dont en perte d'autonomie, et/ou en situation de handicap

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 10 – LA BOUËXIÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR

### 1. Diagnostic de la commune

#### Marché de l'habitat et du foncier

Un marché actif et une cible primo-accession



#### PARC DE LOGEMENTS

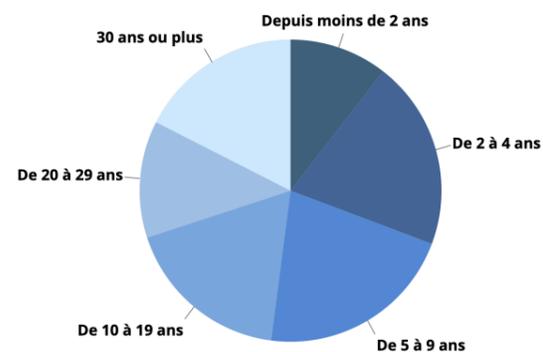
1890 logements recensés sur la commune

90,3% de maisons

75,7% des habitants sont propriétaires de leur logement

7,2% de logements vacants

59,9% de grands logements, de 5 pièces et plus



> 47,9% sont installés dans la commune depuis plus de 10 ans

En 2019, le parc de logements bouxiérais regroupe 1890 unités, **essentiellement occupés en résidences principales** (91%), le parc secondaire n'atteignant pas 2% (34 logements). Avec 137 logements déclarés vacants par l'insee, en 2019, (143 en 2018), le taux de vacance excède 7% du parc. Sans être inquiétant, ce taux est un peu haut. L'étude préalable à la mise en œuvre d'une OPAH, par le CDHAT, a contribué à qualifier cette vacance. 12% du parc a été construit avant 1919. La corrélation vacance / ancienneté du bâti reste à établir.

Suite à l'enquête auprès des propriétaires, mais avec un faible taux de retour, la vacance réelle identifiée dans le bourg ne concernerait que 2 logements.

**Le parc de logements est quasi exclusivement un parc de maisons (90 %) et donc de grands logements aptes à accueillir des familles avec enfants. 60% des résidences principales comptent au moins 5 pièces.**

#### € PRIX DE L'IMMOBILIER

##### > MARCHÉ DE L'ANCIEN - Maisons/Appartements

De juillet 2021 à mars 2022

Entre **1800€ et 2500€ du m<sup>2</sup>**, soit un prix médian de **2130 € du m<sup>2</sup>**

##### > TERRAINS À BÂTIR

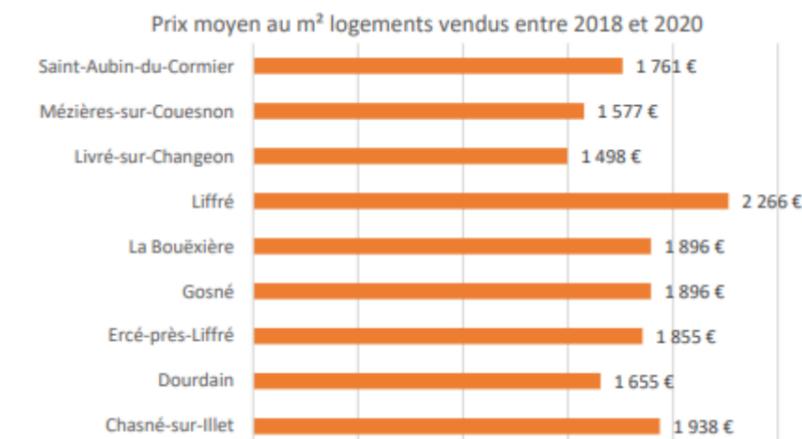
De avril 2020 à mars 2021

Entre **170€ et 210€ du m<sup>2</sup>**  
(ZAC La Tannerie > 170€ du m<sup>2</sup>)

Superficie entre **745 et 260m<sup>2</sup>**

#### Le marché de l'immobilier dans l'accession est jugé dynamique.

Les transactions dans l'ancien et le récent alimentent l'essentiel du marché. Par rapport au marché liffréen, les niveaux de cession sont ici légèrement plus bas (1896 €/m<sup>2</sup> - contre plus de 2266 €/m<sup>2</sup> à Liffré)

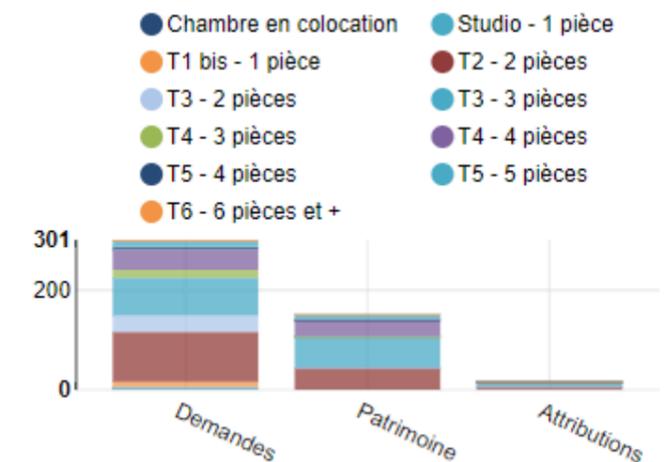


Marché de l'accession  
Prix de vente moyens constatés  
Source CDHAT - Etude pré-opérationnelle d'OPAH

#### LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DANS LE LOCATIF : UNE DEMANDE RESTANT FORTE

Le parc locatif social : 140 logements en 2019 – données insee (8% du parc de résidences principales)

L'attractivité du territoire communautaire et les besoins des résidents de La Bouëxière **s'expriment par une forte demande locative sociale non satisfaite**. Le développement des nouvelles opérations en cours, Rue de Vitré, Rue de Fougères, et la commercialisation du nouveau quartier de La Tannerie permettront de venir soulager cette tension sur le marché locatif. **En août 2022, alors que le parc social existant propose 152 logements, la demande exprimée atteint 301 dossiers**. Les attendus portent sur de petits logements, T2 devant T3. Dans l'année écoulée, 17 logements ont pu être attribués dans la commune.



Parc et demande locative sociale par typologie de logements  
Source Fichier de la demande – Ille-et-Vilaine - Août 2022

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 10 – LA BOUËXIÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR

### 1. Diagnostic de la commune

#### Marché de l'habitat et du foncier

Un marché actif et une cible primo-accession

UN PARC LOCATIF PRIVÉ RESTÉ STATIQUE ALORS QUE LA DEMANDE LOCATIVE SE TEND

Alors que les bailleurs sociaux et la commune ont contribué au développement du parc locatif social ces dernières années (+ 54 logements de 2008 à 2019), parallèlement **le parc locatif privé est resté statique**. Composé de 267 logements en 2019, il n'a gagné que 3 unités en plus de 10 ans.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH, récente, a pointé ces tensions sur le marché locatif. Si l'offre est jugée de qualité, **les niveaux de loyers, tant pour les appartements que les maisons, sont élevés** excluant de fait toute une catégorie de ménages. Une offre locative adaptée doit être déployée dans les polarités.

LES RYTHMES DE LA CONSTRUCTION NEUVE : LA CAPACITÉ À HABITER EN RÉSIDENCE DANS LE CŒUR DE BOURG

Bénéficiaire d'une opération en résidence en 2018, implantée au cœur du bourg, le marché de La Bouëxière montre sa capacité à accepter des opérations différenciantes du seul individuel sur parcelle.

Néanmoins, en moyenne annuelle, ces 5 dernières années, les rythmes de construction de logements neufs, de l'ordre de 20, restent **dominés par le seul individuel** (12 en moyenne annuelle). Mais le collectif trouve aussi un marché. L'individuel groupé reste infime et montre qu'habiter à La Bouëxière reste encore dominé par la maison individuelle classique ou la résidence. Les formes d'habitat intermédiaire ne sont pas portées par les opérateurs, car encore hors marché.

	Total logements	Dont en individuel pur	Dont en individuel groupé	Dont en collectif	Dont en résidence
2020	32	18	2	0	12
2019	15	12	0	3	0
2018	26	6	0	20	0
2017	8	8	0	0	0
2016	17	17	0	0	0

Les rythmes récents de production de logements neufs

Source Sit@del Beyond

Dernières opérations :

- 6 lotissements (Maison neuve I et II, Bellevue « Les Jardins de Ménouvel », les Rochers I et II, L'Orée du Bois),
- 1 zone artisanale et une zone habitat (Les landes de Bellevue),
- 1 cœur de bourg rénové avec des appartements et des commerces (résidence de l'Europe)
- 1 cœur de bourg rénové avec des appartements et des commerces (résidence de l'Europe)
- 1 résidence de 17 logements en cœur d'îlot, du T2 au T4, rue des Bruyères, promoteur privé

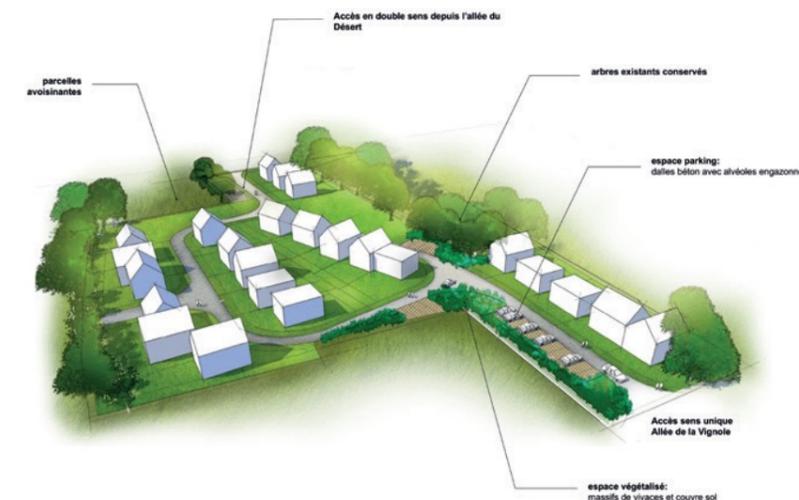
Des opérations en cours :

- Route de Fougères : 15 logements- résidence seniors
- Route de Vitré : 12 logements (avec Aiguillon – 6 locatifs en habitat regroupé, une salle commune, 6 maisons locatives aidées)
- **Le projet de La Tannerie, opération majeure et phare de la commune en extension / un nouveau quartier durable**

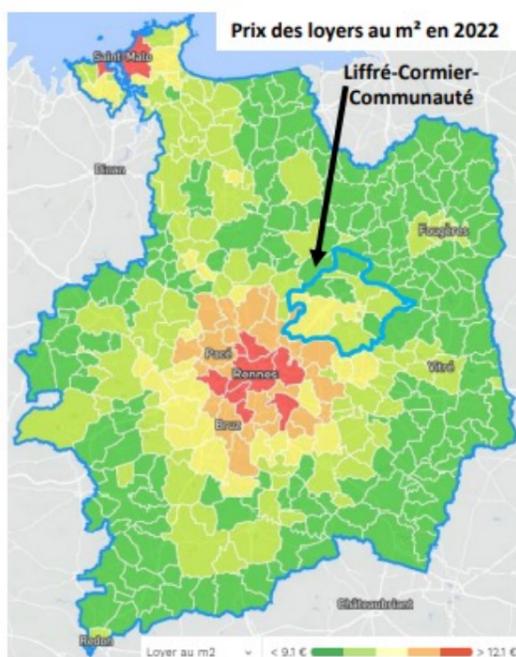
Opération développée depuis 2018, à vocation durable (espace de régénération du bocage), et mixte, quartier d'habitat et espace d'activités artisanales / + de 300 logements sur 17 ha avec une cible primo-accédants (prix du foncier maîtrisé)

Un foncier de 3ha, propriété d'Intermarché, situé dans ce secteur, pourrait accueillir une nouvelle opération de logements.

- Un potentiel de densification identifié en bourg plutôt conséquent de **83 logements** : Le PLU a identifié le potentiel « Une capacité de densification du bourg potentiel d'environ 83 logements a été identifié dans le bourg, réparti comme suit : 18 divisions parcellaires, 29 dents creuses, 29 en cœur d'îlot et 8 lots libres. » *Source Commune*



Le projet de La Tannerie – Grande Fontaine  
Visuel Commune



Marché locatif privé  
Niveaux de loyers moyens constatés  
Source CDHAT - Etude pré-opérationnelle d'OPAH



LES OAP  
Visuel PLU Commune

# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 10 – LA BOUËXÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR

### 1. Diagnostic de la commune

#### Dynamiques commerciales et servicielles

Une offre de centralité à préserver et conforter

La Bouëxière dispose d'une **offre commerciale de proximité complète**.

Elle se partage entre le **linéaire commercial du centre-bourg**, complété par l'**opération réussie de la Place de l'Europe** avec ses commerces de RDC (épicerie- primeurs, fleuriste, caviste, kebab, auto-école, banque...) + logements à l'étage, et l'**offre périphérique** (autour d'Intermarché rue de la Forêt)- ZC Bouvrot – 9 entreprises). Aucune vacance commerciale n'est constatée, en 2019, à l'exception d'une boulangerie, au carrefour central, avec une vacance qui ne serait pas due à la dynamique du marché mais liée à des motifs privés. La collectivité s'est portée acquéreur des murs du restaurant située dans le bourg, dont l'exploitation donne entière satisfaction. D'autres restaurants présents dans le bourg bénéficient aussi d'une bonne fréquentation dans la semaine. Si un local d'activités demeure disponible à l'extrémité est de la rue Théophile Remond, la situation a évolué positivement par rapport à 2016.

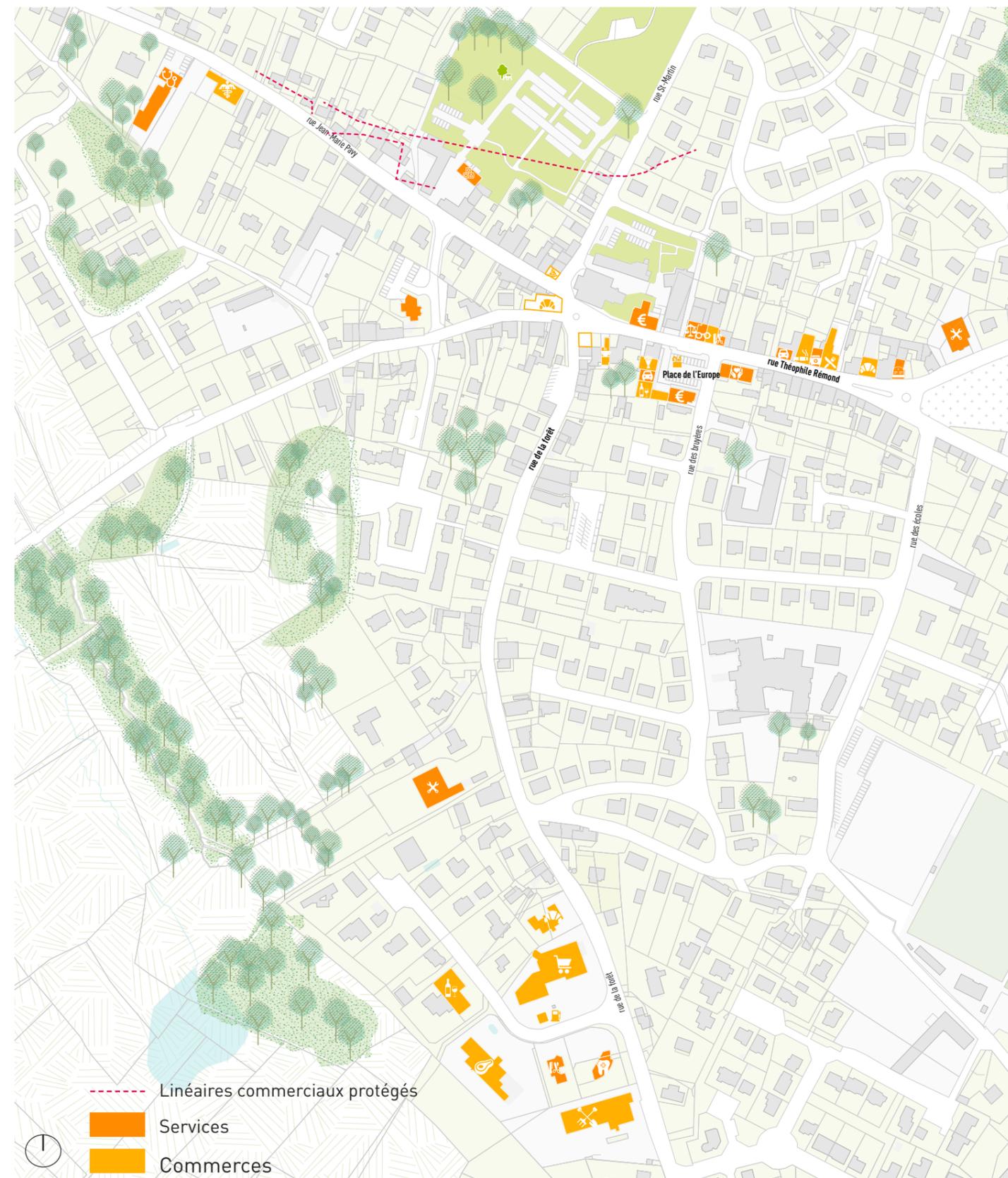
**La création des 8 cellules commerciales créées sur la place de l'Europe ont favorisé le dynamisme commercial de la centralité, avec une diversification de l'offre existante.**

Par ailleurs, la règle établie dans le PLU d'interdiction d'implantation des entreprises de moins de 300 m<sup>2</sup> dans la zone commerciale préserve le commerce du bourg. Une boulangerie s'est cependant implantée près de la grande surface. Intermarché porte aussi un projet de reconfiguration de son offre sur site.

Les linéaires commerciaux sont par ailleurs protégés avec interdiction de changement de destination. Le marché se déploie Place de l'Europe.

ENJEUX

- Résorber la vacance : 1 local au cœur du bourg
- Soutenir l'existant par l'accueil de nouveaux habitants
- Améliorer les ambiances commerciales : charte des enseignes et devantures / alléger la place de la voiture en ville / terrasses conviviales étoffées et plus lisibles de l'espace public
- Développer les animations et événementiels commerciaux place de l'Europe et le long du linéaire commerçant



# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 10 – LA BOUËXIÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR

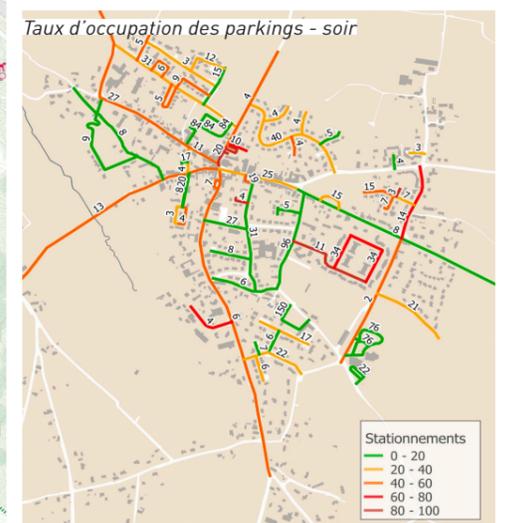
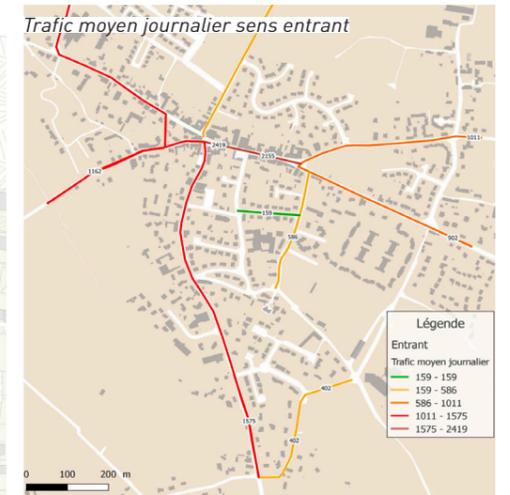
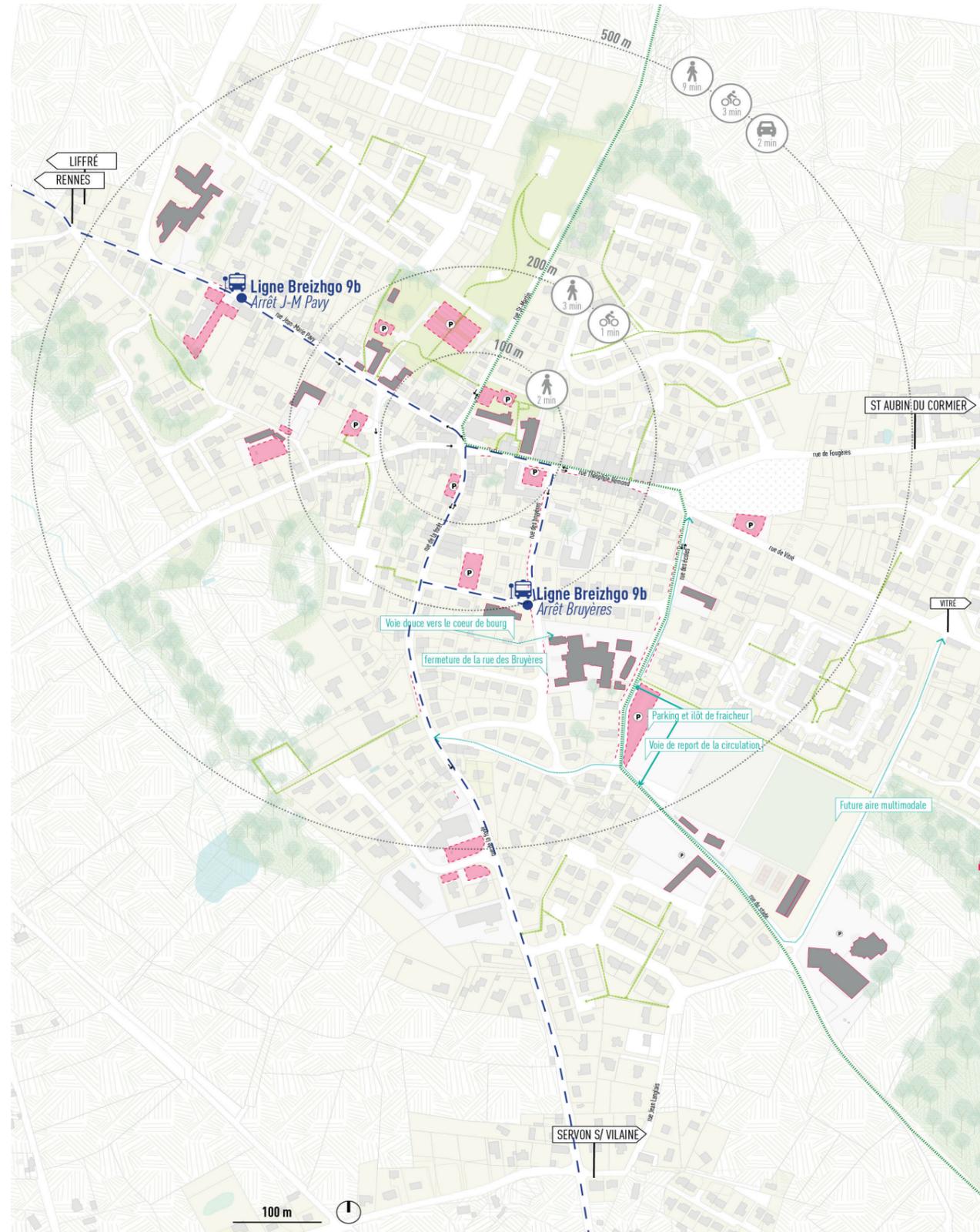
### 1. Diagnostic de la commune

#### Mobilités et stationnements

Un centre-bourg assez étendu mais avec une offre de stationnement équilibrée et des des distances raisonnables. Des aménagements à prolonger pour que les mobilités douces deviennent une vraie alternative à la voiture

-  Diverses poches de stationnement réparties de manière équilibrée dans le centre-bourg, mais plusieurs parking sous utilisés : maisonneuve, stade
-  Du stationnement linéaire utile pour les commerces, le long de la rue Théophile Rémond, mais plus ponctuel (sorties d'école et riverains) sur la rue des écoles et des Bruyères
-  Un réseau de liaisons douces assez développé, mais qui se concentre surtout au sein des quartiers pavillonnaires
-  un réseau de chemins de randonnée et de pistes VTT particulièrement riche, permettant en outre de connecter le centre-bourg à l'étang de Chevré
-  Des distances relativement réduites qui permettent aisément de rejoindre, à pied ou à vélo, l'ensemble des équipements, commerces, services et espaces publics du centre-bourg
-  des projets à venir modifiant l'ensemble du plan de circulation au niveau du secteur de l'école Charles Tillon
-  Présence de la ligne 9b (Dourdain-Rennes) du réseau régional BreizhGo, qui avec le peu de fréquence et les horaires limités ne peut être une réelle alternative pour se rendre à Rennes
  - La Bouëxière > Rennes (période normale - arrêts J.M Levy et gare routière)
    - . entre 35 min et 45 min de trajet
    - . 12 passages
    - . 1<sup>er</sup> à 6h09 et dernier à 18h12
  - Rennes > La Bouëxière (période normale)
    - . entre 35 min et 45 min de trajet
    - . 17 passages
    - . 1<sup>er</sup> à 7h40 et dernier à 20h00

- ENJEUX**
- Optimiser les zones de stationnement peu utilisées (signalétique, jalonnement) et encourager les stationnements «longue» durée plutôt en extérieur du cœur de bourg
  - Interroger les possibles reports de circulation et l'augmentation du trafic sur certaines voies après le projet de réaménagement du secteur de l'école Charles Tillon
  - valoriser les venelles et cheminements doux vers et dans la centralité, notamment pour les trajets du quotidien



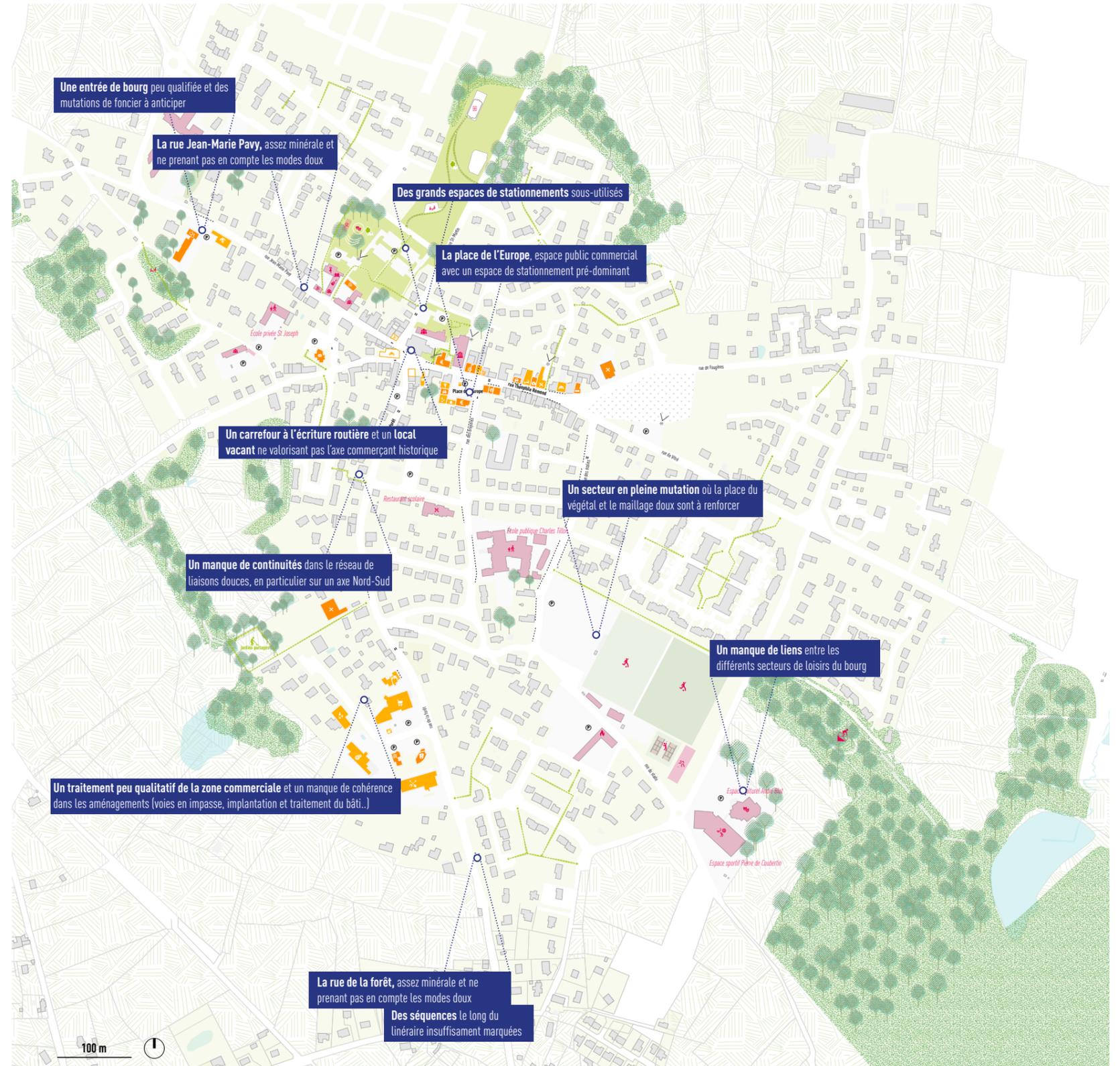
# LES TROIS CENTRALITÉS DE LIFFRÉ-CORMIER

## ARTICLE 10 – LA BOUËXIÈRE, PÔLE D'APPUI DE SECTEUR

### 2. Etat des lieux problématisé

Révéler les qualités intrinsèques du centre-bourg >> OBJECTIF : faire l'état des lieux actuel du centre-ville et les problématiques liées

-  Bâti
-  Espaces extérieurs privés (jardins, etc.)
-  Espaces boisés
-  Espaces agricoles
-  Espaces verts publics, parcs
-  Espaces artificialisés (cours d'école, parkings, etc)
-  Liaisons douces
-  Sens de circulation
-  Stationnements
-  Points de vue sur le grand paysage
-  Équipements
-  Commerces
-  Services
-  Périmètres issus du PLU (zones dites à urbaniser, OAP)



ENJEUX

- Accompagner le développement du pôle scolaire et sportif au sud
- Pérenniser la centralité commerciale au niveau du centre historique et de la rue Théophile Rémond, en valorisant le carrefour devant l'église
- Marquer la traversée Nord-Sud du bourg jusqu'au théâtre de verdure en aménageant et en séquençant la rue de la forêt pour une mise en valeur du paysage

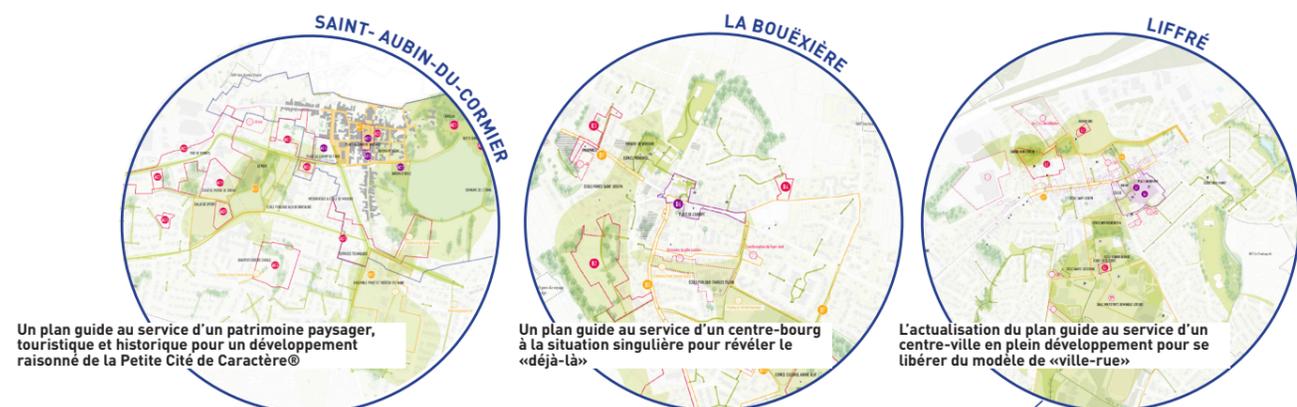
# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DU TERRITOIRE

## ARTICLE 11 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

### Trois centralités aux enjeux qui prennent forme à différentes échelles

La communauté de communes a missionné en 2022 l'agence LAU pour la réalisation d'une étude de définition de la stratégie de redynamisation de ses trois centralités.

Suite à cette étude et aux ateliers du groupe de travail PVD/ORT menés en interne, trois axes stratégiques et 12 enjeux ont été retenus par les élus.



Un plan guide au service d'un patrimoine paysager, touristique et historique pour un développement raisonné de la Petite Cité de Caractère®

Un plan guide au service d'un centre-bourg à la situation singulière pour révéler le «déjà-là»

L'actualisation du plan guide au service d'un centre-ville en plein développement pour se libérer du modèle de «ville-rue»

### Points de convergence

- Des secteurs de projets, sur des rues ou axes pénétrants stratégiques qui représentent un atout dans la connexion et le lien entre les différents quartiers de la commune ainsi que pour développer les projets de densification.
- Des centralités dynamiques mais où la **place de la voiture est encore très présente, au détriment de la qualité et de la convivialité** des espaces publics.
- Des espaces naturels et paysagers, existants ou en devenir, notamment autour des **secteurs scolaires, de sport et de loisirs, dits «campus»**, où les **ambitions paysagères et le développement des cheminements doux** sont un véritable levier pour créer une cohérence dans les aménagements et un lien vers et depuis la centralité.

### AXES STRATÉGIQUES

- Des centralités dynamiques et attractives autour de secteurs stratégiques.
- Des centralités animées et conviviales autour d'espaces qualitatifs et de rencontre.
- Des centralités accessibles et durables autour de maillages doux et d'entités paysagères marquantes.

### + PÔLES DE PROXIMITÉ :

Gosné, Chasné-sur-Illet, Mézière-sur-Couesnon, Livré-sur-Changeon, Ercé-près-Liffré, Dourdain

### Axe stratégique 1. Des centralités dynamiques et attractives autour de secteurs stratégiques

VALORISER LES ATOUTS DU CENTRE VILLE: RÉSIDENTIELS, ÉCONOMIQUES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PATRIMONIAUX ET TOURISTIQUES

De par leur position stratégique et le niveau de services qu'elles proposent **les trois centralités continuent d'attirer**, preuve en est avec leur croissance démographique qui ne cesse d'augmenter. L'accueil de nouvelles populations pose alors différentes questions, notamment celle d'une offre d'habitat variée, adaptée à l'ensemble des parcours résidentiels et des ménages, celle de l'extension urbaine aujourd'hui limitée avec les objectifs ZAN et celle d'une offre en cœur de bourg proche des commerces, services et équipements. **Ce premier axe stratégique se concentre ainsi sur le maintien des populations en centre ville**, selon plusieurs orientations :

- la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien existant pour l'adapter aux modes d'habiter d'aujourd'hui;
- la proposition de nouveaux projets dans des secteurs en renouvellement urbain, stratégiques, de part leur situation;
- la valorisation de programmes en entrée de villes permettant la mixité des formes bâties;
- l'expérimentation de nouveaux programmes, plus singuliers, type habitat inclusif, intergénérationnel, etc.
- la dynamisation du tissu commercial;
- le maintien et l'offre de services et d'équipements adaptée aux besoins;
- le développement de l'attrait touristique et patrimonial des centralités.

### Axe stratégique 2. Des centralités animées et conviviales autour d'espaces qualitatifs et de rencontre

REDONNER UNE IDENTITÉ AU CENTRE-VILLE ET EN FAIRE UN LIEU VISIBLE ET VIVANT AFIN DE FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE

Alors même que les trois communes de Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière représentent les trois villes centre du territoire, elles font face à des enjeux forts pour les aménagements de demain. Au fil des années, elles se sont développées, gagnant en population, en services, en équipements, en logements et en commerces. Les aménagements se sont alors faits au coup par coup, mettant la priorité aux fonctionnalités (stationnements, voirie, etc.) des espaces plutôt qu'à leur convivialité. **Ce second axe stratégique insiste donc sur l'organisation urbaine, la qualité des espaces publics et l'animation de ces derniers.** Ils devront nécessairement être qualifiés et structurés afin de les rendre attractifs et confortables, tout en prenant en compte les composantes architecturales et paysagères environnantes. Afin d'**accentuer la vitalité urbaine et l'attractivité** des centres-bourgs, les actions à mener devront permettre la valorisation des places de centre-ville, la création de nouveaux lieux de vie, la qualification des devantures et façades ainsi que la proposition de nouvelles programmations commerciales et servicielles. Ces actions seront complétées par la **recherche d'animations et d'organisation d'événements** pour renforcer l'offre festive. Tout au long de la démarche, les habitants, commerçants et acteurs de la ville devront être concertés au travers de dispositifs de concertation ambitieux.

### Axe stratégique 3. Des centralités accessibles et durables autour de maillages doux et d'entités paysagères marquantes

FAIRE ÉVOLUER LES AMÉNAGEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS POUR UN CENTRE-VILLE AGRÉABLE ET APAISÉ ADAPTÉ AUX ENJEUX CLIMATIQUES

La mobilité est au cœur des préoccupations et des enjeux d'aujourd'hui, surtout dans les territoires où la voiture est nécessaire pour les trajets du quotidien. Si les communes du territoire conservent des écritures assez routières dans leurs aménagements et dans le traitement de certains axes, elles possèdent néanmoins des pôles forts autour des espaces sportifs, scolaires et de loisirs, irrigués en cheminement doux. Il s'agit donc au travers ce troisième axe stratégique de **valoriser ces réseaux doux, de les renforcer et de les étendre jusqu'aux autres polarités du bourg afin de créer un nouveau maillage à l'échelle des centres.** De plus, les communes disposent d'une trame paysagère marquée qui s'inscrit parfaitement dans cette constitution d'un nouveau réseau doux. En effet, les différents pôles sportifs, scolaires et de loisirs représentent **des entités paysagères à part entière** qu'il convient de renforcer en encourageant la désimperméabilisation des sols, la végétalisation des espaces et notamment des espaces de stationnement, et en mutualisant liaisons douces et coulées vertes. La prise en compte des parcours dans la ville est primordiale pour permettre la déambulation dans les centres-bourgs dans de bonnes conditions (parcours verts, ombragés, bancs, signalétique, etc.). **Autant d'objectifs qui permettent peu à peu de tendre vers des villes adaptées à tous.**

**ENJEU 1 :** Attirer et maintenir la population en centre-ville

**ENJEU 2 :** Dynamiser le tissu commercial et accompagner les commerçants

**ENJEU 3 :** Conforter l'offre de services et d'équipements publics pour répondre aux besoins croissants

**ENJEU 4 :** Développer l'attractivité touristique et la mise en valeur patrimoniale

**ENJEU 1 :** Proposer des places fonctionnelles et agréables

**ENJEU 2 :** Développer et soutenir la création de lieux de vie

**ENJEU 3 :** Valoriser le parcours marchand

**ENJEU 4 :** Développer l'animation de centre-ville

**ENJEU 1 :** Repenser la place de la voiture pour un centre-ville apaisé

**ENJEU 2 :** Permettre des liaisons douces facilitées et sécurisées vers et dans la centralité

**ENJEU 3 :** Valoriser et conforter le patrimoine paysager des centres-villes

**ENJEU 4 :** Adapter l'éclairage public aux enjeux environnementaux

# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DU TERRITOIRE

## ARTICLE 12 – PLAN D’ACTION GLOBAL

Le plan d’action est la traduction opérationnelle de la stratégie de dynamisation intercommunale qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux.

Ce document évolutif (annexe 1) consiste en la compilation des fiches-actions.

Chaque fiche-action précise le degré de maturité de l’action :

-  **« Engagée » : actions en cours ou à engager très prochainement**
-  **« En étude » : projets dont les besoins et la programmation sont en cours de définition**
-  **« En réflexion » : moins prioritaires, à étudier et développer à moyen-long terme**

Les projets en réflexion feront l’objet d’un travail spécifique de maturation pour mieux définir leur programmation, leur budget et leur plan de financement. Toutefois, ils font partie intégrante de la stratégie de revitalisation des centre-bourgs des trois communes et sont donc intégrés dans le plan d’action global.

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

soit sur l’ensemble du territoire de Liffré-Cormier :



soit seulement sur le périmètre d’intervention d’une commune :



L’inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s’appuyant sur l’expertise des services déconcentrés de l’Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions validées en comité de pilotage PVD/ORT, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le Préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l’ANCT pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

L’ensemble des fiches actions est à retrouver en annexe 1

## ARTICLE 13 – ACTIONS INTERCOMMUNALES

L’ensemble des fiches actions est à retrouver en annexe 1

### Axe stratégique 1. Des centralités dynamiques et attractives autour de secteurs stratégiques

HABITAT/ÉCONOMIE/SERVICES ET ÉQUIPEMENTS/  
PATRIMOINE/TOURISME

#### ENJEU 1. ATTIRER ET MAINTENIR LA POPULATION EN CENTRE-VILLE

**LCC1** Amélioration des conditions d’habitat-OPAH

#### ENJEU 2. DYNAMISER LE TISSU COMMERCIAL ET ACCOMPAGNER LES COMMERÇANTS

**LCC2** Recrutement d’un manager de commerces

**LCC3** Création d’une bourse des locaux et terrains d’activité

**LCC4** Étude de solutions numériques pour le commerce de proximité

**LCC5** Organisation d’ateliers/formations à destination des commerçants

#### ENJEU 3. CONFORTER L’OFFRE DE SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS CROISSANTS

**LCC6** Développement des espaces et permanences France Services

#### ENJEU 4. DÉVELOPPER L’ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET LA MISE EN VALEUR PATRIMONIALE

**LCC7** Élaboration d’une stratégie de développement touristique

### Axe stratégique 2. Des centralités animées et conviviales autour d’espaces qualitatifs et de rencontre

ESPACES PUBLICS/COMMERCE/ANIMATIONS/VIVRE ENSEMBLE

#### ENJEU 1. PROPOSER DES PLACES FONCTIONNELLES ET AGRÉABLES

#### ENJEU 2. DÉVELOPPER ET SOUTENIR LA CRÉATION DE LIEUX DE VIE

#### ENJEU 3. VALORISER LE PARCOURS MARCHAND

**LCC8** Création d’un règlement local de publicité

#### ENJEU 4. DÉVELOPPER L’ANIMATION DE CENTRE-VILLE

**LCC9** Coordination d’animations commerciales

### Axe stratégique 3. Des centralités accessibles et durables autour de maillages doux et d’entités paysagères marquantes

MOBILITÉS/PAYSAGE/ENJEUX CLIMATIQUES

#### ENJEU 1. REPENSER LA PLACE DE LA VOITURE POUR UN CENTRE-VILLE APAISÉ

**LCC10** Développement de lieux d’intermodalité

#### ENJEU 2. PERMETTRE DES LIAISONS DOUCES FACILITÉES ET SÉCURISÉES VERS ET DANS LA CENTRALITÉ

#### ENJEU 3. VALORISER ET CONFORTER LE PATRIMOINE PAYSAGER DES CENTRES-VILLES

#### ENJEU 4. ADAPTER L’ÉCLAIRAGE PUBLIC AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

**LCC11** Mise en place d’une charte/guide d’éclairage public

# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 14 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE LIFFRÉ

### 1. Mise en récit

#### 1/ Un secteur Nord redessiné et reconnecté, pour qualifier l'entrée de ville et travailler dans l'épaisseur du centre

- Améliorer le lien entre le cœur de ville et le secteur Nord au travers le séquençage de la rue Rennes/Fougères.
- Imaginer un itinéraire doux, parallèle à la rue de Rennes/Fougères ponctué par des espaces paysagers dont le square René Cassin.
- Traiter l'entrée de ville par l'avenue de la Forêt et aménager les carrefours.
- Exploiter les potentiels de certains bâtis/parcelles pour une nouvelle programmation de renouvellement urbain.

#### 2/ Une place centrale visible et affirmée, pour offrir de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité en cœur de ville

- Réaménager la place Wendover de manière à faire cohabiter les usages : voiture, modes doux, commerces et terrasses, stationnement, animations.
- Travailler le lien entre la rue de Rennes et le «campus» au travers du parvis de la mairie et de la place Wendover.

#### 3/ Un campus ouvert sur le reste du centre, pour favoriser la déambulation et le lien avec le cœur de ville

##### Un lien Nord-Sud renforcé

- Conforter les cheminements doux au sein du site et retravailler l'adressage et l'orientation des bâtiments pour améliorer la cohérence de l'ensemble.
- Renforcer le socle paysager du site et l'étendre jusqu'au cœur de ville.



# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 14 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE LIFFRÉ

### 2. Formalisation du plan guide

>>> **OBJECTIF** : préciser les actions à mener et les secteurs concernés

Un document-cadre qui spatialise les différentes orientations sur le long terme, pour donner à voir leurs cohérences et complémentarités et qui identifie les différentes fiches action.

L= Liffré  
T= fiches transversales concernant plusieurs communes

#### AXE 1. DES CENTRALITÉS DYNAMIQUES ET ATTRACTIVES

- L1** Étude pré-opérationnelle de renouvellement urbain
- L2** Le secteur René Cassin
- L3** Le secteur de l'ancienne caserne
- L4** Le secteur Nord - avenue de la Forêt
- T1** Droit de préemption commercial
- L5** Extension et végétalisation de la cour Robert Desnos

#### AXE 2. DES CENTRALITÉS ANIMÉES ET CONVIVIALES

- L6** Réaménagement de la place Wendover
- L7** L'implantation d'un cinéma place Wendover
- T2** Charte d'élégance urbaine

#### AXE 3. DES CENTRALITÉS ACCESSIBLES ET DURABLES

- L8** Étude de circulation et de stationnement
- L9** Amélioration du maillage des cheminements doux
- L10** Valorisation du lien Nord-Sud, de René Cassin à la place Wendover
- L11** Réaménagement de la rue de Rennes
- L12** Le «campus» liffréen, du lycée Simone Veil à l'EIG
- L13** Concertation et adaptation de l'éclairage public

- Liaisons et continuités douces
- Stationnements publics
- Bâti aux qualités architecturales et patrimoniales intéressantes
- Périmètres issus du PLU (zones dites à urbaniser, OAP)
- Les autres actions en cours ou en projet



# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 14 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE LIFFRÉ

### 3. Déclinaison des actions

#### Axe stratégique 1. Des centralités dynamiques et attractives autour de secteurs stratégiques

HABITAT/ÉCONOMIE/SERVICES ET ÉQUIPEMENTS/  
PATRIMOINE/TOURISME

##### ENJEU 1. ATTIRER ET MAINTENIR LA POPULATION EN CENTRE-VILLE

###### Développer les projets de densification en centre-ville

- L1 Etude pré-opérationnelle de renouvellement urbain sur 5 secteurs
- L2 Le secteur René Cassin
- L3 Le secteur de l'ancienne caserne
- L4 Le secteur Nord - avenue de la Forêt

##### ENJEU 2. DYNAMISER LE TISSU COMMERCIAL ET ACCOMPAGNER LES COMMERÇANTS

- T1 Droit de préemption commercial

##### ENJEU 3. CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS CROISSANTS

- L5 Végétalisation et extension de la cour Robert Desnos

#### Axe stratégique 2. Des centralités animées et conviviales autour d'espaces qualitatifs et de rencontre

ESPACES PUBLICS/COMMERCES/ANIMATIONS/VIVRE ENSEMBLE

##### ENJEU 1. PROPOSER DES PLACES FONCTIONNELLES ET AGRÉABLES

- L6 Réaménagement de la place Wendover

##### ENJEU 2. DÉVELOPPER ET SOUTENIR LA CRÉATION DE LIEUX DE VIE

- L7 Implantation d'un cinéma avec café-restaurant place Wendover

##### ENJEU 3. VALORISER LE PARCOURS MARCHAND

- T2 Charte d'élégance urbaine

#### Axe stratégique 3. Des centralités accessibles et durables autour de maillages doux et d'entités paysagères marquantes

MOBILITÉS/PAYSAGE/ENJEUX CLIMATIQUES

##### ENJEU 1. REPENSER LA PLACE DE LA VOITURE POUR UN CENTRE-VILLE APAISÉ

- L8 Étude de circulation et de stationnement

##### ENJEU 2. PERMETTRE DES LIAISONS DOUCES FACILITÉES ET SÉCURISÉES VERS ET DANS LA CENTRALITÉ

- L9 Amélioration du maillage des cheminements doux
- L10 Valorisation du lien Nord-Sud, du secteur René Cassin à la place Wendover

- L11 Réaménagement de la rue de Rennes

##### ENJEU 3. VALORISER ET CONFORTER LE PATRIMOINE PAYSAGER DES CENTRES-VILLES

- L12 Le «campus» liffréen, du lycée Simone Veil à l'EIG

##### ENJEU 4. ADAPTER L'ÉCLAIRAGE PUBLIC AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- L13 Concertation et adaptation de l'éclairage public



action engagée



action en étude



action en réflexion

L=Liffré

T= fiches transversales concernant plusieurs communes

# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 15 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

### 1. Mise en récit

>>> OBJECTIF : présenter les grands principes et concepts d'aménagement du centre-bourg

un plan guide au service d'un patrimoine paysager, historique et touristique pour un développement raisonné de la Petite Cité de Caractère®

### 1/ Une interface inter-quartiers requalifiée au travers de secteurs stratégiques, pour consolider le lien entre les polarités du bourg

- Conforter l'aménagement du carrefour rue du général de Gaulle/rue du stade.
- Structurer la rue de Rennes tout en travaillant dans l'épaisseur du tissu urbain.

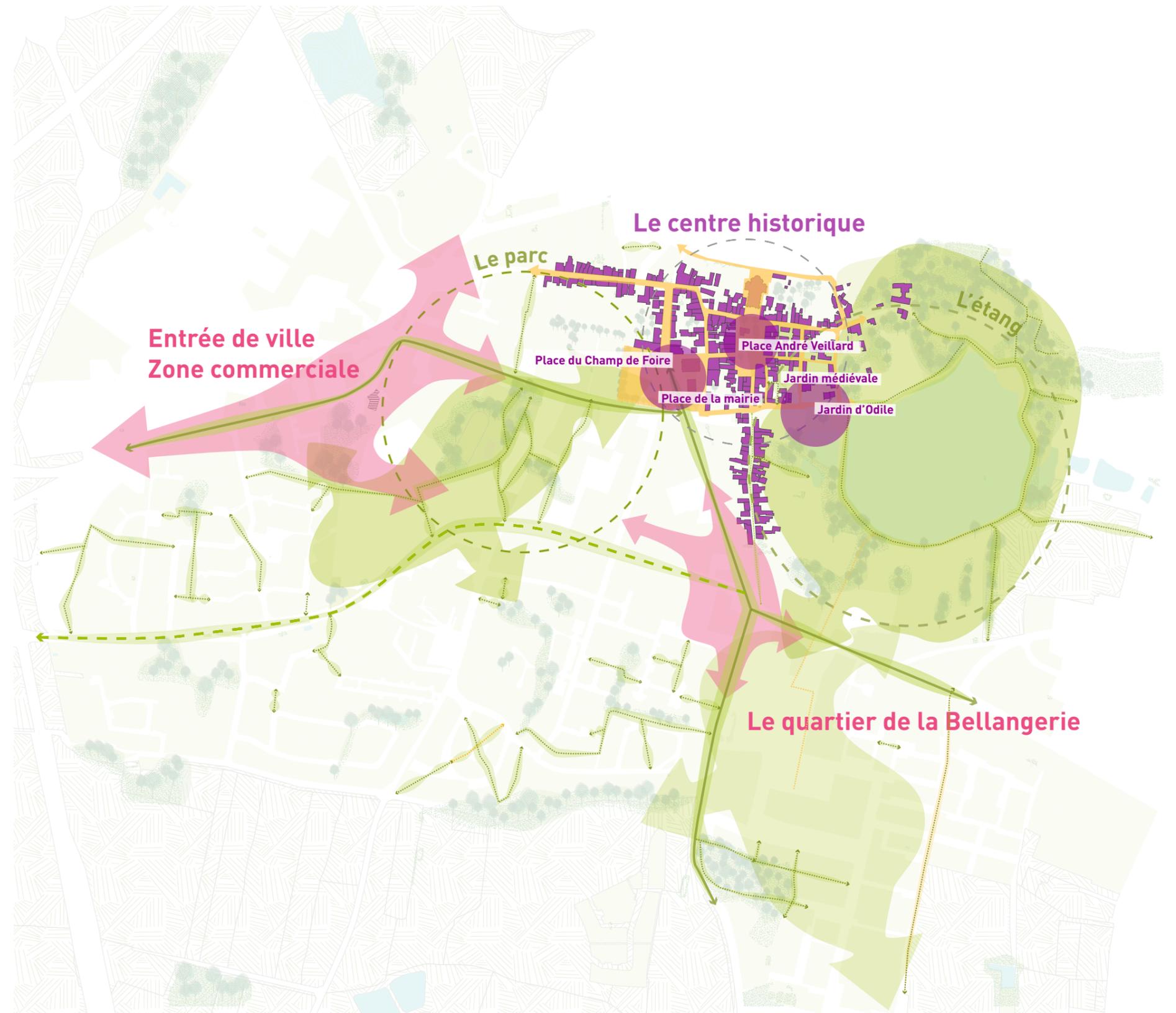
### 2/ Une centralité affirmée, pour valoriser les espaces publics et les situations de convivialité

- Réaménager les places du centre-ville.
- Valoriser les lieux d'animation.

### 3/ Une action forte, pour apaiser les circulations au sein du centre

Un socle paysager consolidé et mis en avant, pour affirmer l'identité communale

- Développer le réseau de liaisons douces en appui de la structure paysagère.
- Gérer et optimiser les espaces de stationnement pour tendre vers une piétonnisation du centre historique.
- Connecter ces deux entités principales, au travers notamment de la place du Champ de Foire et étendre ce réseau végétal vers les nouveaux équipements au sud.
- Conforter l'attractivité touristique de Saint-Aubin-du-Cormier.



# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 15 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

### 2. Formalisation du plan guide

>>> **OBJECTIF** : préciser les actions à mener et les secteurs concernés

Un document-cadre qui spatialise les différentes orientations sur le long terme, pour donner à voir leurs cohérences et complémentarités, et qui identifie les différentes fiches action.

#### AXE 1. DES CENTRALITÉS DYNAMIQUES ET ATTRACTIVES

- AC1** Secteur rues du stade/Général de Gaulle
- AC2** Secteur rue de Rennes
- AC3** Secteur du Champ de Foire
- AC4** Requalification du quartier Eugène Chasle
- AC5** Création d'habitat inclusif place de l'Europe
- AC6** Création d'une résidence sénior rue Leclerc
- AC7** Création de logement sociaux à destination des familles du 11ème RAMA
- AC8** Création d'une colocation étudiante/jeunes actifs
- AC9** Reconstruction de la salle de sports
- AC10** Rénovation et extension du collège Pierre de Dreux
- AC11** Mise en valeur des vestiges du château
- AC12** Transformation d'un bâtiment en belvédère et création d'un espace d'interprétation
- AC13** Instauration d'un PVAP
- T1** Droit de préemption commercial

#### AXE 2. DES CENTRALITÉS ANIMÉES ET CONVIVIALES

- AC14** Réaménagement de la place du Champ de Foire
- AC15** Réaménagement de la place Veillard et ses abords
- AC16** Création d'un tiers lieu place Alexandre Veillard
- AC17** Création d'un restaurant guinguette dans le jardin d'Odile
- AC18** Mise en valeur des devantures et enseignes commerciales

#### AXE 3. DES CENTRALITÉS ACCESSIBLES ET DURABLES

- AC19** Vers la piétonnisation du centre ancien
- AC20** Amélioration de la signalétique urbaine
- AC21** OAP Mobilités
- AC22** Le «campus» École
- AC23** Le «Parc» saint-aubinais

-  Liaisons et continuités douces
-  Stationnements publics
-  Bâti remarquable
-  Vues à valoriser
-  Périmètres issus du PLU (zones dites à urbaniser, OAP)



# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 15 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

### 3. Déclinaison des actions

#### Axe stratégique 1. Des centralités dynamiques et attractives autour de secteurs stratégiques

HABITAT/ÉCONOMIE/SERVICES ET ÉQUIPEMENTS/  
PATRIMOINE/TOURISME

#### ENJEU 1. ATTIRER ET MAINTENIR LA POPULATION EN CENTRE-VILLE

##### Développer les projets de densification en centre-ville

- AC1 Secteur rue du Général de Gaulle / rue du Stade
- AC2 Secteur rue de Rennes
- AC3 Secteur du Champ de Foire
- AC4 Requalification du quartier Eugène Chasle

##### Offrir une diversité d'habitat, à proximité des commerces et services

- AC5 Création d'habitat inclusif place de l'Europe
- AC6 Création d'une résidence sénior rue Leclerc
- AC7 Création de logements sociaux à destination des familles du 11ème RAMA
- AC8 Création d'une colocation étudiants/jeunes actifs

#### ENJEU 2. DYNAMISER LE TISSU COMMERCIAL ET ACCOMPAGNER LES COMMERÇANTS

- T1 Droit de préemption commercial

#### ENJEU 3. CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS CROISSANTS

- AC9 Reconstruction de la salle de sports
- AC10 Rénovation et extension du collège Pierre de Dreux

#### ENJEU 4. DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET VALORISER LE PATRIMOINE

- AC11 Mise en valeur des vestiges du château
- AC12 Transformation d'un bâtiment en belvédère et création d'un espace d'interprétation
- AC13 Instauration d'un PVAP

#### Axe stratégique 2. Des centralités animées et conviviales autour d'espaces qualitatifs et de rencontre

ESPACES PUBLICS/COMMERCES/ANIMATIONS/VIVRE ENSEMBLE

#### ENJEU 1. PROPOSER DES PLACES FONCTIONNELLES ET AGRÉABLES

- AC14 Réaménagement de la place du champ de Foire
- AC15 Réaménagement de la place Alexandre Veillard et ses abords

#### ENJEU 2. DÉVELOPPER ET SOUTENIR LA CRÉATION DE LIEUX DE VIE

- AC16 Création d'un tiers lieu place Alexandre Veillard
- AC17 Création d'un restaurant-guinguette au jardin d'Odile

#### ENJEU 3. VALORISER LE PARCOURS MARCHAND

- AC18 Mise en valeur des devantures commerciales

#### Axe stratégique 3. Des centralités accessibles et durables autour de maillages doux et d'entités paysagères marquantes

MOBILITÉS/PAYSAGE/ENJEUX CLIMATIQUES

#### ENJEU 1. REPENSER LA PLACE DE LA VOITURE POUR UN CENTRE-VILLE APAISÉ

- AC19 Vers une piétonnisation du centre ancien
- AC20 Amélioration de la signalétique urbaine

#### ENJEU 2. PERMETTRE DES LIAISONS DOUCES FACILITÉES ET SÉCURISÉES VERS ET DANS LA CENTRALITÉ

- AC21 OAP Mobilité
- AC22 Le «campus» École, de l'étang à la Bellangerie

#### ENJEU 3. VALORISER ET CONFORTER LE PATRIMOINE PAYSAGER DES CENTRES-VILLES

- AC23 Le «Parc» saint-aubinais

 action engagée

 action en étude

 action en réflexion

AC = Saint-Aubin-du-Cormier  
T = fiches transversales concernant plusieurs communes

# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 16 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE LA BOUËXIÈRE

### 1. Mise en récit

>>> **OBJECTIF** : présenter les grands principes et concepts d'aménagement du centre-bourg

Un plan guide au service d'un centre-bourg à la situation singulière pour révéler le « déjà-là »

### 1/ Des entrées de ville marquées, pour diversifier les situations d'habiter et un pôle scolaire et sportif renforcé, pour garantir l'attractivité communale et les services à la population

- Accompagner la transformation du secteur de l'école et du stade.
- Marquer les entrées de ville par des projets d'habitat aux programmes différenciés.

### 2/ Une centralité historique en surplomb, pour donner à voir le grand paysage

- Conforter la centralité commerciale autour du centre historique et plus particulièrement le carrefour de l'église jusqu'à la place de l'Europe, tout en valorisant les points de vue vers le Nord.
- Valoriser les séquences le long des rues Théophile Rémond et Jean-Marie Pavy.

### 3/ Un transect Nord-Sud révélé, pour valoriser le lien entre les quartiers du centre Et renforcer la structure paysagère du bourg

- Favoriser l'aménagement de la rue de la forêt pour les modes doux et travailler l'interface avec les futurs projets.
- Faciliter les parcours au travers d'un maillage doux et d'une coulée verte connectant l'entrée sud du bourg, le secteur du stade et Ménouvel.
- Renforcer la structure paysagère du bourg autour d'ambitions fortes pour le développement des modes doux et la création d'une nouvelle entité paysagère.



# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 16 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE LA BOUËXIÈRE

### 2. Formalisation du plan guide

>>> OBJECTIF : préciser les actions à mener et les secteurs concernés

Un document-cadre qui spatialise les différentes orientations sur le long terme, pour donner à voir leurs cohérences et complémentarités, et qui identifie les différentes fiches action.

#### AXE 1. DES CENTRALITÉS DYNAMIQUES ET ATTRACTIVES

- B1** Zone d'activités de Bouvrot, encourager la rénovation et l'extension du supermarché
- B2** Secteur Paul Féval, entre ville et nature
- B3** L'entrée Ouest, entre habitat et services de santé
- B4** Une résidence sénior rue de Fougères
- B5** Construction d'un nouveau complexe sportif
- T1** Droit de préemption commercial

#### AXE 2. DES CENTRALITÉS ANIMÉES ET CONVIVIALES

- B6** La centralité historique : du carrefour de l'église à la place de l'Europe
- T2** Charte d'élégance urbaine

#### AXE 3. DES CENTRALITÉS ACCESSIBLES ET DURABLES

- B7** Étude de circulation
- B8** La requalification de la rue de la forêt
- B9** La requalification de la rue Jean-Marie Pavy
- B10** Le «campus» bouëxièrais



# LA STRATÉGIE DE DYNAMISATION DES TROIS CENTRALITÉS

## ARTICLE 16 – LE PROJET DE DYNAMISATION DE LA BOUËXIÈRE

### 3. Déclinaison des actions

#### Axe stratégique 1. Des centralités dynamiques et attractives autour de secteurs stratégiques

HABITAT/ÉCONOMIE/SERVICES ET ÉQUIPEMENTS/  
PATRIMOINE/TOURISME

##### ENJEU 1. ATTIRER ET MAINTENIR LA POPULATION EN CENTRE-VILLE

*Développer les projets de densification en centre-ville*

**B1** Zone d'activités de Bouvrot

**B2** Le secteur Paul Féval

*Offrir une diversité d'habitat, à proximité des commerces et services*

**B3** L'entrée Ouest, entre habitat et services de santé

**B4** Résidence sénior rue de Fougères

##### ENJEU 2. DYNAMISER LE TISSU COMMERCIAL ET ACCOMPAGNER LES COMMERÇANTS

**T1** Droit de préemption commercial

##### ENJEU 3. CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS CROISSANTS

**B5** Construction d'un nouveau complexe sportif

#### Axe stratégique 2. Des centralités animées et conviviales autour d'espaces qualitatifs et de rencontre

ESPACES PUBLICS/COMMERCES/ANIMATIONS/VIVRE ENSEMBLE

##### ENJEU 1. PROPOSER DES PLACES FONCTIONNELLES ET AGRÉABLES

**B6** La centralité historique du carrefour de l'église à la place de l'Europe

##### ENJEU 2. DÉVELOPPER ET SOUTENIR LA CRÉATION DE LIEUX DE VIE

##### ENJEU 3. VALORISER LE PARCOURS MARCHAND

**T2** Charte d'élégance urbaine

#### Axe stratégique 3. Des centralités accessibles et durables autour de maillages doux et d'entités paysagères marquantes

MOBILITÉS/PAYSAGE/ENJEUX CLIMATIQUES

##### ENJEU 1. REPENSER LA PLACE DE LA VOITURE POUR UN CENTRE-VILLE APAISÉ

**B7** Étude de circulation

##### ENJEU 2. PERMETTRE DES LIAISONS DOUCES FACILITÉES ET SÉCURISÉES VERS ET DANS LA CENTRALITÉ

**B8** La requalification de la rue de la forêt

**B9** La requalification de la rue Jean-Marie Pavy

##### ENJEU 3. VALORISER ET CONFORTER LE PATRIMOINE PAYSAGER DES CENTRES-VILLES

**B10** Le «campus» bouëxièrais



action engagée



action en étude



action en réflexion

B= La Bouëxière

T= fiches transversales concernant plusieurs communes

# LES EFFETS JURIDIQUES ET FISCAUX DE L'ORT

## ARTICLE 17 – MOBILISATION DES EFFETS DE L'ORT

Les effets juridiques et fiscaux de l'Opération de Revitalisation du Territoire concernent trois grandes thématiques :

- l'habitat
- le commerce et les activités
- l'aménagement et l'urbanisme

On différencie leurs modalités de mise en œuvre selon deux critères :

- les effets d'application automatique : la signature de la convention permet son application
- les effets nécessitant une mention explicite dans la convention pour qu'ils soient opérants, si la collectivité décide de les mobiliser à l'échelle du secteur d'intervention ORT

Dans le cadre de la présente convention, les collectivités signataires décident d'activer l'ensemble de ces effets.

Chaque effet a son propre périmètre d'application :

AU SEIN DES SECTEURS D'INTERVENTION

EN DEHORS DES SECTEURS D'INTERVENTION

SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

### L'HABITAT

#### DENORMANDIE DANS L'ANCIEN

Réduction d'impôt sur le revenu de 12% à 21% pour les particuliers qui achètent un bien immobilier avec des travaux de rénovation pour au moins 25% du coût total pour le mettre en location pour 6, 9 ou 12 ans à un loyer conventionné.

**Objectif :** remettre sur le marché locatif des biens immobiliers dégradés.

#### ABATTEMENT D'IMPÔTS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Abattement de 70% de l'impôt sur les plus-values immobilières (pour le vendeur) lorsque l'acheteur s'engage, dans l'acte de cession, à démolir les constructions existantes et à achever dans un délai de 4 ans un ou plusieurs bâtiments de logements collectifs. Abattement à 85% lorsque la construction concerne des logements sociaux ou intermédiaires.

**Objectif :** inciter le déclenchement d'opérations de renouvellement urbain dense.

Applicables jusqu'au 31 décembre 2023

#### VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

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

**Objectif :** faciliter l'accession sociale dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants.

#### DISPOSITIF D'INTERVENTION FONCIÈRE OU IMMOBILIÈRE (DIIF)

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

**Objectif :** faciliter l'accession sociale dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants.

#### INTERDICTION CIBLÉE DE TRAVAUX

Sont interdits par la présente convention et postérieurement à sa signature, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale. Cette disposition est prise en application de l'article L303-2 III-10°, en dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce.

**Objectif :** permettre la création et le maintien de logements indépendants au-dessus des commerces.

#### ENCADREMENT DES BAUX COMMERCIAUX

L'ORT peut interdire les baux portant à la fois sur un commerce et sur les logements à l'étage (sauf logement occupé par le commerçant).

**Objectif :** lutter contre la vacance de logements au-dessus des commerces.

### LE COMMERCE ET LES ACTIVITÉS

#### EXONÉRATION D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

La création ou l'extension de commerces ou d'ensembles commerciaux de plus de 1000m<sup>2</sup> nécessitent de solliciter une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) en CDAC. L'ORT permet l'exonération de cette procédure au sein du périmètre d'intervention. La présente convention fixe un seuil maximal de surface de vente de 5000m<sup>2</sup>, ou 2500m<sup>2</sup> pour les magasins à prédominance alimentaire, pour bénéficier d'une exonération d'AEC.

**Objectif :** faciliter l'implantation de commerces en périmètre ORT.

#### SUSPENSION DES NOUVEAUX PROJETS COMMERCIAUX

Le préfet peut suspendre pour une durée de 3 ans, prorogeable d'un an, l'examen d'une demande d'AEC située en périphérie, qui compromettrait les objectifs de l'ORT, à la demande ou après avis de l'EPCI et de la commune concernée.

**Objectif :** empêcher les projets pouvant potentiellement nuire à la bonne application de l'ORT.

#### MISE EN DEMEURE RÉHABILITATION ZAE

En zone d'activité économique, lorsque l'état de dégradation ou le défaut d'entretien de locaux (inventoriés) compromettent la réalisation d'un aménagement ou d'une restructuration de la zone d'activité, le préfet, le maire ou le président de l'EPCI peuvent mettre en demeure le propriétaire de réhabiliter son bien. A défaut, une procédure d'expropriation peut-être engagée.

**Objectif :** requalifier les zones d'activités économiques.

#### MAINTIEN DES SERVICES PUBLICS

Le maire de la commune et le président de l'EPCI dont est membre la commune doivent être informés de la fermeture ou du déplacement d'un service public et se voient communiqués toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement ainsi que les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation.

**Objectif :** favoriser le maintien des services publics en centre-bourg.

### L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

#### PERMIS D'AMÉNAGER MULTISITES

Dispositif expérimental permettant de délivrer un permis d'aménager sur plusieurs unités foncières non contiguës sous réserve que le projet concerné soit prévu dans l'ORT, que l'ensemble des unités foncières soient en périmètre d'intervention ORT, de respecter les OAP du PLU(i) et de garantir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

**Objectif :** offrir une alternative plus simple à la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) et équilibrer financièrement les opérations de renouvellement urbain et/ou de densification.

#### LE PERMIS D'INNOVER

Dans le cadre des autorisations d'urbanisme (PC, PA, DP), les maîtres d'ouvrages peuvent demander à déroger à certaines règles ou normes à condition de démontrer que leur projet permet d'atteindre les objectifs visés par ces règles ou normes, notamment par l'utilisation de moyens innovants.

**Objectif :** faciliter le déclenchement d'opérations de renouvellement urbain et la créativité et l'innovation, dans les champs de la transition écologique notamment.

Applicables jusqu'en novembre 2025

#### DÉROGATION AU PLU

Lorsque cela favorise la revitalisation (mixité, proximité des TC, amélioration du cadre de vie), l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut déroger, par décision motivée, à des règles issues du PLU relative : au gabarit, à la densité, aux obligations d'aires de stationnement, au retrait des limites séparatives.

**Objectif :** inciter les promoteurs à concevoir des projets plus denses et donc moins consommateurs en espaces mais aussi plus respectueux du cadre de vie.

#### RENFORCEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

. Droit de préemption urbain renforcé (DPUr) : L'ORT vient renforcer sa justification et consolide sa solidité en cas de contentieux.

. Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux : l'ORT permet de déléguer le droit de préemption à un opérateur dédié à la revitalisation commerciale.

**Objectif :** préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée. Ces effets sont applicables après délibérations motivées de l'EPCI et de la ou des communes concernées.

#### PROCÉDURE INTÉGRÉE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Regroupement en une seule procédure pour la mise en compatibilité du SCOT et/ou du PLU(i), l'adaptation du SRADDET, SDAGE, SAGE, AVAP, PLH, PCAET... Ces adaptations ne doivent pas méconnaître les objectifs fixés par les documents adaptés ni porter atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées. Elles ne peuvent pas modifier la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation.

**Objectif :** simplifier le processus de mise en compatibilité et réduire le temps de procédure pour les collectivités.

#### BIENS SANS MAÎTRE ET EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

La collectivité peut lancer une procédure de récupération d'un bien considéré sans maître au bout de 10 ans, contre 30 ans dans le droit commun.

La collectivité peut enclencher la procédure d'abandon manifeste sur un bien immobilier (pavillon ou partie d'immeuble). Elle peut imposer des travaux aux propriétaires.

**Objectif :** remettre sur le marché des biens immobiliers vacants et dégradés.

# LES EFFETS JURIDIQUES ET FISCAUX DE L'ORT

## ARTICLE 18 – SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT

Quatre secteurs d'intervention de l'ORT ont été définis sur le territoire, lors d'ateliers avec des élus et agents des communes, en accord avec l'Etat et les partenaires. Ils ont été délimités à partir des cartographies de diagnostic et de plan-guide pour chaque commune, sur la base des critères suivants :

- Périmètres structurants : zone de centralité commerciale et linéaire commercial, centre-ancien, périmètre SPR, OAP.
- Actions de l'ORT (hors actions plus larges que les centralités).
- Outils juridiques et fiscaux de l'ORT applicables dans les périmètres.
- Isochrones présentant le périmètre accessible jusqu'à 10 minutes à pied depuis les mairies.

### 1. Périmètre de l'ORT sur la commune de LIFFRÉ

Le secteur d'intervention de Liffré a été défini de la manière suivante :

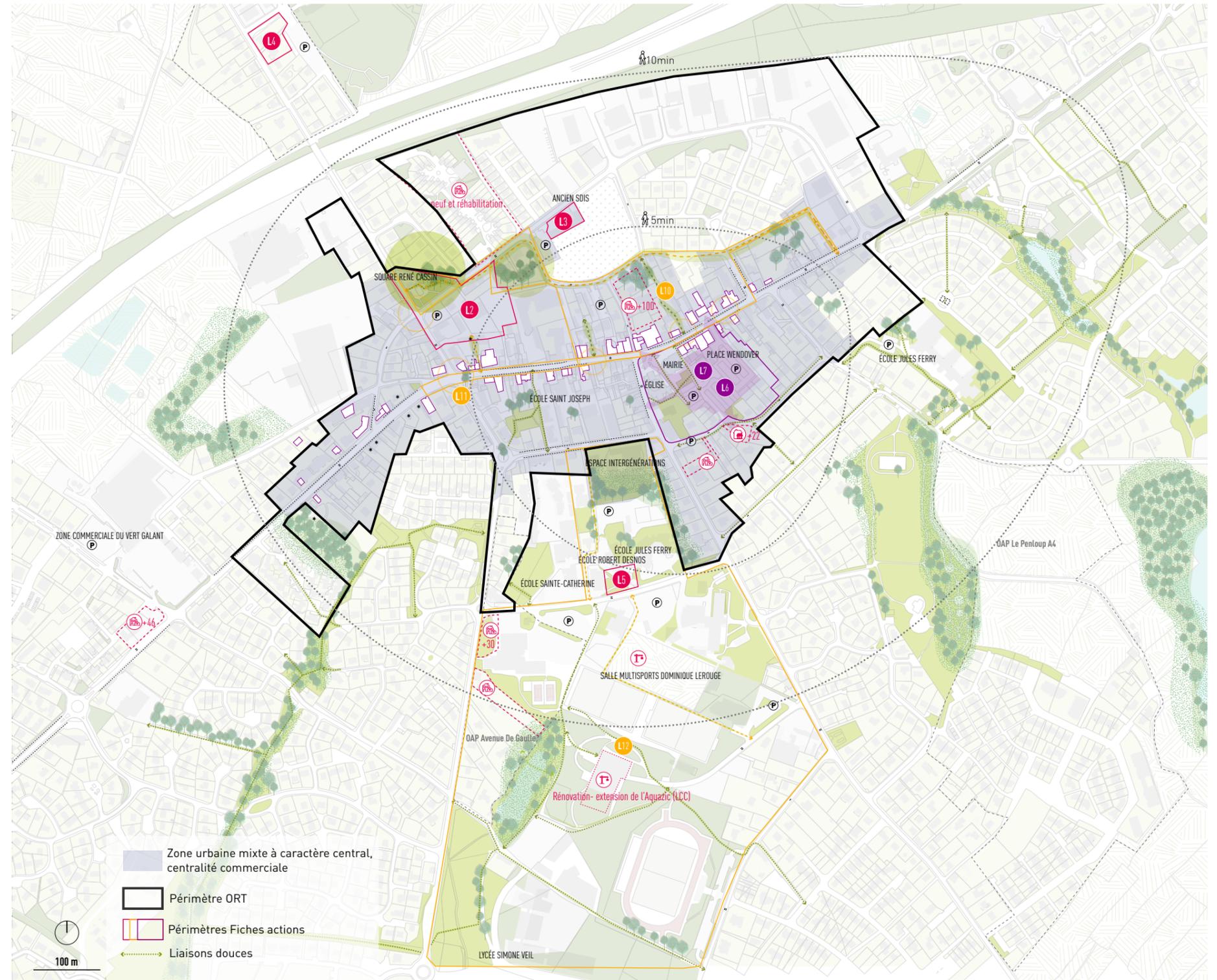
- Sa limite nord est définie naturellement par l'axe autoroutier de l'A84.

Le périmètre intègre le secteur Paul Féval de logements sociaux à rénover à court-moyen terme.

- Sa limite nord-est intègre également la zone d'activités de La Fontaine à requalifier pour y intégrer une mixité des fonctions urbaines.

- Sa limite sud suit la délimitation de la zone urbaine mixte à caractère central du PLU, qui s'arrête au début du « campus » d'équipements scolaires et sportifs. Le périmètre intègre également un secteur de renouvellement urbain le long de l'avenue Général de Gaulle.

- Sa limite ouest suit la délimitation de la zone urbaine mixte à caractère central du PLU et intègre en complément le quartier Maurice Ravel de logements sociaux à rénover à moyen-long terme.



## ARTICLE 18 – SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT

### 2. Périmètres de l'ORT sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

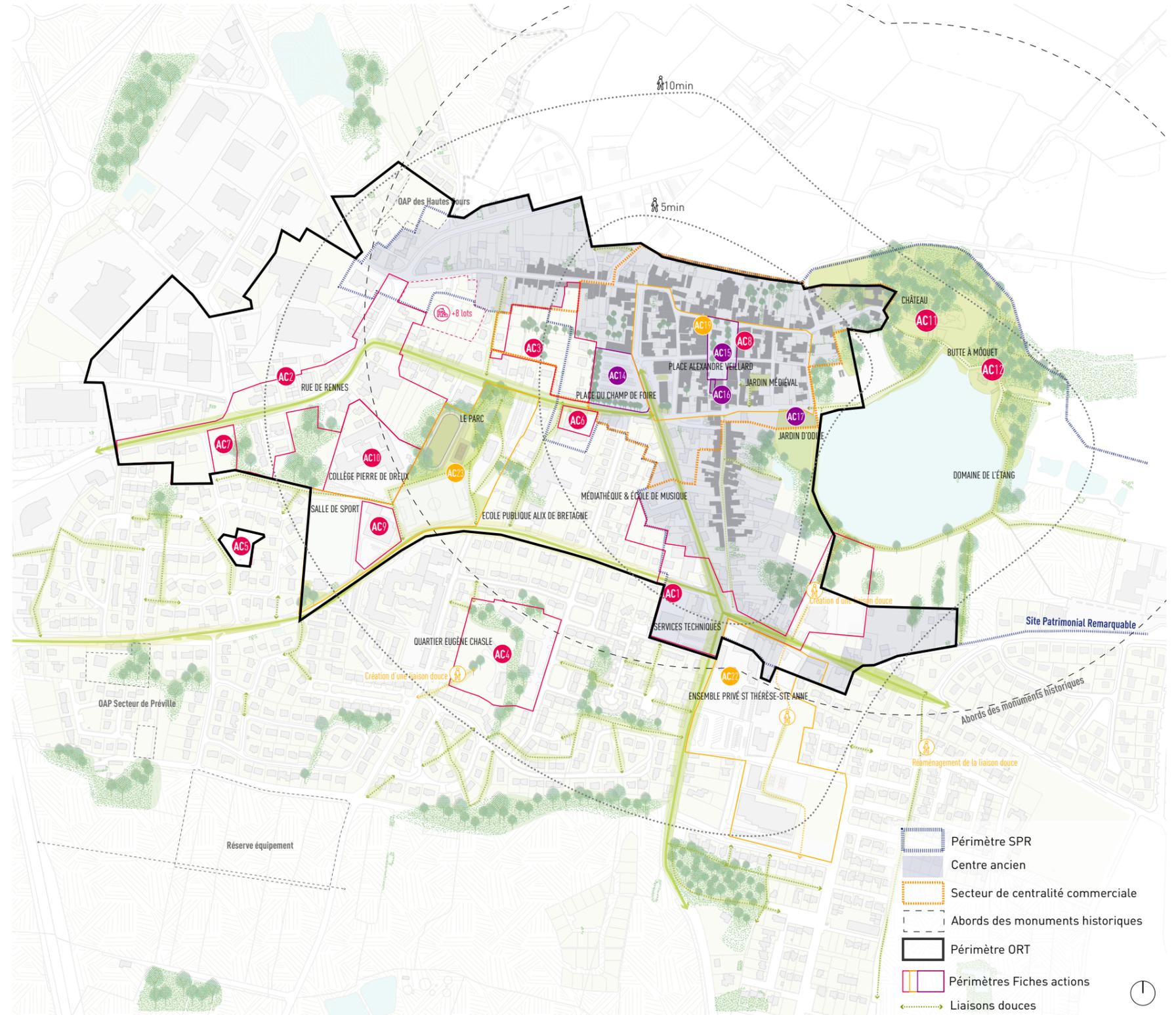
Le secteur d'intervention principal de Saint-Aubin-du-Cormier a été défini de la manière suivante :

- Il intègre l'ensemble du centre ancien (zonage du PLU).
- Sa limite nord suit les délimitations du périmètre du SPR et du secteur de centralité commerciale.

Le périmètre intègre également l'orientation d'aménagement (OAP) des Hautes Cours qui présente un enjeu de renouvellement urbain à moins de 10 minutes à pied du centre-bourg.

- Sa limite est s'arrête naturellement aux abords de l'étang.
- Sa limite sud a été tracée en suivant l'axe routier de la rue du Stade et intègre le secteur actuel des services techniques, dont la mutation est à venir.
- Sa limite ouest prend en compte le périmètre de l'entrée de ville à requalifier pour densifier et y développer un mixité programmatique (AC2).

Un second secteur d'intervention est défini autour de la Place de l'Europe, afin d'intégrer un projet de densification (AC5).



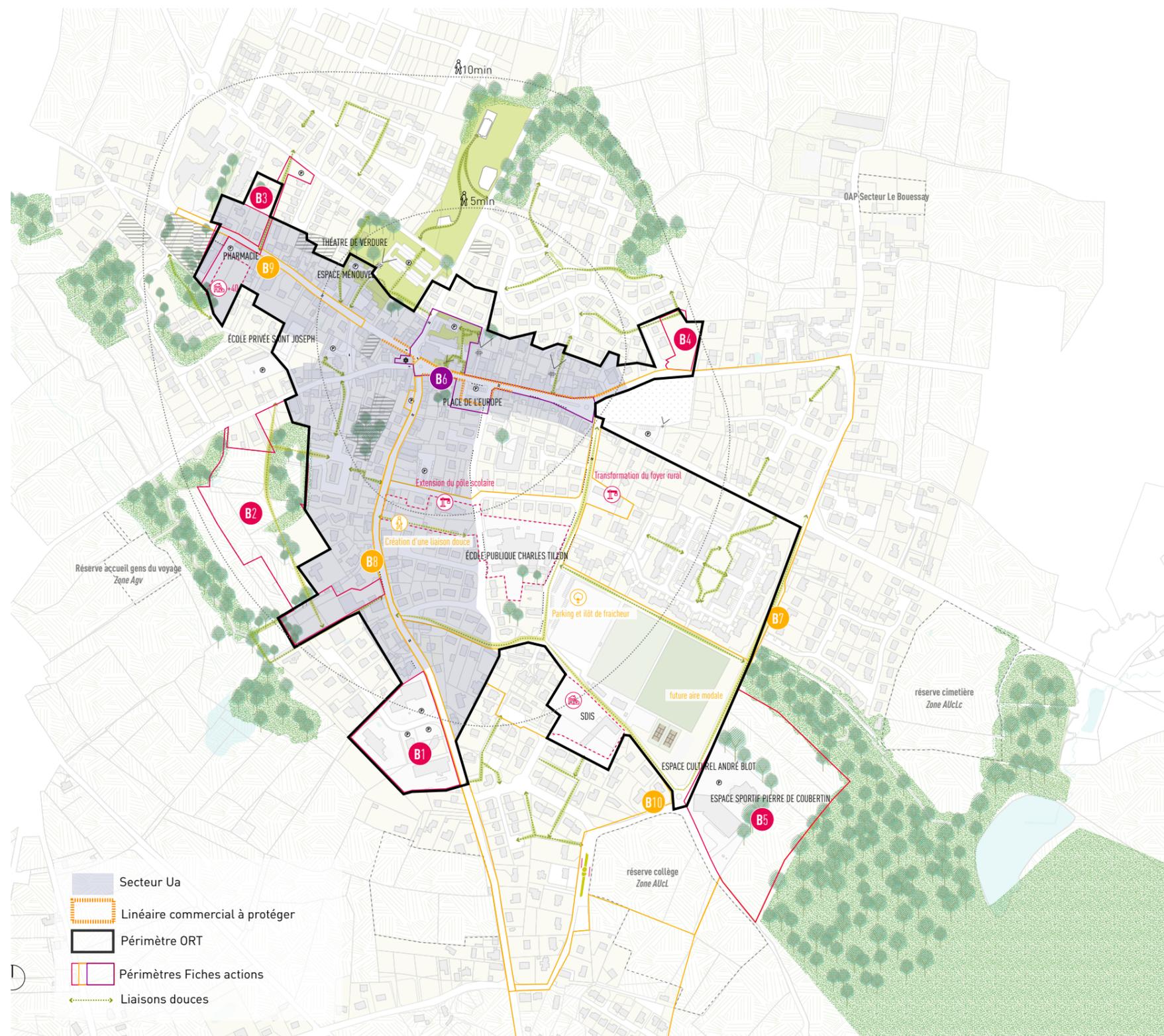
# LES EFFETS JURIDIQUES ET FISCAUX DE L'ORT

## ARTICLE 18 – SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT

### 2. Périmètre de l'ORT sur la commune de LA BOUËXIÈRE

Le secteur d'intervention de La Bouëxière a été défini de la manière suivante :

- Il intègre l'ensemble du secteur Ua (zonage du PLU).
- Sa limite nord-ouest intègre également le projet de densification à l'ouest (B3).
- Sa limite nord-est intègre le projet de densification de résidence sénior (B4) et englobe un secteur de logements sociaux à rénover à moyen-long terme.
- Sa limite sud intègre la zone d'activités de Bouvrot (B1) à requalifier et densifier avec un projet de rénovation et extension de l'Intermarché sur site, ainsi que le Centre d'Incendie et de Secours voué à muter.



## ARTICLE 19 – MODALITÉS DE PILOTAGE ET D'ANIMATION

### Le comité de pilotage

La gouvernance de l'ORT est assurée par la communauté de communes de Liffré-Cormier en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics, ainsi que les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

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

Le pilotage de l'ORT est assuré par un comité de pilotage PVD/ORT composé des membres signataires de la convention :

- Liffré-Cormier Communauté,
- Les communes de Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière,
- La Sous-préfecture et la DDTM d'Ille-et-Vilaine,
- Les Conseils régional et départemental.

D'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain pourront également être conviés.

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

Il 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 comité technique

Un comité technique, piloté par le chef de projet PVD, est mis en place pour assurer le bon déroulement et la coordination du programme.

Le comité technique est notamment chargé de suivre l'avancement technique et financier du programme et de rendre compte au comité de pilotage dont il prépare les décisions.

Il se réunira au moins deux fois par an. Les services de l'État (DDTM et préfecture) seront informés, en amont, des ordres du jour du comité technique.

Le comité technique est composé de représentants :

- de Liffré-Cormier Communauté,
- des communes de Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière,
- des services de l'État (DDTM et Préfecture).

Selon l'ordre du jour, pourra également être convié au comité technique tout partenaire ou référent jugé nécessaire, et notamment :

- Les services techniques, urbanisme, habitat, développement économique, tourisme, transition écologique de Liffré Communauté, des communes, du Département ou de la Région ;
- Les partenaires privés et publics (CCI, CMA, Banque des territoires, délégation locale de l'Anah etc.) ;
- Les partenaires locaux, dont les associations des commerçants.

### L'animation de l'ORT

Le chef de projet PVD assure le suivi général du programme et le pilotage du projet de territoire décrit dans la présente convention, en particulier :

- Représente l'interlocuteur privilégié des communes et des partenaires pour la mise en œuvre du programme de revitalisation et assure le lien entre les partenaires ;
- Garantit la poursuite de la démarche de travail collaborative utilisée pour l'élaboration du projet de revitalisation ;
- Etablit le tableau de suivi des actions prévues au programme ;
- Pilote la mise en œuvre des actions communales ou intercommunales dont la gestion de projet lui a été confiée ;
- Participe aux groupes de travail des actions pilotées par d'autres services communaux ou intercommunaux ;
- Veille au bon déroulement des actions, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des orientations stratégiques ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

## ARTICLE 20 - MODALITÉ DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

### Suivi du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi par le chef de projet PVD pour décrire l'avancement des orientations et des actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et des financements, indicateurs...).

Le chef de projet PVD tient à jour ce tableau ainsi que la maquette financière.

Ces documents sont examinés en comité technique et une synthèse est présentée annuellement en comité de pilotage PVD/ORT afin de suivre l'avancement du programme.

La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au sous-préfet de Rennes ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

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

### Évaluation et résultats attendus

Un dispositif d'évaluation des effets du programme de revitalisation est établi par le chef de projet PVD pour décrire l'incidence des orientations et actions sur le dynamisme des centralités (suivi des indicateurs de résultats).

Au terme de la convention, un bilan global sera mené pour évaluer les résultats et les impacts du programme. Ces derniers seront évalués à différentes échelles (dans sa globalité, par orientation, par action).

Les indicateurs quantitatifs et qualitatifs sur la base desquels l'évaluation est menée sont choisis en cohérence avec les objectifs poursuivis.

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

## LES SIGNATAIRES

### LES COLLECTIVITÉS BÉNÉFICIAIRES

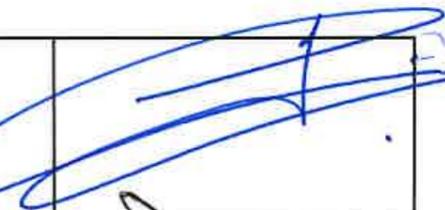
Pour la commune de Liffré Monsieur Guillaume BÉGUÉ, Maire	Fait à <i>Liffre</i> Le <i>15/03/23</i>	
Pour la commune de Saint-Aubin-du-Cormier Monsieur Jérôme BÉGASSE, Maire	Fait à <i>Liffre</i> Le <i>15 mars 2023</i>	
Pour la commune de La Bouëxière Monsieur Stéphane PIQUET, Maire	Fait à <i>Liffre</i> Le <i>15.03.2023</i>	
pour Liffré-Cormier Communauté Madame Claire BRIDEL, Vice-Présidente en charge de l'urbanisme et de l'habitat	Fait à <i>Liffre</i> Le <i>15/03/2023</i>	

### L'ÉTAT

Pour la préfecture d'Ille-et-Vilaine Monsieur Paul-Marie CLAUDON, Secrétaire Général et Sous-Préfet de Rennes	Fait à <i>Liffre</i> Le <i>15/03/2023</i>	
--	--	---

## LES SIGNATAIRES

### LES PARTENAIRES SIGNATAIRES

Pour le conseil régional de Bretagne Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, Président	Fait à Rennes Le 16/5/2023	
Pour le conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, Monsieur Jean-Luc Chenut Président	Fait à Rennes Le 31/5/2023	