

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

ID : 035-243500782-20231218-CV\_19\_2023\_1411-CC



## CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE DU TERRITOIRE DE SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

VALANT AVENANT DE PROJET À LA CONVENTION-CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE  
VILLE 2018-2022 ET INTEGRATION DES COMMUNES DU PROGRAMME PETITES VILLES DE  
DEMAIN, SAINT-JOUAN-DES-GUERETS ET CANCALE



## ENTRE

- La Commune de Saint-Malo représentée par son adjoint au maire, Monsieur Christophe BASTIDE,
- La Commune de Saint-Jouan-des-Guérets représentée par sa maire, Madame Marie-France FERRET,
- La Commune de Cancale représentée par son maire, Monsieur Pierre-Yves MAHIEU,
- La Communauté d'agglomération de Saint-Malo représentée par son président, Monsieur Gilles LURTON,

ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires »

d'une part,

## ET

- L'Etat représenté par le Préfet de la Région Bretagne et d'Ille-et-Vilaine, Monsieur Philippe GUSTIN,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par sa directrice territoriale, Madame Elodie FREFIELD,
- Le groupe Action Logement représenté par son-président du comité régional Bretagne, Monsieur Jean-Yves CARILLET,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par son administrateur, Monsieur Gilles LURTON,
- Le Conseil Régional de Bretagne, représenté par son président, Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD,
- Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc CHENUT,

ci-après, les « **Partenaires** financeurs »

d'autre part,

## AINSI QUE

- L'Établissement Public Foncier de Bretagne représenté par sa directrice générale, Mme Carole CONTAMINE,
- SNCF Gares & Connexions représentée par sa directrice régionale des gares de Bretagne, Mme Gaëlle LE ROUX,

ci-après, les « Autres **Partenaires locaux** ».

Vu la délibération de la Commune de Cancale en date du 9 octobre 2023

Vu la délibération de la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets en date du 18 octobre 2023

Vu la délibération de la Commune de Saint-Malo en date du 7 novembre 2023

Vu la délibération du Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération en date du 14 novembre 2023

Vu l'avis du comité régional des financeurs Action Cœur de Ville du 13 octobre 2023

**Il est convenu ce qui suit.**

# Sommaire

Préambule .....	6
PARTIE 1 : ACTION CŒUR DE VILLE .....	7
Article 1. Objet de l’avenant.....	7
Article 2. Engagement des parties.....	7
Article 3. Gouvernance du programme Action cœur de ville.....	8
Article 4. Suivi du déploiement du programme Action cœur de ville .....	9
Article 5. Bilan d’Action Cœur de Ville 1 (2018 – 2022) .....	9
Article 6. Orientations stratégiques .....	14
6.1 De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre de l’habitat en centre-ville .....	14
6.2 Favoriser un développement économique et commercial équilibré .....	16
6.3 Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions .....	17
6.4 Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine .....	18
6.5 Fournir l’accès aux équipements et aux services .....	19
Article 7. Plan d’action et calendrier .....	20
Article 8. Définition des secteurs d’intervention pour la période 2023-2026.....	23
Article 9. Objectifs et modalités d’évaluation des projets .....	25
PARTIE 2 : PETITES VILLES DE DEMAIN .....	26
Article 10. Objet de la convention cadre .....	26
Article 11. Les ambitions du territoire de Saint-Malo Agglomération : le projet de territoire Horizon 2035. 29	
11.1 Portrait de Saint-Malo Agglomération .....	29
11.2 Horizon 2035 .....	34
Article 12. Portraits et enjeux des « Petites Villes de Demain » de Saint-Malo Agglomération.....	36
12.1 Portrait de Cancale et exposé des enjeux de revitalisation de la centralité à l’échelle communale..	36
12.2 Portrait de Saint-Jouan-des-Guérets et exposé des enjeux de revitalisation de la centralité à l’échelle communale .....	48
Article 13. Les orientations stratégiques.....	59
13.1 La stratégie de Cancale.....	59
13.2 La stratégie de Saint-Jouan-des-Guérets.....	63
Article 14. Le plan d’action .....	66
14.1 Les actions sur Cancale .....	66
14.2 Les actions sur Saint-Jouan-des-Guérets.....	68
14.3 Les actions portées par Saint-Malo Agglomération .....	70
Article 15. Les périmètres d’intervention ORT .....	71

Article 16. Mobilisation des effets juridiques de l'ORT .....	79
16.1 Les effets applicables automatiquement .....	79
16.2 Les effets nécessitant une mention explicite dans la convention ORT .....	81
Article 17. Modalités d'accompagnement en ingénierie .....	83
Article 18. Engagements des partenaires .....	83
18.1 Dispositions générales concernant les financements .....	83
18.2 Le territoire signataire .....	83
18.3 L'État, les établissements et opérateurs publics .....	84
18.4 Engagements de la Région .....	85
18.5 Engagements du Département .....	86
18.6 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques .....	86
Article 19. Maquette financière .....	87
Article 20. Gouvernance du programme Petites villes de demain .....	87
20.1 Le comité de pilotage .....	87
20.2 Le comité technique .....	88
Article 21. Suivi, évaluation du programme et des actions .....	88
Article 22. Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité .....	89
Article 23. Evolution et mise à jour des programmes .....	89
Article 24. Résiliation des programmes .....	90
Article 25. Traitement des litiges .....	90

## Préambule

Le présent document s'attache à traiter de deux programmes nationaux, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, concourant tous deux au même objectif : la revitalisation du territoire. Ceux-ci offrent aux élus des communes exerçant des fonctions de centralité, qu'elles comportent plus ou moins de 20 000 habitants, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques dans lesquelles il fait bon vivre.

Les actions menées localement à travers ces plans de revitalisation s'intègrent, au sein de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), à une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), outil introduit par la loi Elan, à destination des collectivités souhaitant mettre en œuvre un projet global de redynamisation de territoire.

Cette ORT se matérialise par un avenant à la convention-cadre Action Cœur de Ville signé entre l'EPCI, les villes concernées, l'Etat et ses établissements publics intéressés, ainsi que toute personne publique ou morale susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat.

Aussi, la signature du présent document confirme d'une part l'engagement de la ville de Saint-Malo et de l'EPCI Saint-Malo Agglomération, à poursuivre le déploiement du programme Action Cœur de Ville (ACV) jusqu'en 2026, à répondre, à travers le plan d'action établi, aux grandes orientations prioritaires définies, et à étendre le périmètre d'ORT afin d'intégrer de nouveaux projets d'aménagement.

D'autre part, cet avenant a vocation à inclure à la convention d'ORT la stratégie de revitalisation des deux communes de l'EPCI ayant rejoint le dispositif Petites Villes de Demain, Cancale et Saint-Jouan-des-Guérets.

Bien que les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain partagent une seule et même ORT à travers cette convention, ils bénéficient chacun d'un plan d'action et d'une gouvernance qui leur sont propres.

## **PARTIE 1 : ACTION CŒUR DE VILLE**

### **Article 1. Objet de l'avenant**

Cet avenant fixe le cadre pour le déploiement du programme Action cœur de ville (ACV) pour la ville de Saint-Malo, pour la période 2023-2026. Il se substitue à la convention-cadre établie pour la période 2018-2022, dont il établit le bilan.

### **Article 2. Engagement des parties**

L'engagement général propre à chaque partie, qu'elle soit collectivité bénéficiaire, partenaire financeur ou partenaire local, est défini en pages 20 et 21 de la convention-cadre, signée le 21 septembre 2018.

La signature du présent avenant confirme également l'engagement des partenaires financiers du programme – Etat, Anah, Action Logement, Banque des Territoires – à accompagner et soutenir financièrement les collectivités signataires dans la mise en œuvre du projet de redynamisation territoriale décrit par la suite.

L'Etat mobilisera particulièrement le Fonds Vert et les dotations de soutien à l'investissement local. L'Anah mobilisera ses financements dédiés aux travaux et à l'ingénierie dans le cadre des interventions sur l'habitat en centres anciens. Action Logement et la Banque des Territoires mobiliseront leurs dispositifs respectifs, spécifiquement dédiés au programme Action cœur de ville.

La SNCF a décidé d'apporter son soutien à la revitalisation des villes du programme Action Cœur de Ville qui ont un projet de redynamisation des quartiers situés autour des gares ou des pôles d'échanges multimodaux. Dans le cadre d'un projet partenarial pour le développement de la gare de Saint-Malo et de ses abords associant la Région Bretagne, Saint-Malo Agglomération, la Ville de Saint-Malo et SNCF Gares & Connexions, cette dernière s'engage à faire les meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrite dans la convention.

L'avenant couvre la période 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2026.

## Article 3. Gouvernance du programme Action

La Ville de Saint-Malo s'engage à mettre en place la gouvernance locale adéquate pour conduire le projet Action cœur de ville en cohérence avec les priorités fixées au niveau national pour la période 2023-2026.

Dans ce but, une direction de projet ACV est identifiée au sein de la collectivité, dont la mission principale est le suivi du déploiement du programme. Un modèle de fiche de poste figure en annexe du guide pratique du programme. La direction de projet a une capacité d'animation des différents services impliqués dans le projet ACV.

Elle organise le comité de projet qui réunit, sous la présidence du Maire - Président de l'intercommunalité qui représente également l'Anah, les élus de la commune-centre et de l'intercommunalité et les services de la collectivité impliqués dans le dispositif opérationnel, le Préfet de département ou son représentant, le Président de Région ou son représentant, le Président de département ou son représentant, ainsi que les représentants désignés par les financeurs (Action Logement, Banque des Territoires, Etablissement public foncier de Bretagne). Y sont également invités les services déconcentrés de l'Etat parmi lesquels la Direction départementale des territoires et de la mer et les partenaires locaux associés à la réalisation de cette deuxième phase du dispositif Action cœur de Ville, dont le chargé de mission dédié au programme Petites Villes de Demain, les élus et directeurs généraux des services de Cancale et Saint-Jouan-des-Guérets, ainsi que la direction territoriale de la SNCF.

Les partenaires du programme s'engagent à participer activement à la gouvernance locale pilotée par la ville.

Contact de la directrice de projet :

Madame Marianne Le Squère  
Hôtel de Ville

Place Chateaubriand

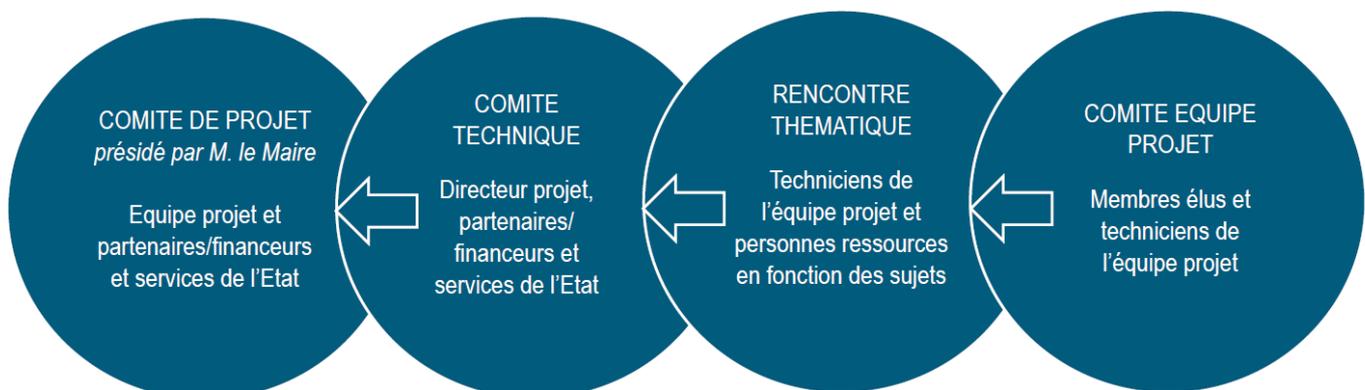
CS 21826

35418 Saint-Malo Cedex

02.21.51.10.77 / 06.09.71.49.19

mlesquere@saint-malo.fr

Le comité de projet se réunit de façon formelle à minima une fois par an, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du projet.



## Article 4. Suivi du déploiement du programme ville

La Ville de Saint-Malo s'engage à participer aux démarches mises en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) pour suivre et valoriser le déploiement du programme (synthèses trimestrielles réalisées aux niveau national et régional ; newsletter ; publications ; interventions lors de colloques et événements nationaux...).

Dans ce but, la Ville de Saint-Malo réalise un suivi régulier et précis du déploiement du programme à son échelle.

Une fois le plan d'action validé en comité de projet et approuvé en comité régional des financeurs, la Ville complète le tableau collaboratif mis en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) sur la plateforme de recensement des plans d'action ACV, qui couvre à la fois la période 2018-2022 et la période 2023-2026. Ce tableau est mis à jour a minima une fois par semestre, dès lors qu'une fiche action a été validée par les partenaires qui la pilotent, la financent ou la cofinancent et intégrée à l'avenant ACV.

Ce tableau collaboratif permet d'agrèger au niveau national des informations sur les actions programmées localement ; il n'a pas de valeur contractuelle pour l'engagement financier de l'Etat et des partenaires. Il permet d'avoir une vision nationale sur les types d'actions prévues par axe du programme.

## Article 5. Bilan d'Action Cœur de Ville 1 (2018 – 2022)

En complément du bilan de la phase 1 du dispositif Action Cœur de Ville proposé ci-après, un état d'avancement action par action, ainsi qu'une synthèse financière de la réalisation du programme pour la période 2018-2022 sont présentés dans l'annexe.

Depuis le début de la mise en œuvre du plan d'action sur le territoire, Saint-Malo bénéficie d'un vaste périmètre ORT, comprenant 10 sites discontinus correspondant à autant de quartiers emblématiques de la Ville où se côtoient activités commerciales, services publics, habitats individuel et collectif. Ces frontières ont fait l'objet d'une première modification adoptée en Comité de pilotage, en cours de déploiement du programme, afin d'y intégrer de nouveaux projets d'aménagement qui se sont révélés comme prioritaires et nécessitant un soutien en termes d'ingénierie ou financier. La souplesse de cet outil a permis de réelles avancées concrétisées à travers des opérations très qualitatives mais qui ont aussi pu voir le jour plus rapidement que ce qui était envisagé initialement grâce à des procédures accélérées. Afin de poursuivre la dynamique engagée, la Ville de Saint-Malo souhaite étendre ce périmètre pour la deuxième phase du programme Action Cœur de Ville, afin de travailler sur les entrées de ville et tout particulièrement côté Avenue du Général de Gaulle (création de la ZAC de Gaulle) et Rue de la Marne (projet de l'Hôpital).

En termes d'habitat, entre 2018 et 2022, le dispositif Action Cœur de Ville nouvelle de 289 logements, par des opérations de réhabilitation d'immeubles anciens ou de constructions neuves. Action Logement a contribué à cette première phase du dispositif en apportant 16,7 millions d'euros de financement aux opérateurs. Cependant, le constat du besoin de logements familiaux de qualité continue d'apparaître clairement, en acquisition mais surtout dans la location.

Pour aller plus loin, une convention opérationnelle tripartite a été signée le 12 décembre 2022 entre Action Logement, la Ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération. 18 opérations y sont identifiées comme étant stratégiques (secteurs Intra-Muros, Gare, Saint-Servan, Caserne de Lorette, Paramé, Campus). Ce partenariat ambitieux permettra de créer 355 logements neufs. L'engagement formulé par Action Logement à travers cette convention à réserver 27 millions d'euros, d'ici le 31 décembre 2026, aux opérateurs de logements sociaux représente l'opportunité de créer une offre nouvelle de logements abordables en cœur de ville ou à proximité directe des pôles de centralité. Cette nouvelle offre contribuera aux objectifs de mixité sociale, avec des logements locatifs sociaux, mais aussi des logements proposés en accession sociale à la propriété dans le cadre de Bail réel solidaire.

Le projet emblématique pour la Ville de Saint-Malo qui n'aurait pu voir le jour tel qu'il a été imaginé sans Action Cœur de Ville est l'écoquartier en cours de réalisation dans la Caserne de Lorette. En effet, la Ville a dans un premier temps pu compter sur l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour mener les négociations avec la SOVAFIM, société de valorisation foncière et immobilière des biens de l'Etat à qui la parcelle a été vendue suite à la fermeture de la caserne en 2010. L'EPFB a également assuré le portage foncier de l'opération (sécurisation-gardiennage, réparations, déconstruction et réhabilitation des sols, vente à la Ville de Saint-Malo). Dans un second temps, l'engagement d'Action Logement (15,30 millions d'euros fléchés sur l'opération) a permis aux opérateurs dont Emeraude Habitation de travailler sur des projets ambitieux en termes d'architecture, d'innovation énergétique et plus globalement de qualité du cadre de vie, au bénéfice des futurs habitants.



*Signature de la convention de réserve de crédits avec Action Logement le 12 décembre 2022*

De plus, les malouins sont en attente de plus de qualité et de respect de l'environnement, du paysage et du patrimoine. Afin de leur apporter une réponse, une charte de la construction et de l'aménagement durables a été rédigée dans une démarche collaborative avec les acteurs du territoire, afin de travailler ensemble sur des objectifs en matière de construction et d'aménagement, intégrant au mieux les sujets liés à l'accueil de familles, de jeunes actifs et de résidents permanents, aux changements climatiques, aux risques naturels, à la sobriété énergétique et à la préservation du patrimoine.

Cette charte ne se substitue pas au PLU, qui reste l'outil réglementaire pour instruire les dossiers d'opérations immobilières, mais elle propose un cadre de réflexion pour améliorer les futurs projets et leur intégration. Son application dépasse toutefois le périmètre de l'ORT et s'applique à l'ensemble du territoire.

En outre, le renforcement d'une offre attractive de l'habitat en centre-ville passe également par une intervention volontariste sur l'amélioration du bâti existant, qui s'est traduite concrètement par la mise en

œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) dédiée sur le périmètre Action Cœur de Ville, sur 2020-2025.

Quelque 810 copropriétés sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ont été identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle, soit l'équivalent de 7123 logements. Elle a mis en exergue 149 copropriétés présentant des risques de fragilité pouvant entraîner un cycle de déqualification, dont 45 à fort risque. Or à ce jour, depuis l'entrée en phase opérationnelle du projet, seules deux copropriétés ont réellement bénéficié d'un accompagnement au titre de cette Opah, l'une dans le cadre d'une réhabilitation lourde (10 rue d'Asfeld), l'autre dans le cadre d'un projet de redressement de la gestion de la copropriété (12 rue Godard).

En effet, les critères d'éligibilité aux aides de l'Anah et précisément le taux minimum de 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale, ne correspondent pas aux contraintes de la Ville de Saint-Malo, particulièrement impactée par la présence de nombreuses résidences secondaires et logements touristiques meublés de courte durée, du fait de sa proximité avec le littoral et de son attractivité touristique. Ces deux phénomènes, conjugués à un parc de petites copropriétés composées pour 76 % d'entre elles de moins de 10 logements, rendent très difficile le déploiement opérationnel des dispositifs mis en place.

Il apparaît donc nécessaire de poursuivre le travail engagé sur les phénomènes de location de courte durée d'un côté, sur la qualité architecturale et paysagère de l'autre côté, tout en s'appuyant sur les dispositifs nationaux qui encouragent l'atteinte des objectifs du Plan climat air énergie territorial au travers de la rénovation énergétique par exemple.

Sur le volet économique, la crise sanitaire et les constats des études réalisées sur les commerces et les établissements d'hôtellerie et de restauration ont montré le besoin de prendre en compte leur fragilité au regard de la saisonnalité et de faire émerger une dynamique tout au long de l'année, pas seulement liée à un afflux de masse l'été. Ainsi, la Ville doit désormais s'attacher à repenser l'attractivité touristique en menant un travail de fond sur la gestion des flux, en lien avec l'Office de tourisme et en proposant de nouveaux services adaptés. Ce travail de fond permettra de s'adapter aux flux grandissants en étalant les venues et ainsi, de garder dynamiques nos centres-villes.

Il apparaît également nécessaire de poursuivre les démarches engagées afin de maintenir voire de ramener des emplois en centralité notamment en adaptant l'offre tertiaire aux besoins, certains secteurs d'activité recherchant des lieux historiques ou la proximité de la gare par exemple. Si une démarche a été enclenchée pour identifier les bâtiments, voire les parcelles telles que l'îlot 9<sup>1</sup>, marqueurs de la Ville et proposer des modes de gestion appropriés à leurs reconversions, celle-ci ne peut se faire que sur un temps long, eu égard aux investissements majeurs qu'ils représentent. En effet, les services de la Ville de Saint-Malo travaillent actuellement sur plusieurs pistes de reconversion de bâtiments emblématiques parmi lesquels l'ENSM, la Briantais, la Halle aux blés et la Tour Solidor. Ces opérations supposent un travail préparatoire important visant à identifier de nouveaux usages, évaluer les coûts des travaux envisagés pour leur permettre d'accueillir du public, acquérir les bâtiments s'ils n'appartiennent pas déjà à la Ville (ENSM, Tour Solidor), identifier les montages juridiques possibles pour exploiter ces bâtiments si ceux-ci ne le seront pas par la Ville (Halle aux blés, la Briantais), accompagner les porteurs de projet privés souhaitant s'implanter dans des bâtiments patrimoniaux (ancienne poste Intra-Muros, ancien tribunal etc.) .

---

<sup>1</sup> La parcelle dite « îlot 9 » se situe à proximité immédiate de la gare, à l'angle de l'avenue Anita Conti et de la rue de l'Anjou. Elle est occupée à ce jour par des bâtiments vétustes qui abritent le siège du Pays de Saint-Malo.

A Saint-Malo, les bâtiments patrimoniaux sont nombreux et offrent un grand cadre de vie (amélioration du dynamisme commercial, culturel etc.). Les porteurs de projets sont eux aussi nombreux et enthousiastes. Cependant, le coût d'acquisition du foncier, les contraintes de restauration liées aux ABF et les contraintes budgétaires de la Ville pour rénover le bâti ne permettent pas aux projets d'aboutir rapidement. La Ville doit ainsi poursuivre les échanges engagés sur plusieurs sites identifiés de longue date afin de confirmer ou non les intentions de reconversion. Cette action semble plus que jamais avoir sa place dans la poursuite du programme Action Cœur de Ville.

Il est intéressant de noter que le plan d'action initial d'Action Cœur de Ville prévoyait une action dédiée à l'accompagnement de la logistique urbaine. Or à ce jour, ce sujet n'a pas été identifié comme prioritaire par les parties prenantes. Lors des installations nouvelles de commerce et en fonction des particularités des sites (en particulier dans le cœur de ville historique d'Intra-Muros et selon la largeur des axes, les hauteurs des portes et les horaires de livraison autorisés), la Ville travaille un itinéraire. Dans le cadre des travaux de réaménagement des cœurs de ville, une réflexion est également menée sur les livraisons (pendant la période de travaux et dans les projets afin d'améliorer les conditions de livraison). Parallèlement notons que se sont développées depuis 2021 des offres privées de livraison / récupération des déchets compostables à vélo. Toutefois, il semble que cette action ne mérite pas d'être reconduite puisqu'aucun projet ou sollicitation n'a été remonté sur le sujet.

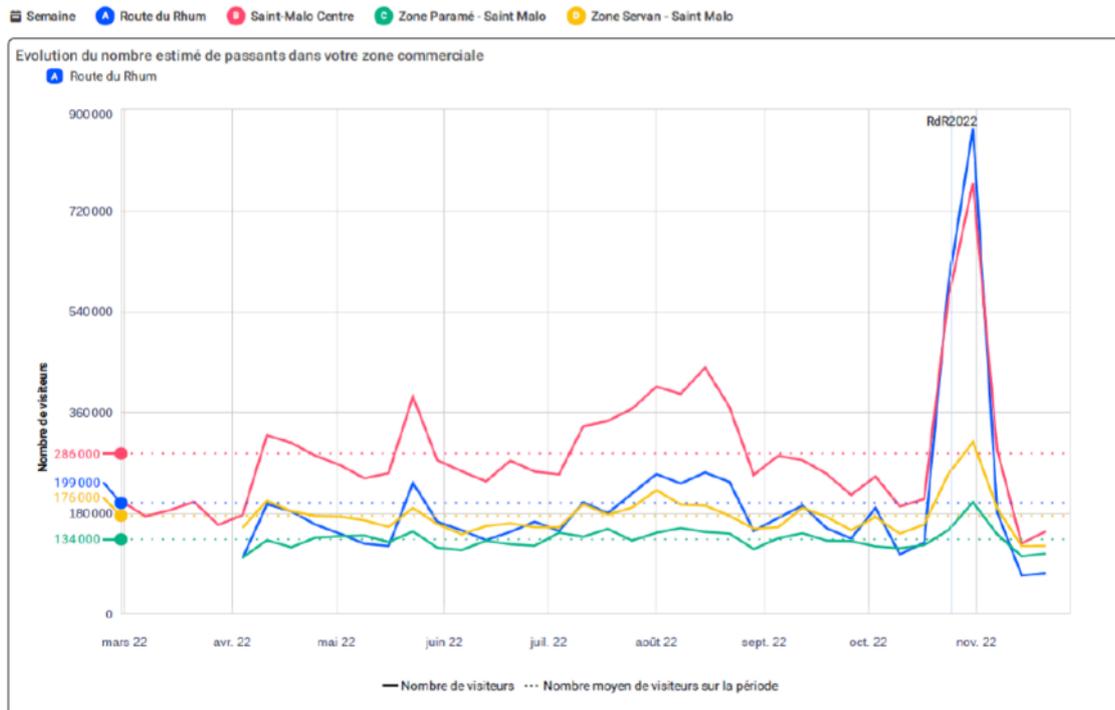
Par ailleurs, Saint-Malo a accueilli la 12<sup>ème</sup> édition de la Route du Rhum, facteur de notoriété et d'affirmation de la ville comme un lieu incontournable de la course au large. Le programme Action Cœur de Ville a permis à la Ville de bénéficier d'un accompagnement privilégié de la Banque des Territoires afin de mener deux études complémentaires autour de cet événement fédérateur, l'une ayant vocation à mesurer son impact économique et touristique, l'autre portant sur la valorisation de la compétition sportive. La construction d'une stratégie d'héritage a pour objectif de faire vivre l'événement au-delà des années de course, de l'ancrer davantage dans l'ADN de la Ville et in fine de générer des impacts économiques et sociaux favorables pour tous. L'héritage de la Route du Rhum pourrait ainsi encore être renforcé sur plusieurs plans, en lien avec les ambitions portées par la Ville et l'Agglomération de Saint-Malo et fera l'objet d'un travail partenarial avec la Région Guadeloupe et OC Sport Pen Duick, propriétaire de la course, sur 2023-2026.



*La douzième édition de la Route du Rhum – Destination Guadeloupe a rassemblé 1,5 millions de visiteurs en 2022.*

En s'appuyant sur le calcul de la fréquentation piétonne sur le périmètre d'Intra-Muros réalisé à partir de l'outil My Traffic, l'on constate que la fréquentation du village se traduit sur l'ensemble de la Ville. Tous les secteurs ont connu pendant cet événement un pic hebdomadaire plus élevé que ceux enregistrés depuis mars 2022, y compris les pics estivaux. 93,9% des visiteurs du village se sont notamment rendus dans Intra-Muros pendant les deux semaines d'ouverture du Village. Si la Route du Rhum n'avait été initialement intégrée au plan d'action d'Action Cœur de Ville que sous le prisme de l'aménagement d'un espace de préfiguration sur l'espace portuaire, au regard de l'ampleur de l'événement et du potentiel qu'il représente pour la Ville, la fiche action a été réorientée pour faire émerger de nouveaux questionnements dont

l'amélioration de la gestion des flux et impliquer les partenaires institut  
fédérateur.



Enfin, concernant l'accès aux équipements et services publics, la Ville a inauguré le 21 janvier 2023 un skatepark de 2 300 m<sup>2</sup>, afin de promouvoir et soutenir le sport pour tous. Cet équipement, très attendu de la part des pratiquants, situé sur le secteur de Marville, participe pleinement à la revitalisation du quartier Marville-Hippodrome qui voit l'arrivée de nouveaux habitants et étudiants. Il s'insère dans un secteur en mutation où des constructions nouvelles sont attendues, à proximité d'établissements d'enseignement, dont le CFA de la Chambre de Commerce et d'Industrie, en cours de construction. Celui-ci a pu voir le jour grâce au soutien financier de la Préfecture de la Région Bretagne. L'aménagement des abords extérieurs a pu se faire dans un second temps en lien avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).



*Le skatepark de Marville a été inauguré le 21 janvier 2023 en présence du Maire, Gilles Lurton et du Sous-Préfet de Saint-Malo, Philippe Brugnot.*

## Article 6. Orientations stratégiques

Le deuxième volet du programme Action cœur de ville a vocation à transformer les décisions stratégiques en projets opérationnels, mais aussi à actualiser le plan d'actions en fonction des besoins qui se sont dessinés ces dernières années, sur un périmètre géographique d'intervention élargi aux entrées de ville.

Le plan d'action défini pour la période 2023-2026 rassemble 22 actions ayant vocation à poursuivre des objectifs de requalification des espaces, dans une logique de sobriété foncière, mais aussi de diversification des usages et de décarbonation des mobilités, en cohérence avec les orientations de l'Agglomération.

### 6.1 De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre de l'habitat en centre-ville

La Ville de Saint-Malo souhaite réorienter sa politique d'habitat et d'aménagement en faveur d'un renforcement de la qualité des constructions, des espaces non bâtis etc. En effet, la Ville a longtemps perdu des habitants (érosion démographique depuis 1999) et la production de logements neufs s'est intensifiée ces dernières années. Aujourd'hui, il s'agit bien de promouvoir la qualité dans les nouvelles opérations, qu'elles soient privées comme publiques.

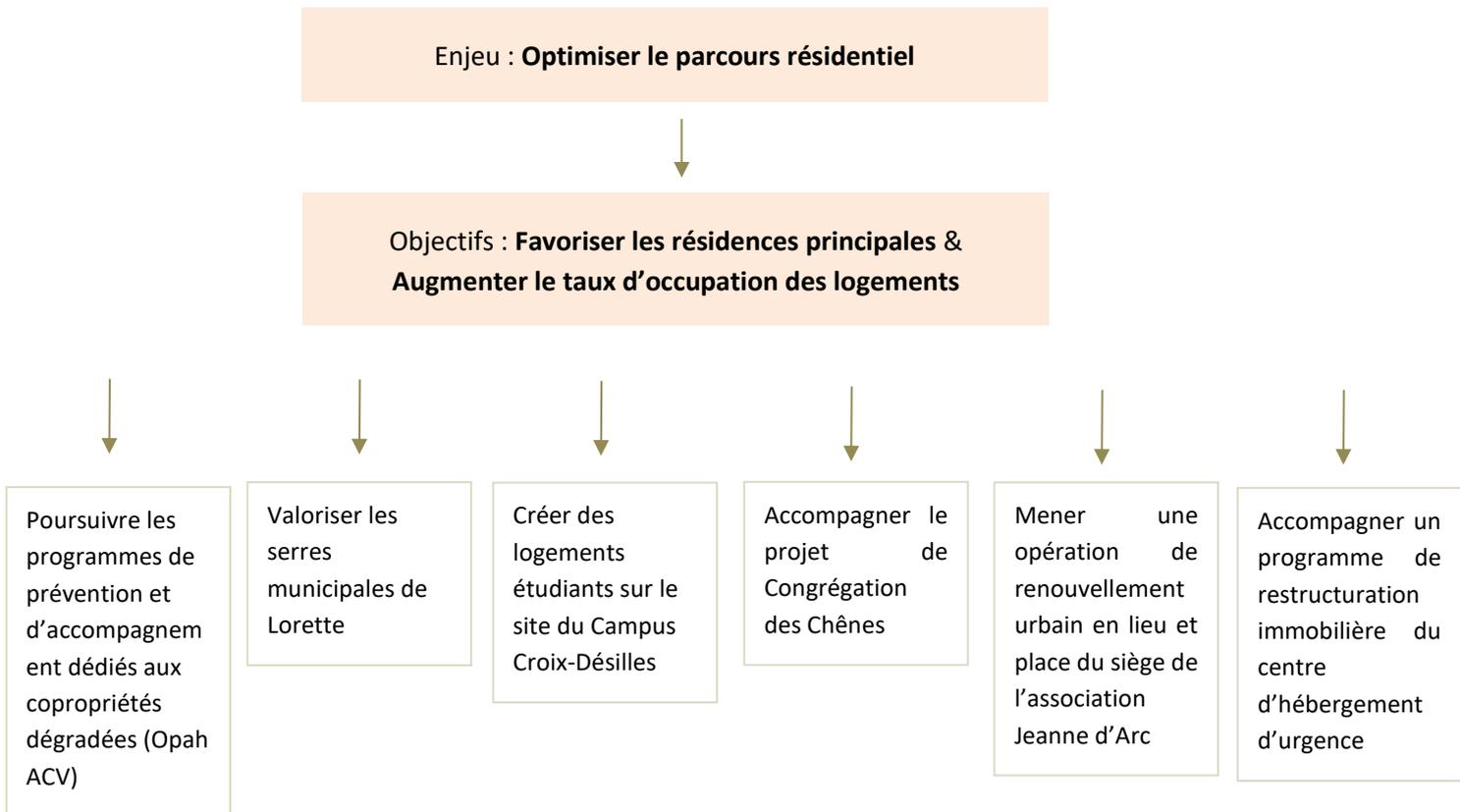
Pour comprendre le contexte de Saint-Malo, il est nécessaire de mettre en avant plusieurs phénomènes qui se conjuguent et qui influent sur la question du logement et de la démographie à Saint-Malo :

- Ville principale de son agglomération, Saint-Malo a l'inconvénient d'être peu accessible pour les ménages les plus modestes et les classes moyennes. Le coût important du foncier et de l'immobilier sur la ville centre, pousse nombre de ménages à s'installer dans les communes périphériques et rurales de l'agglomération. En effet, le coût du logement y est moindre et l'offre est plus orientée vers le produit "maison".
- L'évolution de la structure de la population et son vieillissement global impacte également la situation démographique de Saint-Malo, avec une diminution constante de la taille des ménages. Près de 40 % des habitants ont plus de 60 ans, là où la moyenne nationale se situe autour de 22 %.
- Le profil "balnéaire" de la cité et son accessibilité par rapport aux métropoles voisines et à la région parisienne, a une influence sur la structure de l'habitat, notamment sur le taux de résidences secondaires (dont l'augmentation se fait au détriment des résidences principales). Le marché de la location saisonnière est également un point sensible pour la ville, du fait de son impact négatif sur les résidences principales, en particulier dans le parc de logement ancien.

L'ensemble de ces phénomènes implique que le territoire doit produire un nombre minimal de logements chaque année pour pouvoir espérer maintenir une démographie stable : ce nombre est estimé à environ 500 logements par an.

En parallèle, il s'agit désormais de travailler selon plusieurs types d'actions (concertation, aspects réglementaires...) en faveur de l'émergence de projets plus adaptés au contexte, répondant mieux aux besoins de la population et viser une meilleure acceptation des projets par la population. En sus du Plan local de l'habitat dont s'est doté Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028, la Ville de Saint-Malo travaille quant à elle sur la révision de son Plan local de l'urbanisme, alimenté notamment par une analyse des espaces paysagers et une étude des continuités écologiques et qui a vocation à mobiliser l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme pour produire plus de qualité.

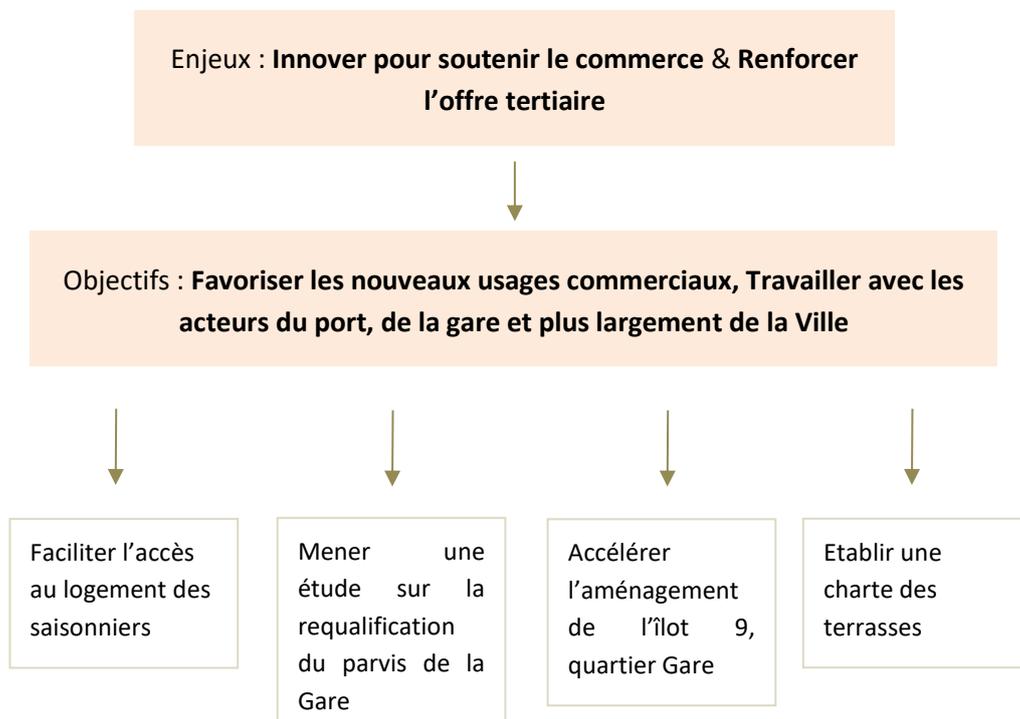
La finalité de ce travail est de permettre la création d'une offre de logements, destinée aux résidents permanents, en particulier les jeunes actifs et les familles.



## 6.2 Favoriser un développement économique et commercial

La récente crise sanitaire que nous avons traversée a montré la nécessité de soutenir les commerces de proximité, mais également les commerces et équipements liés à l'activité touristique très importante sur la Ville de Saint-Malo. Pour ce faire, il est nécessaire de poursuivre les efforts entrepris pour établir un dialogue avec les commerçants, dont le rôle est essentiel à la vie de la cité, ce afin de proposer des actions en cohérence avec leurs besoins. Les échanges nourris avec les organisations professionnelles ainsi que la Région pour trouver des solutions pérennes au problème du logement des saisonniers, ainsi que la pérennisation du commerce de bouche Intra-Muros, en lien avec les commerçants, les habitants et les élus font notamment partie des priorités de la manager de centre-ville.

Par ailleurs, depuis décembre 2014, le secteur Gare ne cesse de faire l'objet de profondes mutations qui contribuent à la dynamisation du quartier, mais plus largement de la Ville puisque s'y côtoient habitants, usagers des équipements culturels, travailleurs, étudiants et touristes profitant d'une arrivée au cœur de Saint-Malo en train. Au-delà de la reconquête d'un secteur urbain, les transformations autour de la gare ont permis d'engager une réflexion globale sur la liaison avec les autres quartiers de la ville, y compris les plus proches pour lesquelles les emprises ferroviaires créent une rupture et de développer un pôle intermodal, point de départ d'une nouvelle armature pour le réseau de transport communautaire. Aujourd'hui, la Ville de Saint-Malo souhaite poursuivre la dynamique qu'elle a engagée pour rendre vivant ce secteur en facilitant l'arrivée de commerces, d'activités et de bureaux en travaillant sur l'aménagement de l'îlot 9 et plus largement sur la requalification du parvis de la Gare.



### 6.3 Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Des décennies d'aménagements urbains en faveur de la voiture, jusqu'au pied des remparts d'Intra-Muros, font de la ville un espace où les mobilités douces peinent à se développer. Des actions marquantes ont été déployées ces dernières années par les services communaux. Citons par exemple la mise en place d'une piste cyclable bidirectionnelle sur la Chaussée du Sillon ouverte au public le 20 mai 2022, la création de pistes cyclables sur certains axes structurants comme le boulevard des Talards, des voies vertes notamment sur d'anciennes friches ferroviaires, des places ou des parvis (Esplanade Saint-Vincent, parvis de l'IUT...) rénovés en laissant la part belle aux déplacements doux et actifs ainsi qu'aux transports en commun et la multiplication d'arceaux d'attache pour les vélos dans tous les quartiers.

Ces actions sont à poursuivre, en particulier pour compléter le maillage de liaisons douces inter-quartiers en s'appuyant sur les axes stratégiques de déplacement et les délaissés ferroviaires ou industriels (par exemple le plateau des Anglais). De même, la restructuration de certaines places est à engager : c'est le cas de la place Bouvet à Saint-Servan et de la place de Rocabey qui sont aujourd'hui des espaces occupés par des stationnements et qui présentent de réelles potentialités d'amélioration qualitative des espaces publics identitaires de ces quartiers. Ces aménagements, en plus du renforcement des aménités de déplacement doux à l'échelle de la ville, seront pensés et conçus de manière à renforcer la qualité paysagère des centres-villes et la place de la nature et du végétal dans une ville minérale.

Le travail engagé sur les axes majeurs de circulation et sur la place de la voiture en ville, notamment le stationnement, est également à poursuivre. Des actions ont été réalisées dans plusieurs quartiers comme l'aménagement de la première tranche du quai Duguay-Trouin. D'autres axes doivent être reconfigurés et réaménagés en faveur des mobilités douces comme l'axe Paul-Feval / Saint-Servan, le boulevard Douville, les rues de Dinan / Broussais, la deuxième phase du quai Duguay-Trouin, l'axe Campus / Paramé centre ...

Enjeux : **Améliorer la liaison inter-quartiers & Conforter l'interface entre la ville et le port**

Objectifs : **Développer les modes de déplacement doux & Améliorer la qualité des axes de circulation**

Initier de nouveaux projets d'aménagement vertueux

Aménager l'axe Aquarium – Gare / Requalifier l'entrée sud

Créer du lien entre les secteurs Intra-Muros / Esplanade Saint-Vincent / Palais du Grand Large / Gare / Médiathèque

Mettre en place d'un service de vélos à assistance électrique en libre-service

## 6.4 Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace pu

La ville de Saint-Malo est riche de son passé et de son histoire. Le patrimoine bâti y est pléthorique avec des typologies architecturales variées et présentes en majorité dans les centralités urbaines. Un recensement réalisé dans le cadre d'une étude patrimoniale a permis d'identifier plus de 3000 éléments architecturaux d'intérêt sur la ville. Cette étude a mis en lumière des ensembles ou des éléments ponctuels qui sont parfois éclipsés par les joyaux connus et reconnus dont recèle la ville.

Parmi ces éléments de patrimoine, certains édifices sont aujourd'hui vacants ou sous occupés tels que la tour Solidor ou la Halle au Blé. Il existe donc un réel enjeu de réappropriation de ces espaces, afin de leur donner de nouvelles fonctions, de permettre leur mutation pour de nouveaux usages en tenant compte de leurs qualités architecturales et en prenant soin de les réhabiliter de manière respectueuse et en soignant leur intégration urbaine.

Enjeu : **Favoriser un développement harmonieux des centres-villes**



Objectifs : **S'appuyer sur le patrimoine architectural & Identifier les potentiels de reconversion des bâtiments marqueurs**



Agir en faveur de la reconversion des bâtiments marqueurs



Réfléchir à une charte de signalisation du patrimoine et des zones d'activités commerciales

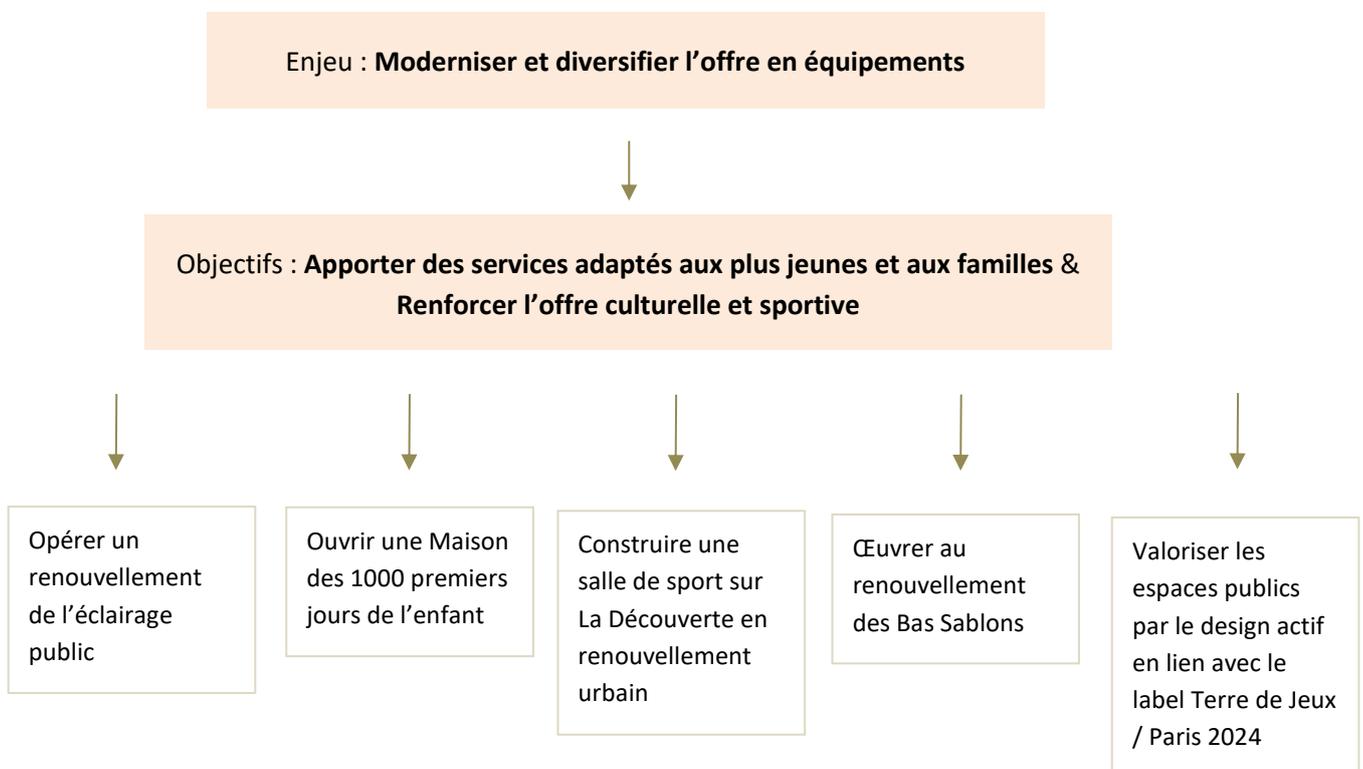
## 6.5 Fournir l'accès aux équipements et aux services

Le niveau d'équipement de la Ville de Saint-Malo est aujourd'hui plutôt satisfaisant. En effet, les équipements sont diversifiés, répartis dans l'ensemble des quartiers et permettent globalement de répondre aux besoins de la population. Toutefois, un diagnostic des équipements sportifs malouins a été mené afin d'optimiser, de renforcer et de diversifier l'offre d'équipements. Celui-ci a fait l'objet d'une restitution à l'occasion des Assises du sport et doit désormais permettre d'alimenter une stratégie communale pour le sport à l'horizon 2030.

Par ailleurs, la Ville doit poursuivre ses efforts afin d'accompagner les besoins émergents, en particulier auprès des jeunes actifs et des familles et d'entretenir les équipements existants. Elle a particulièrement la volonté de poursuivre son action en faveur des équipements culturels, sportifs et universitaires de grande qualité. Plusieurs dossiers importants sont en cours en lien avec l'Etat, la Région et le Département sur le périmètre ORT.

Sur le secteur de Paramé, la Ville porte un projet ambitieux de développement et de structuration du campus étudiant qui accueillera l'Ecole Nationale Supérieure Maritime à partir de la rentrée universitaire 2023, outre la construction d'un restaurant universitaire de 300 places et d'une bibliothèque 2.0, compétences de Saint-Malo Agglomération.

Enfin, l'association sportive Jeanne d'Arc historiquement installée au cœur du quartier de Saint-Servan, aujourd'hui dans des locaux devenus vétustes, sera installée sur le site du centre commercial de La Découverte et bénéficiera à terme de quatre espaces d'activités sportives.



## Article 7. Plan d'action et calendrier

La mise en œuvre de la phase 2 du programme Action Cœur de Ville représente l'opportunité de réfléchir à un nouveau plan d'action s'intégrant à la stratégie de revitalisation de la commune. Dès lors, sont listées ci-après des actions tantôt dites « prioritaires » (matures, déjà engagées), tantôt dites « à engager » (à l'état de réflexion, doivent être affinées en termes de budget et de calendrier etc.).

### ➔ Les actions identifiées comme matures :

N° d'action	Nom de l'action	Pilotes / Partenaires financeurs	Calendrier
<b>Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre de l'habitat en centre-ville</b>			
1	Poursuivre le programme de prévention et d'accompagnement dédiés aux copropriétés dégradées (OPAH ACV)	Saint-Malo Agglomération	2023-2025
2	Valoriser les serres municipales de Lorette	La Rance	2024-2026
3	Créer des logements étudiants sur le site du Campus Croix-Désilles	Etat / Département / SMA / Ville de Saint-Malo	2024-2027
4	Accompagner le projet de Congrégation des Chênes	Congrégation des Sœurs	2023-2027
5	Mener une opération de renouvellement urbain en lieu et place du siège de l'association Jeanne d'Arc	Réalités / La Rance	2024-2027
<b>Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré</b>			
6	Faciliter l'accès au logement des saisonniers	Ville de Saint-Malo	2023-2026
7	Mener une étude sur la requalification du parvis de la gare	Ville de Saint-Malo / SMA / Région / Banque des Territoires / SNCF	2023-2024
8	Accélérer l'aménagement de l'îlot 9, quartier Gare	Ville de Saint-Malo / SMA / Banque des Territoires	2023-2026
<b>Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions</b>			
9	Initier de nouveaux projets d'aménagement vertueux		
	→ La Découverte : requalification du centre commercial	Réalités	2024-2026
	→ ZAC Général de Gaulle : renouvellement urbain de la ZI Sud	Ville de Saint-Malo	2024-2030
	→ Hippodrome : voie verte Paul Feval - Saint-Servan, tronçon Coubertin / Hôpital	Ville de Saint-Malo / SMA	2025
	→ Hippodrome : Création d'un parc urbain	Ville de Saint-Malo	2025-2028

	→ Franges portuaires : voie verte Paul Feval - Saint-Servan, tronçon créée / Quai du val	Malo / SMA	
	→ Franges portuaires : voie verte Saint-Servan - Intra-Muros, Porte de Dinan	Ville de Saint-Malo / SMA / Edeis	2026
	→ Franges portuaires : piste cyclable avenue Louis-Martin	Ville de Saint-Malo	2026
	→ Franges portuaires : place de l'Hermine, aménagement de l'espace public	Ville de Saint-Malo	2026
	→ Franges portuaires : Voie verte Saint-Servan - Intra-Muros, secteur du Naye	Ville de Saint-Malo / SMA	2027
	→ Franges portuaires : Quai Duguay-Trouin, aménagement de l'espace public	Ville de Saint-Malo	2027
	→ Franges portuaires : Boulevard de la République, aménagement de l'espace public	Ville de Saint-Malo	2028
	→ Rocabay : aménagement du parc Pierre Séward, de la place de Rocabay, de la pelouse Moka	Ville de Saint-Malo	2023-2027
	→ Réaménagement du secteur Gare : construction d'une salle de quartier (périmètre NPNRU) + aménagement du pôle intermodal + raccordement au réseau cyclable	SNCF Gare & Connexions / Ville de Saint-Malo / SMA	2024-2031
	→ Intra-Muros, rue de Dinan & rue Broussais : réfection de voirie au profit des modes doux	Ville de Saint-Malo	2024-2025
	→ Aristide Briand : Renouvellement urbain secteur Loncle		2026-2030
	→ Paramé, pistes cyclables axe Campus - Paramé centre	Ville de Saint-Malo	2026-2028
	→ Campus / Croix Désilles : aménagement du plateau sportif Henri Lemarié + création d'une salle de gym	Ville de Saint-Malo	2024-2026
	→ Campus / Croix Désilles : implantation d'un learning center	SMA	2025
10	<b>Aménager l'axe Aquarium-Gare / Requalifier l'entrée Sud</b>	Ville de Saint-Malo	2026
11	<b>Créer du lien entre les secteurs Intra-Muros / Esplanade Saint-Vincent / Palais du Grand Large et la gare / la médiathèque</b> : aménagement de l'avenue Louis-Martin	Région / Ville de Saint-Malo	
12	<b>Mettre en place d'un service de vélos à assistance électrique en libre-service</b>	Saint-Malo Agglomération	2024
<b>Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et aux services</b>			
13	<b>Opérer un renouvellement de l'éclairage public</b>	Ville de Saint-Malo	
14	<b>Ouvrir une Maison des 1000 premiers jours de l'enfant</b> : adaptation de la Maison de la Famille	Ville de Saint-Malo	2022-2026
15	<b>Construire une nouvelle salle de sport sur La Découverte en renouvellement urbain</b>	Ville de Saint-Malo	2025

➔ **Les actions identifiées comme en réflexion :**

N° d'action	Nom de l'action	Pilotes / Partenaires financeurs	Calendrier
<b>Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre de l'habitat en centre-ville</b>			
16	Accompagner un programme de restructuration immobilière du centre d'hébergement d'urgence	Emeraude Habitation CCAS AMIDS	
<b>Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré</b>			
17	Etablir une charte des terrasses	Ville de Saint-Malo	
<b>Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine</b>			
18	<b>Agir en faveur de la reconversion des bâtiments marqueurs</b>	Ville de Saint-Malo	
	→ La Halle au Blé, 10 rue des Cordiers (Secteur n°3 Intra-Muros)		
	→ L'École Nationale Supérieure Maritime (Secteur n°3 Intra-Muros)		
	→ La Tour Solidor, Quai Sébastopol (en limite du secteur n°8 Saint-Servan centre)		
	→ Le Château, Place Chateaubriand (Secteur n°3 Intra-Muros)		
	→ Ancienne Poste (Secteur n°3 Intra-Muros)		
19	Réfléchir à une charte de signalisation du patrimoine et des zones d'activités commerciales	Ville de Saint-Malo	
<b>Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et aux services</b>			
20	<b>Œuvrer au renouvellement des Bas Sablons</b>		
	→ Réaménager les espaces aux Bas Sablons	Ville de Saint-Malo	
	→ Créer une base nautique en lieu et place de la piscine du Naye	Ville de Saint-Malo	
	→ Prévoir un curage de l'anse des Sablons		
	→ Envisager la réfection de la digue des Bas Sablons		
21	Valoriser les espaces publics par le design actif (en lien avec le label Terre de Jeux / JO Paris 2024)	Ville de Saint-Malo	

## Article 8. Définition des secteurs d'intervention 2023-2026

Depuis 2021, le périmètre ORT modifié par arrêté préfectoral du 25 octobre 2019 s'est élargi afin d'intégrer les projets stratégiques identifiés dans le cadre du plan d'actions du programme Action Cœur de Ville :

- l'espace Bougainville, où une Maison France Services a vu le jour au printemps 2022 ;
- la parcelle de l'ancien EHPAD de la Congrégation des Chênes qui devrait accueillir un projet à vocation sociale ;
- le 13 rue des Chênes situé sur la parcelle contiguë à l'ancien EHPAD de la Congrégation des Chênes où a vocation à voir le jour un projet de résidence de 34 logements pour adultes handicapés dépendants répartis sur deux bâtiments de 12 et 22 logements ;
- la frange sud du secteur Etrier sur laquelle est programmé un projet porté par le bailleur Emeraude Habitation, en lieu et place de l'ancien collège Surcouf que la Ville a transformé en pôle associatif ;
- la parcelle Jeanne d'Arc sur le secteur Saint-Servan. L'association sportive Jeanne d'Arc est actuellement hébergée dans un bâtiment situé sur une parcelle jouxtant le périmètre ORT au droit du Parc de Bel-Air. Aujourd'hui ce bâtiment est vétuste et pose des problèmes de sécurité des adhérents de l'association sportive, une des plus dynamiques de la Ville de Saint-Malo. Des projets sont envisagés suivant plusieurs hypothèses dont l'une consiste à proposer un projet mixte d'équipement sportif en sous-sol / rez-de-chaussée et des logements au-dessus ;
- la Tour Solidor et la cité d'Alet, secteur qui comporte plusieurs établissements commerciaux, un patrimoine valorisable et représente un élément de liaison important entre le port et les Bas Sablons d'un côté et la continuité piétonne menant jusqu'au domaine de la Briantais et au barrage de la Rance de l'autre.



- 2021 : une première extension sur 4 parcelles (1A, 7A, 8A et 9A)
- 2022: une intégration de trois parcelles supplémentaires : l'hôpital (6A / opération de restructuration immobilière de l'AMIDS), l'espace Bougainville (6B / création d'une Maison France Services) et la rue des Chênes (1B / opération de 34 logements pour adultes handicapés dépendants)

Pour aller plus loin, il est proposé d'intégrer dans cet avenant 2023-2026 de du périmètre ORT existant, telles que présentées lors comité de projet du 31 mars 2023, afin d'inclure au plan d'action d'autres projets d'ampleur définis ci-après.

- Hôpital / Vélodrome : opération de restructuration immobilière de l'AMIDS et étude de valorisation du site de l'hôpital en lien avec le projet du nouvel équipement porté par le Groupe Hospitalier Rance-Emeraude
- ZAC de Gaulle : conception d'un projet d'aménagement comme une nouvelle polarité d'entrée de ville, un lieu de vie à l'interface de différentes entités urbaines (zone d'activité économique, quartier d'habitat pavillonnaire, quartier d'habitat collectif, commerces) laissant une large place aux cheminements piétons et modes de déplacement doux ;
- La Découverte : requalification du centre commercial et construction d'une nouvelle salle de sport ;
- Serres de Lorette : programme de 70 logements abordables ;
- Place de l'Hermine : aménagement de l'espace public sur la frange portuaire.

Les sites identifiés concernent particulièrement les entrées de ville à requalifier dans les principes de la sobriété foncière, conformément à une forte volonté de la Ville et son EPCI et en articulation avec l'objectif de revitalisation des centres-villes.

L'extension du périmètre « entrées de villes » vise à renforcer le caractère urbain des parcelles, en respectant les objectifs suivants :

- favoriser la sobriété foncière et réduire l'artificialisation des sols ;
- améliorer la qualité architecturale, urbaine et paysagère ;
- éviter de porter atteinte au commerce du centre-ville ;
- anticiper les évolutions du secteur commercial et les modes de consommation ;
- démontrer le recyclage possible des entrées de ville, y compris la restauration écologique des sols.

L'extension du périmètre ORT aux entrées de ville doit veiller à préserver la politique de soutien au commerce dans les centres-villes.

Les extensions du périmètre géographique du programme Action cœur de ville pour la période 2023-2026 détaillées dans cet article viennent élargir la cartographie annexée à la convention-cadre 2018-2022.

La cartographie des secteurs d'intervention est annexée au présent document.

## Article 9. Objectifs et modalités d'évaluation

La Ville de Saint-Malo réalise un suivi régulier du déploiement du programme à son échelle, sous forme d'un état d'avancement déclaratif simple de chaque action.

La Ville de Saint-Malo pilote elle-même la démarche d'évaluation, à l'initiative de la directrice de projet. Pour ce faire, elle s'appuie sur les données recueillies quantitatives mises à jour par les directions opérationnelles et les opérateurs publics concernés, ainsi que des entretiens qualitatifs.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq axes thématiques, avec des indicateurs librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

## PARTIE 2 : PETITES VILLES DE DEMAIN

### Article 10. Objet de la convention cadre

Les communes Cancale et Saint-Jouan-des-Guérets, en lien avec Saint-Malo Agglomération font partie des communes retenues au programme national Petites Villes de Demain. La signature de la convention d'adhésion en date du 7 juillet 2022, a acté l'engagement réciproque de chacune des parties dans le cadre du programme, et enclenché la phase d'initialisation qui visait à élaborer un projet de territoire et formaliser une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), dans un délai de 18 mois.

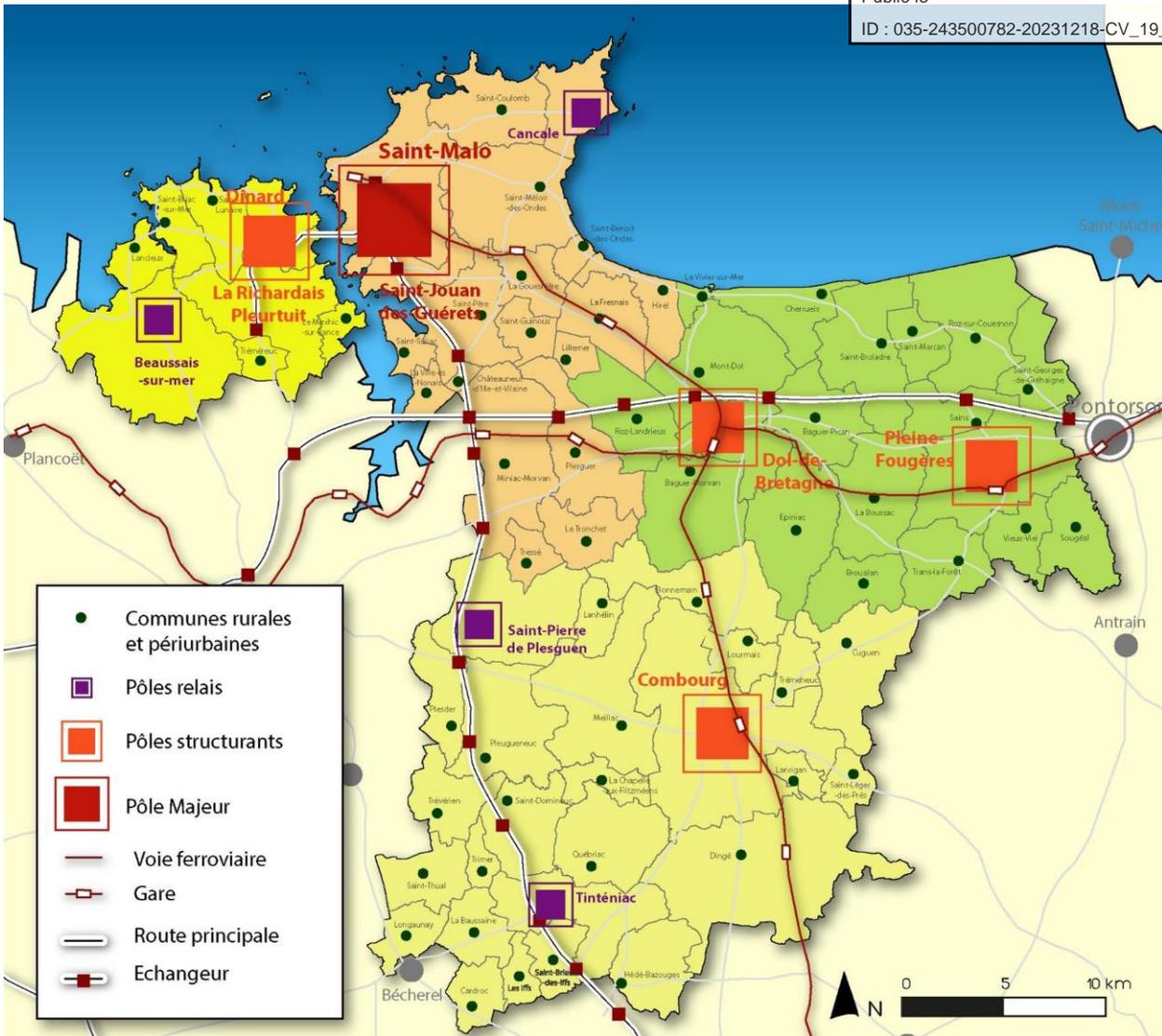
Ainsi, par le présent avenant, les communes vont intégrer l'ORT déjà existante sur Saint-Malo dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. Cette intégration vise à renforcer la cohérence territoriale de Saint-Malo Agglomération, qui repose sur un maillage urbain autour de la ville-centre (Saint-Malo) et les deux communes qui exercent des fonctions de centralité.

En effet, l'armature territoriale du SCOT du Pays de Saint-Malo, définit les deux communes comme des pôles de centralité de par leur niveau d'équipements, de services et d'emplois proposés. Ainsi, l'armature du SCOT s'organise autour de 4 niveaux de fonctions :

- Pôle majeur, qui, en plus des fonctions structurantes, assure également des fonctions de rayonnement du territoire au-delà de ses frontières.
- Pôles structurants qui assurent l'ensemble des fonctions structurantes (équipements, services, emploi, transports...).
- Pôles relais qui, au-delà de l'ensemble des fonctions de proximité, permettent de relayer sur l'ensemble du territoire certaines fonctions structurantes.
- Communes rurales et périurbaines qui assurent certaines fonctions de proximité et participent aux fonctions économiques et résidentielles.

Saint-Jouan des Guérets fait partie du pôle majeur de Saint-Malo. Son attractivité profite d'une position stratégique privilégiée, à proximité de grands pôles urbains et d'axes de communication importants, qui l'incite à préserver son identité « rurale » en développant une politique de services publics de proximité.

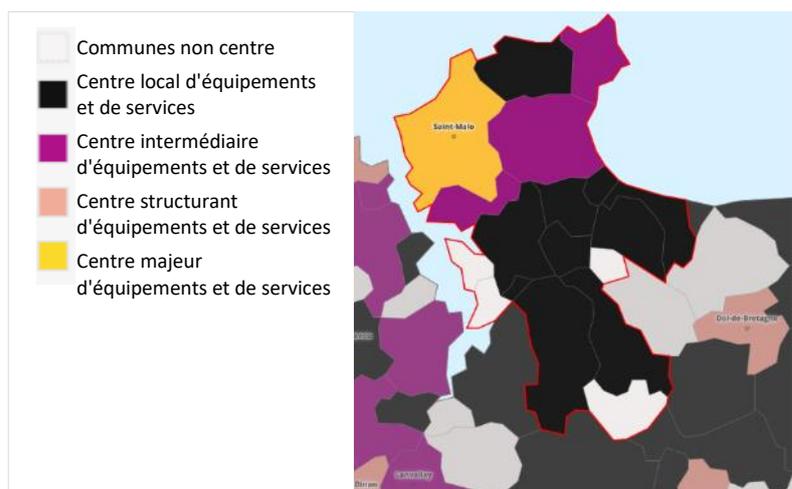
Cancale est identifiée comme pôle relais, mais également comme pôle d'un bassin de vie dans le Schéma Départemental d'amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP).



Armature territoriale du Pays de Saint-Malo – SCOT – 2017

En termes de services, Cancale et Saint-Jouan sont classées comme centres intermédiaires et polarisent le plus les trajets du quotidien derrière le centre majeur de Saint-Malo

Les dynamiques d’activité et d’emploi, et le niveau de services et d’équipements, montrent l’importance de ces deux centralités sur le territoire.



Niveau de centre d’équipements et de services - INRAE-CESAER, 2021

Les deux communes ont souhaité s'engager dans le programme Petites Villes de Demain avec plusieurs objectifs :

- La commune de Cancale vise à renforcer l'attractivité de son centre-bourg en retravaillant ces espaces publics en réintégrant la nature en ville, en développant les pratiques liées aux mobilités dans la ville. Le projet Cancale Centralité ayant été lauréat en 2019 de l'appel à projet concernant la redynamisation des centres villes, il s'agit de poursuivre ce travail dans le cadre de PVD luttant contre la vacance, tout en favorisant le maintien et le développement des services de proximité, de l'habitat, du commerce et en rénovant son patrimoine.
- Pour Saint-Jouan des Guérets, l'objectif de l'adhésion au dispositif repose sur le maintien et le renforcement des fonctions de centralité du bourg. La commune souhaite rendre accessible l'offre de logements pour les jeunes ménages, aménager le centre-bourg pour favoriser la mobilité, maintenir et renforcer des services marchands et publics de proximité et mettre en avant l'identité de la commune.

Saint-Malo Agglomération accompagnera ces deux centralités dans le cadre de ses compétences et de son projet de territoire. Le programme Petites Villes de Demain vient renforcer ses intentions inscrites dans le SCOT au travers la redynamisation des 2 pôles du territoire autour de Saint-Malo, avec pour effet d'entraîner l'ensemble des communes de l'EPCI dans cette dynamique.

Les actions inscrites dans le présent avenant ont pour objectif premier de conforter ces pôles, que ce soit au niveau des aménagements urbains, des commerces, des équipements, des services, de l'habitat ou encore de la mobilité.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme 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 mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

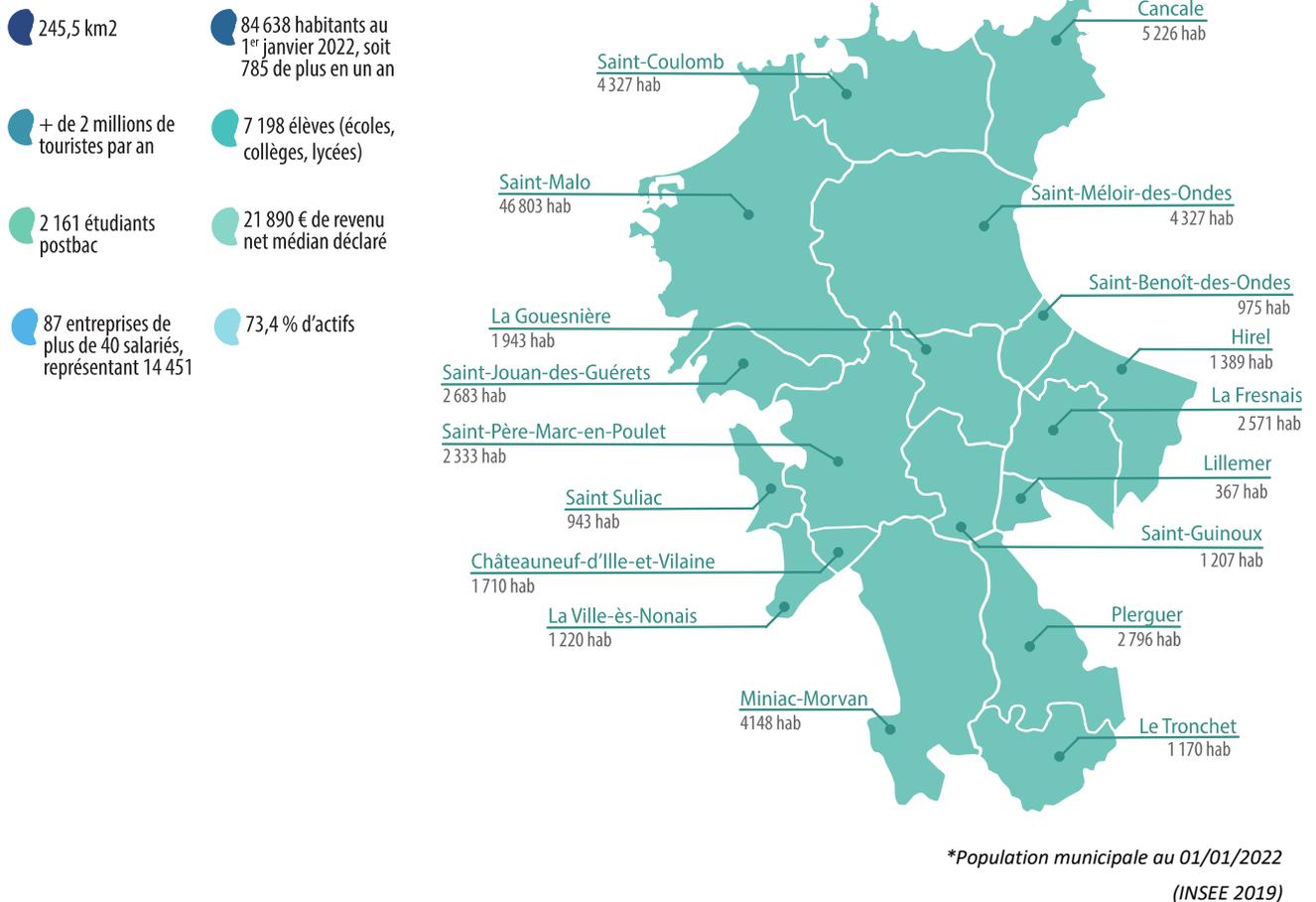
Le présent avenant vaut convention cadre Petites Villes de Demain. Il précise les ambitions retenues pour le territoire et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés. Il précise également l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Le contenu du présent avenant est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. Il est évolutif et pluriannuel sur la période du programme 2021-2026. Il fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

# Article 11. Les ambitions du territoire

## Agglomération : le projet de territoire Horizon 2035

### 11.1 Portrait de Saint-Malo Agglomération



Deuxième pôle urbain du département, comptant plus de 80 000 habitants, l'agglomération malouine, composée de 18 communes. Au sens du SCoT, les typologies de communes sont les suivantes :

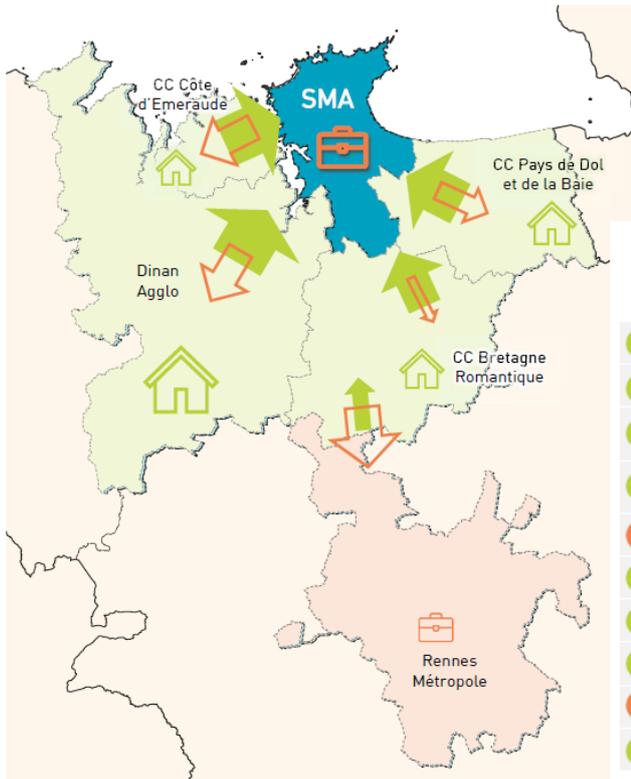
- Pôle majeur : Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets
- Pôle relais : Cancale
- Communes rurales et périurbaines

Le territoire occupe une position géographique stratégique entre la Métropole Rennaise et Saint-Malo, pôle économique majeur, situé à la pointe nord du département d'Ille-et-Vilaine et donne sur le littoral de la côte d'émeraude. Le territoire connaît de ce fait une dynamique de périurbanisation depuis la Métropole Rennaise et depuis Saint-Malo, suivant un axe Nord/Sud le long de la RD137.

Cette situation est vectrice d'opportunités d'un point de vue résidentiel (croissance démographique, dynamique constructive...) mais aussi de contraintes (prix élevés sur marché immobilier et migrations pendulaires qui s'accroissent), avec des effets collatéraux sur la qualité de vie des habitants et l'environnement.

Le littoral est le secteur le plus peuplé et le mieux pourvu en emplois et en services mais c'est aussi le secteur le plus touristique, portée par une richesse patrimoniale et environnementale exceptionnelle : baies de Saint-Malo, estuaire de la Rance, baie du Mont Saint-Michel, .... Cela se traduit par une concentration des





	Entrants (habitants à l'extérieur)	Sortants (travailleurs à l'extérieur)	Solde
+ Reste de l'Ille-et-Vilaine	7122	4638	2484
+ dont CC Côte d'Émeraude	2214	1318	896
+ dont CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel	2026	918	1108
+ dont CC Bretagne Romantique	1523	523	1000
- dont Rennes Métropole	817	1505	-688
+ Côtes d'Armor	3450	1432	2018
+ dont Dinan Agglomération	2900	1190	1710
+ Reste de la Bretagne	333	329	4
- Reste de la France	489	939	-450
+ Total général	11395	7338	4057

Mobilités domicile-travail sur Saint-Malo Agglomération - PLH 2023-2026 - INSEE 2018

Le nombre d'emplois est orienté à la hausse sur le territoire, passant de 34 059 en 2013 à 35 881 en 2018 (+5%). Le taux de chômage des 15-64 ans reste assez limité, bien qu'il soit légèrement supérieur à la moyenne départementale : 11,5% pour SMA contre 10,4% à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine en 2019. Ce taux reste en revanche inférieur à la moyenne nationale (13,4%).

Le tissu économique local reste assez diversifié bien qu'on observe une augmentation importante des emplois liés au tourisme. En effet, entre 2008 et 2019, on compte 490 emplois supplémentaires dans les restaurants et cafés et 270 emplois supplémentaires pour l'accueil touristique de courte durée.

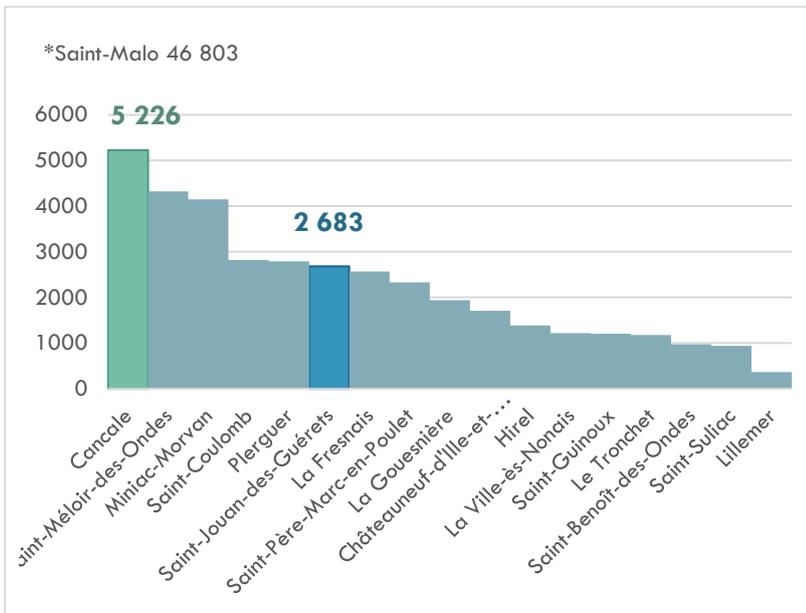
### COMMERCES ET SERVICES

Le territoire est globalement bien maillé en termes d'équipements sportifs et culturels mais le taux d'équipement est inférieur à la moyenne nationale.

L'offre commerciale est significative et globalement diversifiée. Avec 1 765 commerces en 2020 et une densité de 207 commerces pour 10 000 habitants, SMA est l'un des territoires les mieux dotés en Bretagne. Aussi, selon l'INSEE, aucun habitant du territoire n'est considéré comme éloigné des équipements et services de proximité, ce qui signifie que l'ensemble de la population a accès aux services et équipements de proximité à moins de 7 minutes en voiture.

En revanche, du fait de l'organisation de la mobilité et de la localisation des services et équipements, la plupart sont accessibles uniquement en voiture pour la majorité des habitants.

Le territoire est globalement bien doté en services de santé, notamment avec une accessibilité aux médecins généralistes supérieure à la moyenne départementale et régionale. Cependant, cette offre de soins est principalement concentrée à Saint-Malo et le vieillissement des médecins généralistes est à prendre en compte.



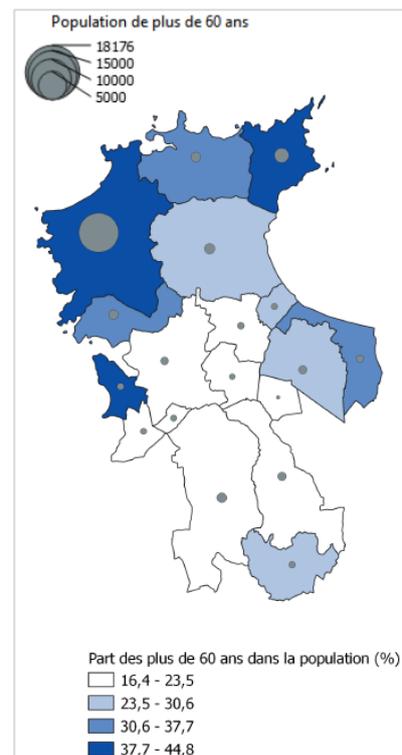
Population des communes de Saint-Malo Agglomération - INSEE 2019

La population est en hausse avec +0,9% en moyenne annuelle entre 2023 et 2019. Cette croissance démographique est portée par l'apport migratoire (+1,2%), au contraire le solde naturel négatif (-0,3%) réduit l'accroissement démographique. La ville de Saint-Malo représente 55% de la population du territoire mais ce poids est en baisse au profit des communes de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne. La croissance démographique est portée majoritairement par les communes du Centre et du Sud de l'intercommunalité.

La part des jeunes est de moins en moins importante au profit des séniors (+ de 60 ans) qui représentent plus de 35 % de la population de l'agglomération. Sur l'intercommunalité la répartition des populations est très liée à la classe d'âges, ce qui aboutit à une césure générationnelle entre le nord (littoral) et le sud (vers l'intérieur des terres).

Les retraités sont surreprésentés (36% de la population) et la part des ouvriers diminue au profit des cadres et des professions intermédiaires ce qui engendre une différenciation des secteurs d'habitation en termes de catégories socioprofessionnelles : concentration des ouvriers et des employés dans les 1<sup>ères</sup> et 2<sup>èmes</sup> couronnes. Le revenu médian est en augmentation et proche de la moyenne départementale mais il existe d'importantes disparités entre les communes.

Le territoire est désormais sous la barre des 2 personnes par ménage, tiré vers le bas par Saint-Malo et Cancale où se concentrent les personnes seules.



Part des plus de 60 ans par commune sur SMA - INSEE

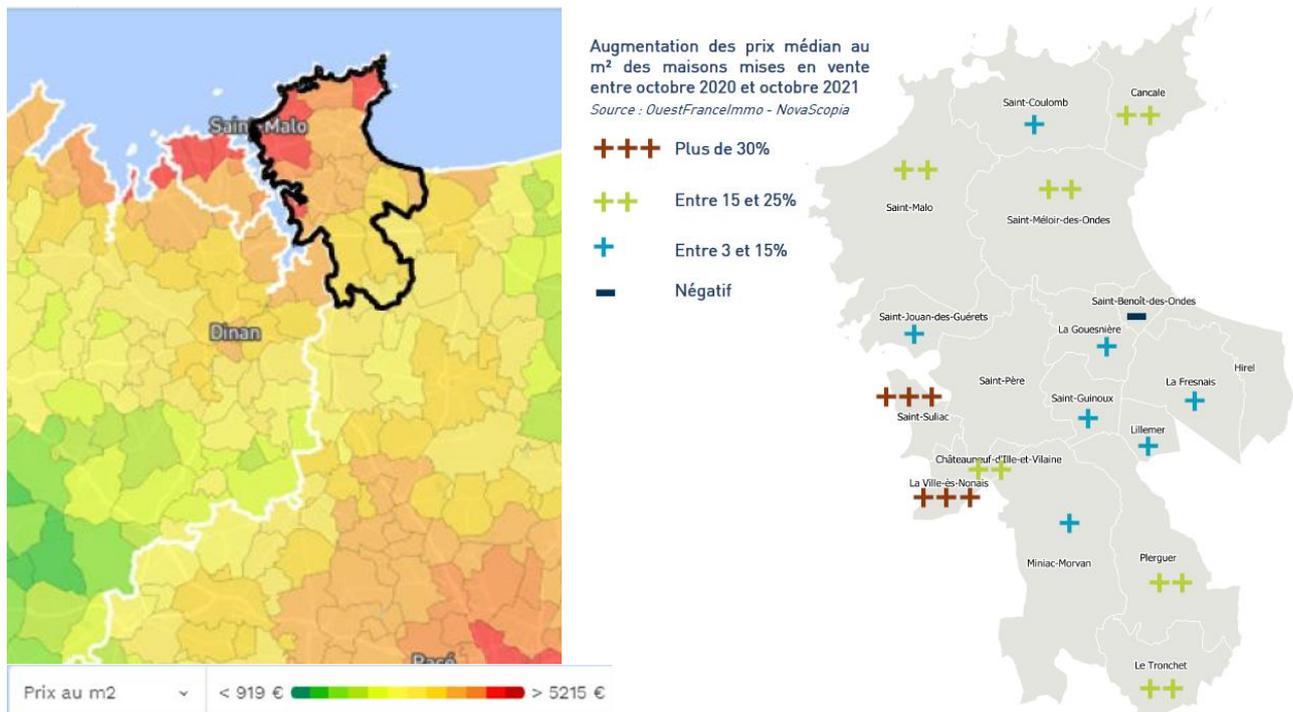
### HABITAT

Cette diminution de la taille des ménages induit de la sous-occupation et nécessiterait une adaptation de la typologie du parc. Cette tendance a pour effet d'accroître les besoins en logements.

71% des logements sont des résidences principales. La ville de Saint-Malo concentre 63 % du parc de logements de l'intercommunalité, avec près de 36 000 logements. La part des résidences secondaires est trois fois plus importante qu'à l'échelle départementale, et se développe à la fois dans les logements existants et à la fois dans la production neuve mais de manière moins importante. Le parc de résidences

secondaires est davantage présent sur les communes littorales, mais un peu sur les communes rétro-littorales qui s'amorce.

Les locations touristiques de courte durée se développent de plus en plus au détriment, des étudiants, des travailleurs saisonniers, des jeunes actifs mais aussi les familles, qui peinent à se loger sur le territoire. La ville de Saint-Malo mis en place un règlement visant à limiter ce développement. Mais ce dispositif localisé pourrait entraîner un report des locations touristiques sur les communes voisines à Saint-Malo. Ce sujet nécessite une réflexion à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, le tourisme de masse est un inconvénient de plus en plus soulevé par les habitants.



Prix moyens au m<sup>2</sup> de l'immobilier en 2022 – meilleursagents.com

Le taux de vacance faible (5,5%) montre que le marché immobilier est tendu sur le territoire, ce qui limite la fluidité des parcours résidentiels.

Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté et la tendance s'est accélérée sur les dernières années, excluant les ménages locaux du marché de l'individuel en raison de la concurrence avec les acheteurs de résidences secondaires.

### CONTRACTUALISATIONS ET PROGRAMMES EXISTANTS

L'EPCI et ses communes sont engagés avec le Pays de St Malo dans le cadre du CRRTE. L'agglomération a mis en place plusieurs dispositifs à l'échelle intercommunale :

- Sur l'habitat : PLH et OPAH.
- Sur l'aspect des transitions énergétiques et climatiques : PCAET.
- Sur le foncier : convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
- Projet social de territoire au travers d'une CTG (Convention Territoriale Globale) pour répondre aux problématiques identifiées sur ses population avec la CAF.
- Sur la partie économique, un partenariat est en place avec la Région et la CCI au travers du Pass Commerce et Artisanat. Une étude sur le foncier des Zones d'activités est en cours pour évaluer les potentiels.
- Sur la mobilité : Schéma Globale des Déplacements, Schéma directeur cyclable et compétence Autorité Organisatrice de la Mobilité

Territorialement, le CRRTE du Pays de Saint-Malo, signé en juillet 2021 nouvelles contractualisations avec la Région Bretagne et le Département d Ille et Vilaine sont en préparation pour l'année 2022. La charte relative au projet de Parc Naturel Régional Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude est en cours de rédaction.

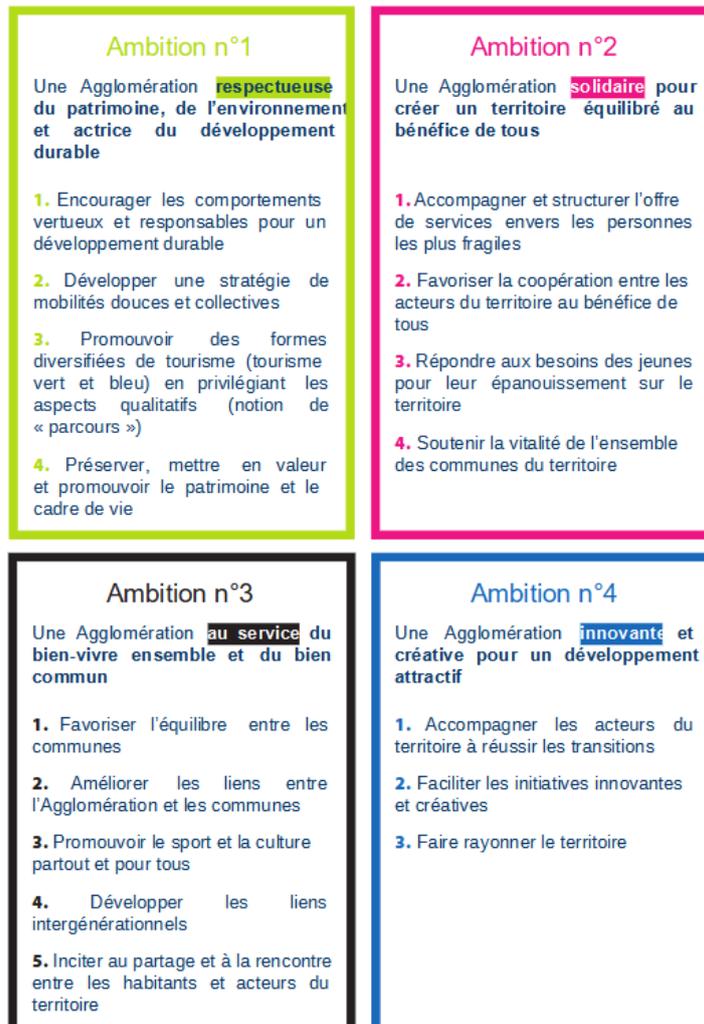
## 11.2 Horizon 2035

Les élus de Saint-Malo Agglomération ont souhaité élaborer un Projet de territoire pour se doter d'un document stratégique permettant d'organiser, de mettre en œuvre et de donner davantage de visibilité aux politiques communautaires. Il traduit une vision politique commune, un projet commun d'intérêt local, basé sur des valeurs et des principes fondateurs de l'identité actuelle et future du territoire.

Pour répondre très précisément et concrètement aux attentes, les élus ont décidé de co-construire ce projet avec tous ceux qui vivent et font le territoire au quotidien. La démarche de co-construction du Projet de territoire souhaitée et engagée par Saint-Malo Agglomération a mobilisé l'ensemble des acteurs du territoire (élus, services, habitants, représentants du monde économique et associatif et partenaires institutionnels et locaux). Elle a eu pour but d'identifier leurs besoins, leurs attentes et ainsi fixer les grandes orientations du Projet de territoire à horizon 2035 pour aboutir à un projet fédérateur, partagé par tous.

Adopté en conseil communautaire du 28 novembre 2021, le projet de territoire est articulé autour de 4 grandes ambitions pour embarquer tous les acteurs du territoire dans une vision cohérente, prospective et dynamique et favoriser l'équilibre du territoire.

Les 4 ambitions et leurs objectifs opérationnels sont résumés ci-dessous :



De ces 4 ambitions, les objectifs et les actions en lien avec les thématiques de PVD ont été identifiées.

AMBITIONS	OBJECTIFS	ACTIONS		
		1	2	3
<b>1 ENVIRONNEMENT</b>	2 Développer une stratégie de mobilités douces et collectives	Mise en œuvre du schéma directeur cyclable		
	3 Promouvoir des formes diversifiées de tourisme			Valoriser le patrimoine bâti
	4 Préserver, mettre en valeur et promouvoir le patrimoine	Établir une politique culturelle mettant en valeur le patrimoine		
<b>2 SOLIDARITE</b>	1 Accompagner et structurer l'offre de services envers les personnes les plus fragiles	Améliorer l'offre d'accompagnement des personnes		Favoriser l'accès aux équipements et aux services pour les personnes vulnérables de SMA
	2 Favoriser la coopération entre les acteurs du territoire au bénéfice de tous	Encourager la mutualisation entre communes et la coordination entre les acteurs		
	4 Soutenir la vitalité de l'ensemble des communes du territoire	Améliorer l'accès au logement pour tous, et mettre en place une stratégie foncière	Santé et sécurité dans le logement	
<b>3 SERVICES DE PROXIMITE</b>	1 Favoriser l'équilibre entre les communes		Développer les aménagements favorisant la circulation des bus	
	2 Améliorer les liens entre l'Agglomération et les communes		Adapter la gouvernance	
	4 Développer les liens intergénérationnels	Créer des habitats intergénérationnels avec mixité sociale	Inciter au partage des savoirs et savoir-faire	
	5 Inciter au partage et à la rencontre entre les	Améliorer la proximité des services	Soutenir la création et le	

habitants et les acteurs  
du territoire

ma  
lieux

4  
INNOVATION

2  
Faciliter les initiatives  
innovantes et créatives

Travailler sur les  
disponibilités  
foncières

## Article 12. Portraits et enjeux des « Petites Villes de Demain » de Saint-Malo Agglomération

### 12.1 Portrait de Cancale et exposé des enjeux de revitalisation de la centralité à l'échelle communale



Vue sur le port de la Houle

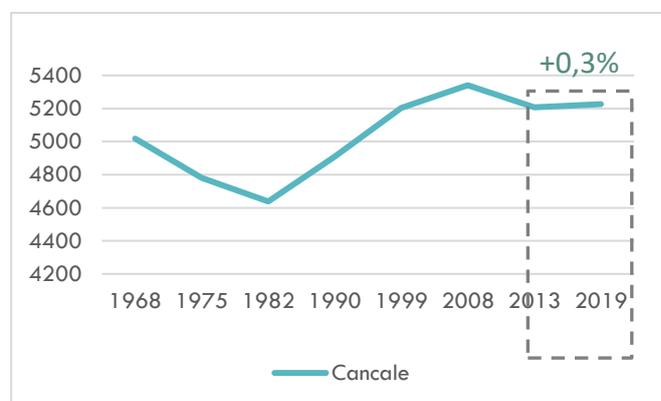
Située sur la Baie du Mont-Saint-Michel classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, la ville de Cancale dispose d'un patrimoine naturel, culturel et historique tout à fait remarquable, qui lui confère de longue date sa renommée et son succès touristiques. Mais Cancale est aussi une ville comme toutes les autres villes, qui vit au quotidien, avec et de ses habitants.

La commune s'étend sur 12,6 km<sup>2</sup>. Historiquement, elle était composée de petits hameaux qui se sont rejoints au fur et à mesure de l'extension urbaine. L'urbanisation est

donc plus étendue.

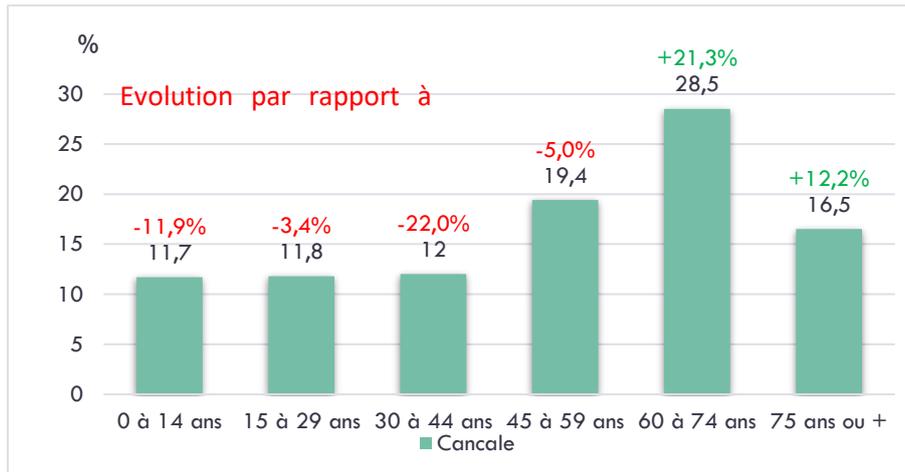
#### HABITANTS

Elle est la deuxième ville la plus peuplée de l'agglomération (5 226 habitants en 2019). Après une diminution constatée entre 2008 et 2013, la population s'est stabilisée au cours des dernières années grâce à l'arrivée de nouveaux habitants (+0,3 % entre 2013 et 2019 soit +0,06 % par an). Cette évolution est en retrait par rapport à celle constatée à l'échelle de l'agglomération (+5,5% soit +0.9% par an entre 2013 et 2019).



Croissance démographique de Cancale depuis 1968 – INSEE

La population est vieillissante avec 45 % d'habitants de plus de 60 ans, et en augmentation (+18,8% entre 2013 et 2019). Par ailleurs, toutes les tranches d'âges plus jeunes sont moins représentées qu'en 2013.



Population par grandes tranches d'âges - INSEE 2019

Le niveau de vie des ménages est relativement élevé, parmi les plus élevés de l'agglomération. Ces ménages sont majoritairement des personnes seules et des couples sans enfants, ce qui est en cohérence avec la structure de la population plus âgée. Par ailleurs, les couples avec enfants sont en nette diminution par rapport à 2013 poursuivant la tendance à la diminution de la

taille des ménages (1,97 personnes/ménages en 2019).

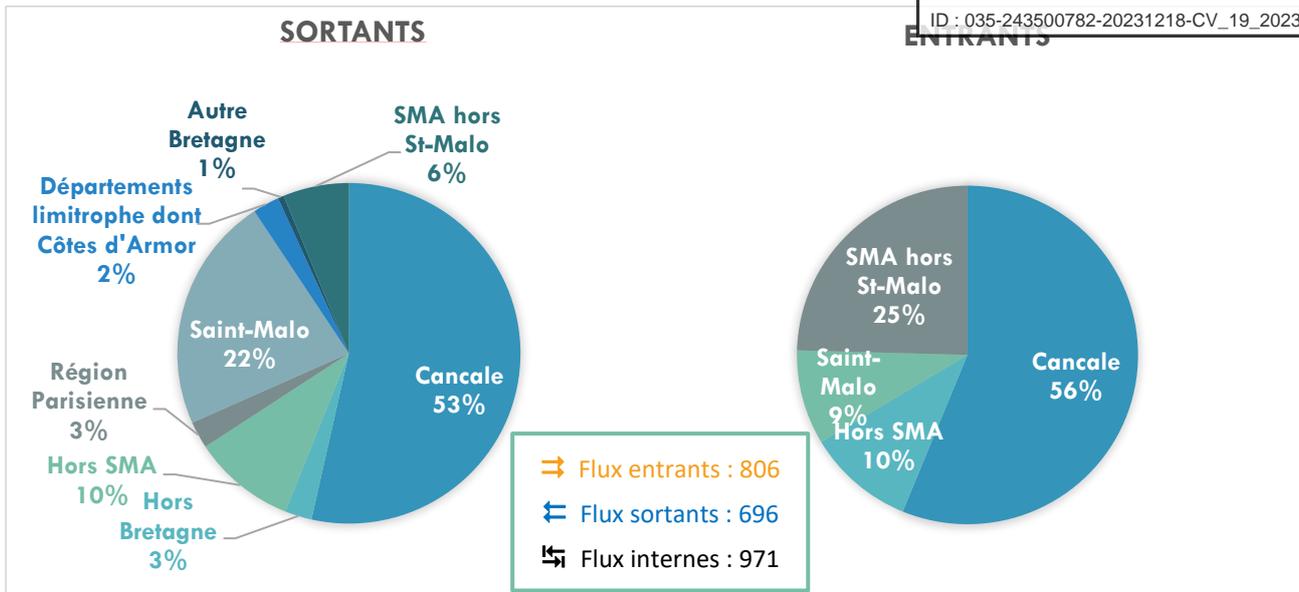
La part de retraités dans la population active a augmenté depuis 2013 (+9 %) représentant 45%, accentuant le vieillissement de la population. Toutes les autres catégories socio-professionnelles sont en baisse, à l'exception des cadres en nette augmentation (+37%), probablement dû à l'augmentation importante des prix de l'immobilier.

### EMPLOI ET DEPLACEMENTS

Un axe secondaire permet de rallier Cancale (D76) en sortant de la 2x2 voies (D137). Cancale est positionné à la pointe de la baie du Mont-Saint-Michel, ce n'est donc pas une zone de passage mais une destination.

La commune est un pôle d'emplois pour le territoire, elle propose plus d'emplois que ses actifs (1750 emplois soit un taux d'emploi de 103 %, -0,4% par rapport à 2013). Les secteurs pourvoyeurs d'emplois sont principalement le commerce, transports et services (40%), le public (39%) et l'agriculture (11%), notamment la filière ostréicole.

En analysant les déplacements domicile-travail, Cancale apparaît comme une zone d'emploi pour ses habitants et son bassin de vie. En effet, on observe plus de flux internes que de flux sortants ou entrants. Les actifs qui ne travaillent pas à Cancale se déplacent en grande partie vers Saint-Malo, les autres flux étant plus diffus. Les flux entrants proviennent majoritairement des communes de Saint-Malo Agglomération, confirmant le statut de pôle relais de la commune.



Déplacements domicile-travail sur en Cancale – INSEE 2019

Une tendance similaire est observée au niveau des déplacements domicile-études, principalement grâce aux deux collèges de la commune qui rayonnent sur son bassin de vie local.

**Déplacements domicile-études**

⇒ Flux entrants : 509

⇌ Flux sortants : 332

↻ Flux internes : 481

**COMMERCES ET SERVICES**

On distingue 3 pôles commerciaux sur la commune :

- Le cœur-de-bourg avec des commerces de proximité. Ces commerces sont animés par une association dynamique des commerçants du centre-bourg : Ô Cœur de Cancale
- Le port de la Houle, pôle touristique, est essentiellement composé de restaurants et boutiques cadeaux.
- La zone du super U comporte des commerces à fort rayonnement (Super U, Mr Bricolage, ...). Elle représente 76% de la dépense commerciale sur la commune.

Cancale dispose de la plupart des équipements d'une ville centre : écoles, collèges, petite enfance, bibliothèque, ...

## **MOBILITE**

La commune et Saint-Malo Agglomération ont mis en place des aménagements en faveur de la mobilité douce dans le cadre du Schéma cyclable de SMA mais les aménagements sont à mettre en cohérence pour créer de véritables liaisons. Les aménagements existants ont besoin d'être plus lisibles. Le projet de voie vélo du département reliant la Pointe du Groin à La Gouesnière, passera par l'avenue de Scissy à côté du futur quartier du Clos Nogain.

Concernant les transports collectifs, la ligne de bus 5 du réseau de l'agglomération (MAT) peut répondre aux besoins en déplacements domicile-travail et loisirs. La ligne 9 est plus adaptée aux déplacements de loisirs (weekend et vacances). La ligne 15 permet de relier Cancale à Saint-Jouan en passant par d'autres communes de SMA.

Cancale n'étant pas sur l'axe Saint-Malo/Rennes, elle ne bénéficie que d'une ligne saisonnière de transport collectif interurbaine : la 17 été du réseau régional Breizhgo qui relie Saint-Malo à Pontorson en passant par Cancale.

Au niveau du stationnement, des zones bleues sont en vigueur sur la place de l'église pour les commerces, à côté de l'office de tourisme et en face de la poste. On distingue une zone de stationnement gratuite derrière l'église. Un parking d'appoint gratuit se situe également entre le centre-ville et la Houle (La Roulette).

Actuellement, la commune est peu équipée en borne de recharge de véhicules électriques (1 sur le parking en face de la Poste et quelques bornes sur la zone commerciale). Il n'y a pas d'aire de covoiturage identifiée.

Les parkings situés sur les zones touristiques sont payants (Port Picain, Port de la Houle). Par ailleurs, un parking relais gratuit est en place en entrée de ville (200 places) situé à 5min à pied du port. Une aire de stationnements des campings cars de 50 places se situe en face.

Si l'offre globale en stationnement paraît suffisante pour les usages du quotidien, elle nécessite en revanche d'être repensée pour faire face à la forte affluence touristique sur un espace restreint. En effet, les parkings payants avec des panneaux à messages variables, indiquant le taux de remplissage, et le parking gratuit en entrée de ville, n'empêchent pas un flux permanent et soutenu dans le cœur de bourg, dont la configuration n'est pas adaptée à une telle affluence.

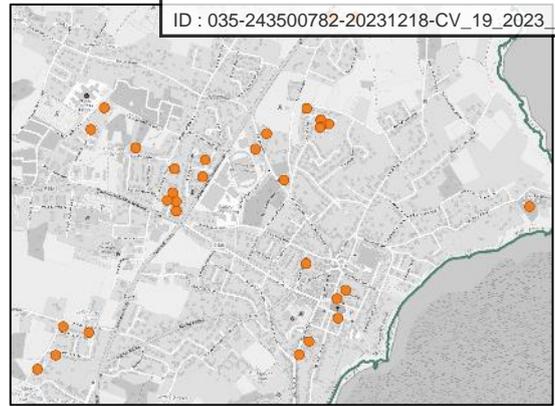
## **HABITAT**

Le nombre de logements a presque doublé depuis 40 ans du fait du desserrement familial. L'habitat est marqué par l'activité touristique de la commune avec 41 % de résidence secondaire et une proportion qui s'accroît (augmentation de près de 20% par rapport à 2013). La part de logements vacants est peu élevée (4%) traduisant le caractère tendu de l'habitat à Cancale. Ces logements sont cependant majoritairement situés dans le centre-bourg.



*Voie vélo en projet – CD35*

Le parc locatif social et privé est très insuffisant (28 %) et ne permet pas aux habitants d'avoir un parcours résidentiel. Cancale est soumise à la loi SRU et un taux de 20% de logements sociaux. En 2021, on compte 287 logements locatifs sociaux (RPLS 2021). Ils sont localisés principalement dans les nouveaux quartiers en extension urbaine. Les logements sociaux du centre bourg sont plus anciens. Le projet de renouvellement urbain du site de l'ancien hôpital Hamon Vaujoyeux permettra d'amener des nouveaux logements sociaux dans le cœur-de-bourg. La mixité sociale est recherchée dans les nouveaux projets notamment avec le projet de la ZAC du Clos Nogain qui fera le pont entre le cœur de bourg et la zone commerciale. Entre 2022 et 2030, au moins 742 logements seront produits, dont 235 logements sociaux.



*Situation des logements sociaux à Cancale – RPLS 2021 – R. MARCHADIER*

Globalement, le parc de logements est peu adapté à la typologie des ménages actuels, avec une majorité de résidences de type T5 ou plus, occupées par 1 à 2 personnes. La part des résidences principales sous-occupées est supérieure à 70 %. De plus, les meublés touristiques et les résidences secondaires sont de plus en plus importants sur Cancale (524 meublés de tourisme en 2022 et 478 AirBnb sachant que certains meublés sont sur AirBnb).

De nombreux logements sont anciens (43 % datent d'avant 1970). Ils sont situés dans le centre-bourg et le long des axes routiers. Par ailleurs, 34% des logements sont énergivores (catégories E ou inférieures) et vont nécessiter des rénovations énergétiques. En parallèle, la caractéristique notable de l'offre résidentielle récente consiste en sa périphérisation, sous forme de secteurs habités hors le centre-ville.

### ***PATRIMOINE ET VIE DE LA COMMUNE***

L'activité touristique déjà accrue, continue de se développer, ce qui pose question sur la capacité d'accueil de la commune en termes de logements, de services et de ressource en eau.

La commune présente un patrimoine bâti important à entretenir, à rénover ou valoriser.

Le tissu associatif est riche (+40 subventionnées en 2022) et l'activité culturelle est développée avec une programmation annuelle autour du nouveau pôle culturel.



*Quai Thomas en période estivale*

## CENTRE-BOURG

Le cadre naturel autour de la ville est exceptionnel. Un travail d'embellissement des espaces publics a été engagé par la commune avec la labellisation « Villes et Villages Fleuris ». Cependant, le centre-bourg reste très minéral et nécessite une meilleure intégration de la nature en ville.

Le cœur de bourg est ancien, structuré par des rues étroites et des sens uniques. Cela génère des conflits d'usages aux heures de pointes sur la place de l'église avec les bus scolaires.

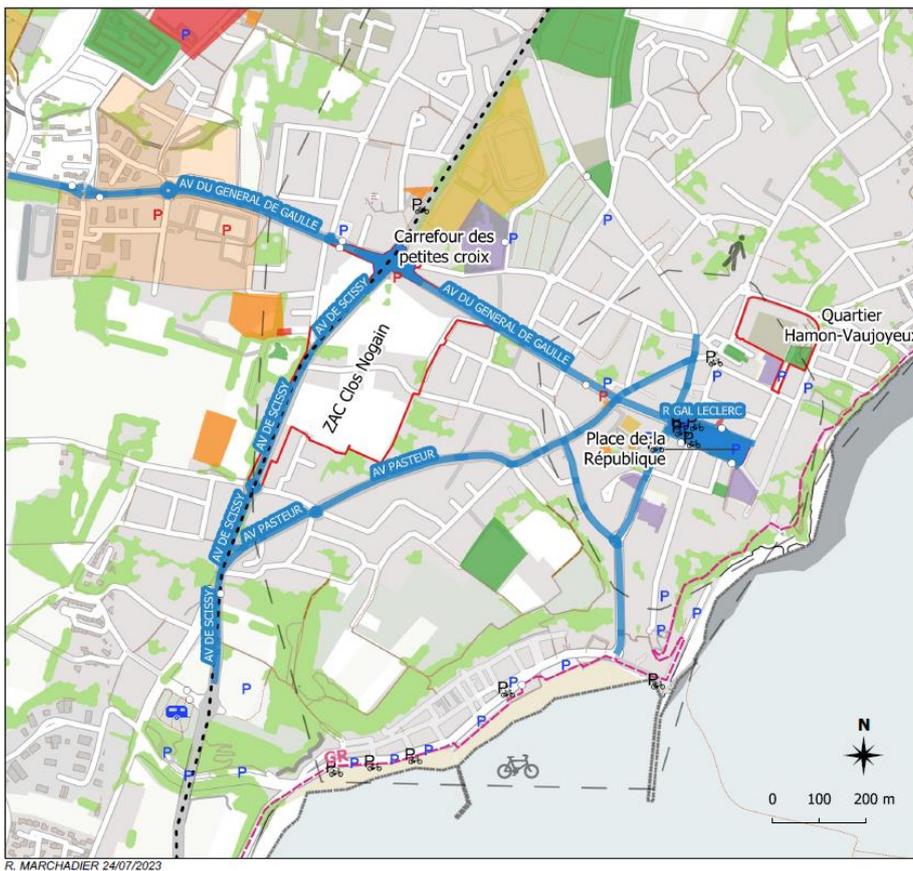
Le cœur de bourg et le port de la Houle sont rapidement accessibles à pied (10 min) ou à vélo (5 min) l'un de l'autre. En revanche, la zone commerciale est plus éloignée et nécessite de réfléchir à une liaison.

Les accès au centre-bourg doivent être repensés en ce sens, tout en intégrant, les mobilités douces :

- Avenue Pasteur : entrée fonctionnelle en arrivant de Rennes par la RD76
- Avenue du Général de Gaulle et rue Général Leclerc : accès au centre-ville et au port en arrivant de Saint-Malo
- Rue du port faisant le lien avec le port de la Houle
- La RD76 ce poursuit en reliant l'avenue Pasteur à la l'avenue De Gaulle par l'avenue de Scissy.



Place de l'église



**AFOM ET ENJEUX IDENTIFIÉS**

## DYNAMIQUE TERRITORIALE

**ATOUS**

- Ville littorale située sur la Côte d'émeraude et dans la Baie du Mont-Saint-Michel
- Pôle relais qui assure des fonctions de proximité (équipements, commerces, services)
- Nombre d'emplois proposés supérieur au nombre d'actifs présents
- Attractivité touristique importante
- Plus de la moitié des actifs travaillent à Cancale

**OPPORTUNITES**

- Classement UNESCO de la Baie du Mont-Saint-Michel
- Une population en légère augmentation
- Arrivée de nouveaux habitants

**FAIBLESSES**

- 45% des habitants de Cancale ont plus de 60 ans
- Une dispersion de l'habitat (nombreux hameaux historiques)
- Prix de l'immobilier élevés
- Des flux de déplacements importants (entrants et sortants)

**MENACES**

- Population âgée qui va générer d'ici à 20 ans des besoins spécifiques en logements et en services de soins, mais aussi libérer des logements sur le marché
- Diminution de la taille des ménages accentuant le besoin en logements
- Exclusion du territoire des populations moins aisées
- Accueil de population plus âgée
- L'attractivité du territoire qui favorise les résidences secondaires au détriment de l'habitat principal et provoque une hausse des prix
- Les habitants appréhendent peu l'échelle communautaire

**ENJEUX**

- *Le rajeunissement de la population*
- *L'adaptation des services et de l'habitat au vieillissement de la population*
- *La transformation de l'habitat en fonction des besoins actuels et futurs de la population*
- *Un habitat accessible à tous*

**ATOUTS**

- Maitrise foncière au Clos Nogain et du site de l'ancien Hôpital
- Rénovation des anciens logements sociaux
- Travail sur le logement saisonnier depuis plusieurs années
- Projet « Vivons ensemble » : construction de maison intergénérationnelle
- Une construction en plein développement, permettant une offre de logements très diversifiée dans les prochaines années (nombreux programmes engagés et réalisés au cours des dernières années)
- Un habitat historique typique et de qualité (maisons et murs de pierre traditionnels) à conserver. Concours précieux de l'ABF et de la CDNPS.
- Livraisons possibles recensées sur période 2023 à 2028 : 530 logements environ dont 35% en locatif social à partir des projets communaux ou privés

**OPPORTUNITES**

- Dynamisme des bailleurs sociaux
- Evolution vers le BRS
- PLH de SMA
- Adaptation de la fiscalité sur les résidences secondaires
- Loi Climat et Résilience (ZAN)

**FAIBLESSES**

- 42% des logements sont des résidences secondaires
- Flambée des prix de l'immobilier
- Difficulté à trouver de l'habitat principal
- Vieillesse d'une partie du parc de logements privés
- Parcours résidentiel insuffisant (peu de diversité dans la taille des logements, peu de logements adaptés au vieillissement, ...)
- Absence de biens privés sur le marché locatif à prix modéré, entraînant une réponse partielle aux demandes des familles attirées par la qualité de vie et les services publics de la commune
- Difficulté à réaliser des poches complémentaires d'habitat au Centre bourg et au Port :
  - inexistence de foncier disponible
  - densification urbaine en opposition avec la préservation de l'habitat historique
  - règle du PLU sur nombre de places de stationnement par logement
- Des logements vacants à remettre sur le marché
- Difficulté à loger les travailleurs saisonniers
- 73% de logements sous-occupés
- 34 % des logements en catégorie E ou inférieure nécessitant des rénovations

**MENACES**

- Contraintes de la loi Climat et Résilience (ZAN)
- Pas d'adaptation de la fiscalité
- Transformation d'anciens commerces en logements saisonniers
- Les logements conventionnés libérés pourraient être à terme cédés en résidences secondaires ou à des investisseurs pour de l'hébergement touristique
- Une production de logements plus coûteuse à l'échéance du ZAN (reconstruction de la ville sur la ville)
- Crédits plus chers dans les 3 ans :
  - ralentissement du rythme des acquisitions
  - achats résidentiels par des ménages plus aisés, favorisant l'achat par des retraités ou pour des résidences secondaires
- Transfert de l'habitat résidentiel vers le AirBnB et autres du fait de l'hébergement touristique saisonnier très rentable et non soumis à une performance énergétique
- 43% des habitants de Cancale ont plus de 60 ans : population âgée qui va générer d'ici à 20 ans des besoins spécifiques en logements et en services de soins, mais aussi libérer des logements sur le marché

## ENJEUX

- Le renouvellement urbain et la densification
- L'adaptation du logement aux besoins de la population
- Un habitat accessible
- La régulation des résidences secondaires et hébergements touristiques
- La rénovation de l'habitat
- La maîtrise foncière

## ACCES AUX SERVICES ET AUX EQUIPEMENTS

### ATOUTS

- Horaires et jours d'ouverture de la mairie
- Maison France Services
- Services de santé présents
- Equipements sportifs et culturels
- Projet de nouvelle gendarmerie
- Projet de nouveau Centre de secours et d'incendie
- Déchetterie
- Offre de services publics de l'enfance aux personnes âgées (crèche, écoles, collèges, EHPAD, ...)
- CCAS
- Projet « Vivons ensemble » : construction de maison intergénérationnelle

### OPPORTUNITES

- Existence du Groupement Hospitalier de Territoire
- Siège de Saint-Malo Agglomération à Cancale
- Secteur dans 2 collèges
- Devenir de la Halle à marée ? Bâtiment en mauvais état

### FAIBLESSES

- Stagnation des effectifs dans les écoles publiques
- Accès à la mer limité et dangereux pour les bateaux
- Rénovation de l'église indispensable
- Des bâtiments et équipement à rénover énergétiquement

### MENACES

- Fermeture de la trésorerie
- Réduction d'horaires de la Poste
- Service d'aide à domicile sous dimensionné par rapport au besoin à venir et le souhait de rester à domicile le plus longtemps possible
- Devenir de la Halle à marée ? Bâtiment en mauvais état

## ENJEUX

- Le maintien des services de proximité
- La rénovation des bâtiments publics et patrimoniaux
- Le maintien à domicile des personnes âgées

## VIE LOCALE, PATRIMOINE, CULTURE, TOURISME

**ATOUTS**

- Vie associative riche et dynamique
- Animations initiées par la ville
- Une programmation culturelle
- Ostréculture « identitaire »
- Equipements adaptés
- Bisquine « identitaire »
- Ville classée station de tourisme au cœur de la baie du Mont Saint Michel classée UNESCO
- Des sites naturels exceptionnels

**OPPORTUNITES**

- Grands équipements porteurs (Amérance, équipements sportifs, ...)
- GR34
- Stationnement en silo à la Roulette ?
- La mise en place de parkings de délestage et de navettes

**FAIBLESSES**

- Rénovation de l'église à entreprendre
- Animation maritime du Port de la Houle (Doris) à conforter
- Patrimoine bâti important à entretenir

**MENACES**

- Liens insuffisants avec les gares
- Un nombre croissant d'hébergements touristiques et de résidences secondaires, au détriment de l'habitat principal
- Tensions sur les ressources, les services et les équipements avec l'afflux de population saisonnière (absorber 15 000 habitants en permanence).
- Manque de bénévoles impliqués ?
- Devenir de la Halle à marée
- Stationnement en silo à la Roulette

**ENJEUX**

- *Le maintien de la vie associative*
- *La mise en valeur du patrimoine local*
- *Un centre bourg vivant*
- *La régulation des résidences secondaires et des hébergements touristiques*
- *Un flux touristique à encadrer*

## ESPACE PUBLIC ET CADRE DE VIE

**ATOUTS**

- Un cadre naturel exceptionnel
- Espaces verts et fleurissement réussis
- Surveillance des plages et sécurité en mer
- Propreté
- La rue du Port piétonisée en centre bourg pendant l'été

**OPPORTUNITES**

- Le GR34
- Le plan de gestion UNESCO à élaborer
- DSP et évolution de l'offre de transport collectif (petits bus) sur la commune de Cancale
- Déploiement des liaisons douces
- Réintroduction de la nature dans les projets à venir (Clos Nogain, Hamon Vaujoyeux, Prés Bosgers, ...)

**FAIBLESSES**

- Energie renouvelable et récupération d'eau sur les bâtiments publics à systématiser
- Liaisons douces et accès au centre bourg à développer
- Les chemins de promenade à mieux entretenir et identifier

- DSP et évolution de l'offre de transport collectif (petits bus) sur la commune de Cancale
- Les liaisons maritimes
- Une obligation de densification qui peut nuire à la qualité du cadre de vie

**ENJEUX**

- La mise en valeur du cadre de vie
- Le développement des liaisons douces
- La végétalisation du centre bourg
- L'accessibilité du centre bourg
- Le développement des transports en commun

## MOBILITE, DEPLACEMENTS

**ATOUTS**

- Appartenance à Saint-Malo Agglomération, transport collectif Ligne 5
- Stationnements diversifiés
- Déploiement des liaisons douces (vélo) et des lieux de stationnement vélo
- Bus de la ville pour les personnes âgées leur permettant de faire les courses en centre-ville et au Super U.
- Gare de Saint-Malo et arrêt à La Gouesnière
- Des flux internes importants
- Le centre-bourg et le port de la Houle sont rapidement accessibles à pied ou à vélo.
- Un parking relais gratuit en entrée de ville (200 places)
- Une aire de stationnements des campings cars de 50 places en entrée de ville

**OPPORTUNITES**

- Lignes estivales
- Forfait séjour
- Changement de prestataire du transport collectif de l'agglomération en 2024
- Plus de la moitié des actifs travaillent à Cancale
- Une majorité de flux quotidiens entrants et sortants au sein de l'agglomération (proximité)
- Projet de voie vélo du CD35
- Politiques en faveur de l'utilisation du vélo (forfait mobilités, ...)
- Augmentation des prix du carburants (opportunité de repenser les mobilités)
- Bus pour les personnes âgées à valoriser (plus communiquer)

**FAIBLESSES**

- Ville située à la pointe du territoire accessible par une départementale en sortie de 2x2 voies.
- Fin des Tuk Tuk
- Liaison difficile entre le Port et le Bourg
- Liaisons douces et accès au centre bourg à développer
- Absence de liaison de bus en dehors de l'agglomération de Saint-Malo
- Un trafic multiplié par 1,5 à 3 pendant la période estivale
- La voiture reste le mode de déplacement majoritaire
- Manque de transports en commun intra Cancale
- Problème de stationnement des bus en centre bourg

**MENACES**

- Retards fréquents
- Taille des bus/circulation estivale
- Liens insuffisants avec les gares
- Saturation de l'axe routier (D76) avec l'augmentation de la fréquentation touristique
- Le vieillissement de la population favorable à l'utilisation de la voiture individuelle

**ENJEUX**

- Le développement des mobilités douces
- L'optimisation du stationnement
- Le développement des transports en commun (y compris intra Cancale)
- L'accessibilité du centre bourg
- La limitation de la circulation automobile dans le centre-bourg en période estivale

## COMMERCES, ACTIVITES

**ATOUTS**

- Peu de vacance commerciale
- Stationnement
- Diversité de l'offre commerciale
- Marché(s) au cours de l'année
- Développement des zones d'activités
- Attractivité de la ville pour son vivier d'emploi dans différents secteurs
- Une saison touristique longue : de mars à novembre
- Locaux commerciaux réhabilités
- Commerces qui fonctionnent bien en cœur de bourg
- Une association des commerçants du centre-ville dynamique
- La zone du Super U qui limite l'évasion sur Saint-Malo
- Le port de la Houle, pôle touristique

**OPPORTUNITES**

- Attractivité du territoire
- Phase 3 de l'aménagement de la Zone du Vauhariot et installation de locaux de Mytilimer (+100 salariés)
- Accueil d'une nouvelle population à côté du cœur de bourg avec le projet du Clos Nogain

**FAIBLESSES**

- Rue Leclerc à dynamiser
- Lien difficile avec le Port
- Manque de liaison vélo pour faire venir dans le centre
- Des logements au-dessus des commerces gardés par les anciens commerçants

**MENACES**

- Danger de la transformation d'anciens commerces en logements saisonniers
- La 1ère zone d'activité de Cancale nécessite d'être renouvelée pour éviter de devenir un dépôt
- Le port trop touristique ?
- Problématique du foncier pour accueillir des entreprises (ZAN) et agrandir les entreprises existantes
- L'évolution des modes de consommations vers le e-commerce
- Risque/renouvellement de la Bijouterie et d'autres
- Maintenir une activité commerciale à l'année

**ENJEUX**

- Le maintien de l'activité commerciale du centre-bourg
- L'accessibilité du centre-bourg
- Le centre-bourg en lien avec le port et la zone commerciale
- Le renouvellement de la 1ère zone d'activité de Cancale
- L'évolution des entreprises existantes dans les zones d'activité

## 12.2 Portrait de Saint-Jouan-des-Guérets et exposé de la centralité à l'échelle communale



Bords de Rance

La commune de Saint-Jouan des Guérets est une petite ville littorale située sur les bords de l'estuaire de la Rance. Elle s'étend sur un territoire de 9,2 km<sup>2</sup> et regroupe 2 683 habitants (INSEE 2019).

L'attractivité territoriale de Saint-Jouan des Guérets profite d'une position stratégique privilégiée, à proximité de grands pôles urbains et d'axes de communication important (directement desservie par la voie rapide D137). Elle se situe à moins de 10 kilomètres du centre-ville de Saint-Malo et environ 60 kilomètres de Rennes. Cette situation lui est favorable en termes de développement sur le plan économique et touristique mais la commune reste résidentielle. En

outre, l'extension de Saint-Malo est de plus en plus proche de Saint-Jouan au nord (zone commerciale) et vers Château Malo.

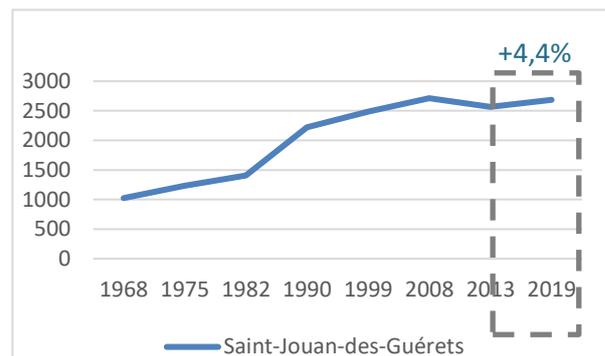
Historiquement, la commune s'est développée autour du cœur ancien le long de l'axe reliant Saint-Malo à Rennes avant que ne soit construite la voie rapide (RD137). Le centre-bourg est donc relativement dense et resserré sur une petite surface.

### HABITANTS

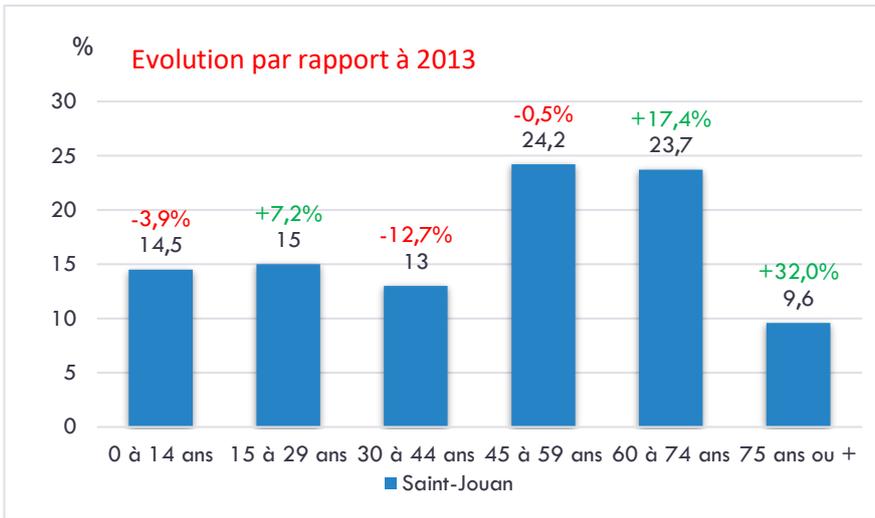
En termes de population, Saint-Jouan-des-Guérets est seulement la 4<sup>ème</sup> commune de l'agglomération.

La commune se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis 2013 (+4.4% entre 2013 et 2019 soit +0,73 % par an) du même ordre de grandeur que l'agglomération (5,5% soit +0.9% par an), grâce à l'arrivée de nouveaux habitants.

La tranche d'âge entre 45 et 59 ans est la plus représentée, en légère diminution par rapport à 2013. La population est globalement vieillissante avec les plus de 60 ans de plus en plus nombreux (33% de la population). Dans le même temps, la commune a accueilli des jeunes actifs, en augmentation au sein de la population par rapport à 2013.



Croissance démographique de Saint-Jouan-des-Guérets depuis 1968 – INSEE



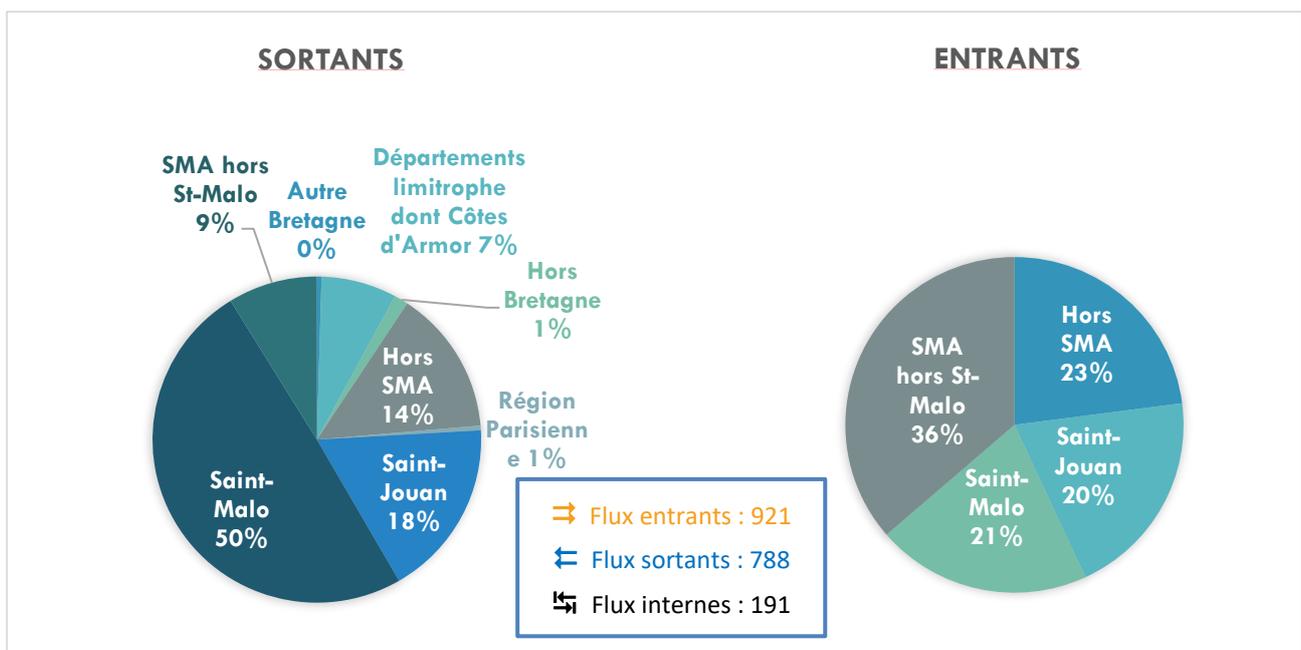
Population par grandes tranches d'âges - INSEE 2019

est relativement élevé, parmi les plus élevés de l'agglomération. Ces ménages sont majoritairement des couples sans enfants et des personnes seules, ce qui est en cohérence avec la structure de la population plus âgée. Par ailleurs, les couples avec enfants sont en nette diminution par rapport à 2013 poursuivant la tendance à la diminution de la taille des ménages (2,15 personnes / ménages en 2019).

### EMPLOI ET DEPLACEMENTS

La part de retraités dans la population active a fortement augmenté depuis 2013 (+25 %) représentant 37%, confirmant le vieillissement de la population. Les ouvriers et les personnes sans activité professionnelle ont fortement augmenté (+31% et +37%). Cela peut s'expliquer par la politique de logement social menée par la commune depuis plusieurs années. En revanche, les employés, professions intermédiaires et cadres sont nettement moins représentés dans la population, bien souvent, contraints de se loger dans les communes plus éloignées du littoral.

D'ailleurs, au niveau des déplacements domicile-travail, Saint-Jouan se caractérise comme une zone de flux. En effet, on constate des flux entrant et sortants principalement avec Saint-Malo. En revanche, les déplacements internes sont limités.



Déplacements domicile-travail sur Saint-Jouan-des-Guérets – INSEE 2019

Les flux domicile-études suivent les mêmes tendances. La commune se présente donc comme une petite ville périurbaine qui favorise l'utilisation de la voiture.

La commune est un pôle d'emplois pour le territoire, elle propose plus d'emplois que ses actifs (1286 emplois soit un taux d'emploi de 114 %, +6,2% par rapport à 2013). Le commerce, transports, services divers représente la majeure partie des emplois proposés sur la commune (67%). Le public (14%) et la construction (14%) sont aussi pourvoyeurs d'emploi dans une moindre mesure.

⇒ Flux entrants : 438

⇐ Flux sortants : 324

↻ Flux internes : 193

### COMMERCES ET SERVICES

Le tissu commercial se répartit en 2 pôles commerciaux :

- Le centre-bourg avec les commerces de proximité. L'Union des Commerçants et Artisans Jouannais (UCAJ) est en place mais nécessite d'être redynamisée.
- La zone commerciale du Moulin (Cora) et de la Chesnais avec des commerces à fort rayonnement (Cora, Mr Bricolage, Gifi, Action, Décathlon, ...). La zone commerciale représente 95 % de la dépense commerciale sur Saint-Jouan-des-Guérets.

La commune dispose de la plupart des équipements d'une ville centre : écoles, petite enfance, bibliothèque, ...

Par ailleurs, deux nouveaux équipements majeurs vont s'installer sur la commune au cours des prochaines années :

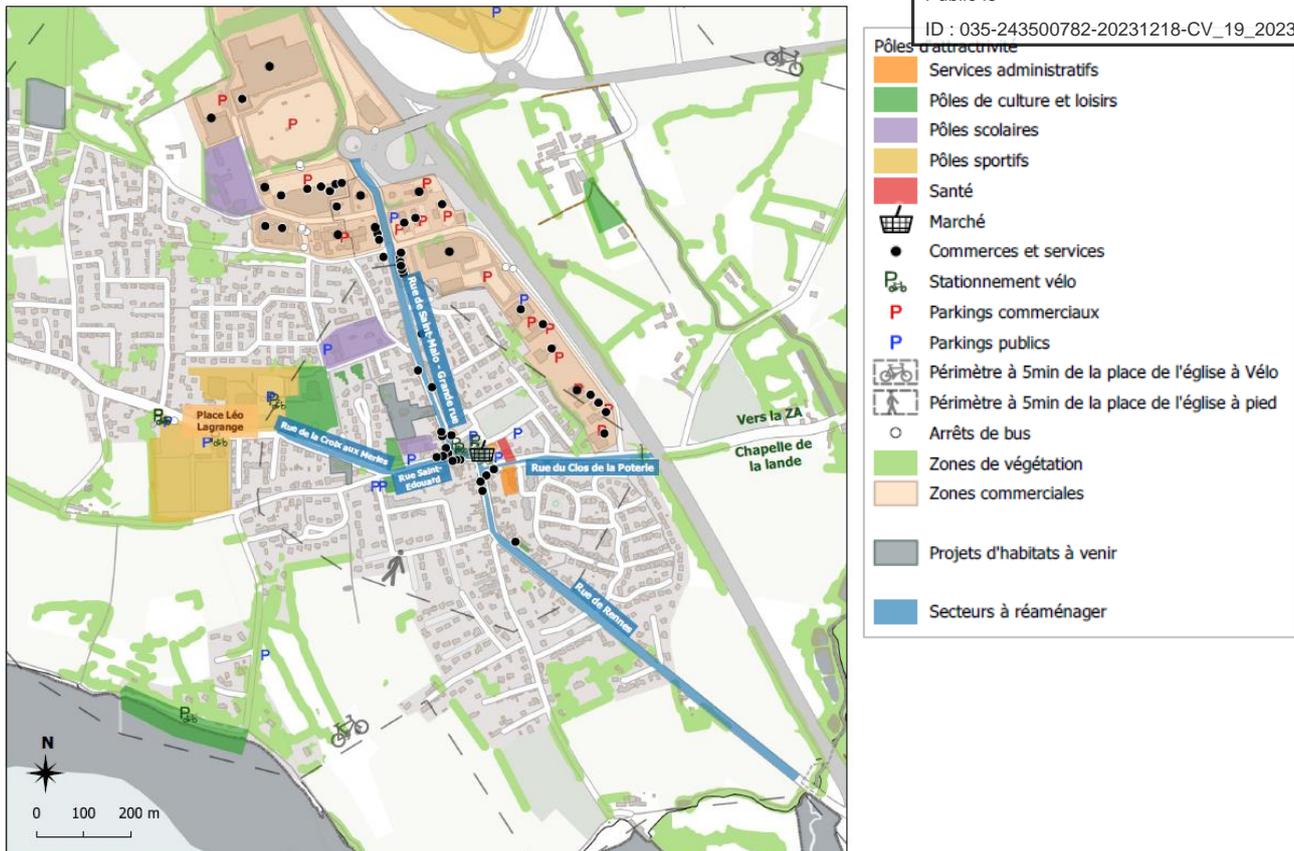
- un collège privé en limite ouest de la zone commerciale en 2024
- la construction d'un nouvel hôpital sur la zone Atalante à côté du centre aquatique (Aquamalo).

Ces deux équipements auront un impact important sur la commune en accroissant l'offre d'emploi et les flux de passage.

### CENTRE-BOURG

Saint-Jouan-des-Guérets bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel en Bords de Rance, qui contraste avec le centre-bourg très minéralisé. Le centre-bourg est traversé par 2 axes principaux qui se croisent au niveau de la place de l'église avec une emprise étroite pour la circulation des voitures et camions :

- Nord/sud : Grande Rue/rue de Rennes situé sur la liaison cyclable Saint-Malo/Saint-Suliac
- Est/ouest : rue du Clos de la Poterie/rue Saint-Edouard/rue de la Croix aux Merles - rue du Fougeray



Situation du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets – R. MARCHADIER

Ainsi, les entrées de bourg qui mènent à la place de l'église sont à valoriser :

- Au sud, la rue de Rennes : la route départementale est très large en ligne droite, ne marque pas l'entrée de bourg et n'incite pas à ralentir. Elle est beaucoup empruntée à vélo pendant l'été.
- Au nord, la Grande rue fait le lien entre le centre-bourg et la zone commerciale de Cora. L'aménagement de la rue ne permet pas la circulation à vélo de manière sécurisée. Elle n'incite pas non plus à la marche avec un cadre peu agréable et des trottoirs étroits. Le projet de construction de 43 logements génèrera des flux supplémentaires. Elle constitue un enjeu majeur pour dynamiser le centre bourg et favoriser une mobilité apaisée.
- A l'est, la rue du Clos de la Poterie : ne marque pas l'entrée du bourg et n'est pas en très bon état. Cette entrée est à mettre en valeur et l'accès au lotissement situé dans cette rue doit être sécurisé.
- A l'ouest, la rue du Fougeray avec la Place Léo Lagrange nécessite un traitement particulier pour créer un véritable espace de loisirs avec le complexe sportif et relier cette espace au cœur-de-bourg.



Cœur-de-Bourg : Place de l'église de Saint-Jouan-des-Guérets

La place de l'église est très circulante et forme un goulot d'étranglement avec des difficultés aux heures de pointe. Véritable place centrale du bourg, ce lieu de rencontre des axes principaux reste très routier et n'invite pas à la promenade. Par ailleurs, elle ne dispose pas d'un lieu attractif permettant le partage et la convivialité pour les habitants. Elle mérite un traitement particulier pour en faire un véritable lieu de vie de la commune.

En revanche, tous les services sont rapidement accessibles à 5 minutes à pied ou à vélo mais des aménagements sont nécessaires. La commune a déjà mis en place de nombreux aménagements cyclables, à

mettre en cohérence et à relier pour créer de véritables liaisons. Les aménagements ont besoin d'être plus lisibles.

## MOBILITE

Du mobilier urbain en faveur de la mobilité douce a également été installé sur la commune au travers du Schéma cyclable de SMA, notamment les stationnements vélos vers les arrêts de bus et un box sécurisé sur la place de l'église.

Des zones 30 sont mises en place pour apaiser la circulation mais mal signalées.

Le centre-bourg propose une offre de stationnement importante avec une zone bleue dans le cœur de bourg adaptée au besoin et quelques places arrêt minutes à proximité des commerces. Au total, plus de 200 places sont réparties sur l'ensemble du centre à moins de 5 minutes à pied de la place de l'église. L'enquête réalisée auprès de la population en septembre 2022 montre que les jouannais rencontrent rarement des difficultés à se garer à proximité des commerces et des services. Actuellement, la commune est peu équipée en borne de recharge de véhicules électriques (1 au carrefour de la croix aux merles et sur quelques bornes sur la zone commerciale). Il n'y a pas d'aire de covoiturage aménagée à Saint-Jouan mais les parkings commerciaux, en particulier Cora, sont utilisés.

Par ailleurs, ces stationnements sur les zones commerciales (Cora, Mr Bricolage, ...) sont surdimensionnés invitant à réfléchir au devenir de ce foncier peu utilisé et artificialisé. Les futurs projets d'habitat prévus dans le centre-bourg vont également amener à s'interroger sur la mutualisation de ces stationnements.

Au niveau du transport collectif, Saint-Malo Agglomération gère le réseau MAT. 4 lignes desservent Saint-Jouan : 1, 5, 11 et 15. La ligne 15 permet de relier Cancale à Saint-Jouan en passant par d'autres communes de SMA. Les lignes de transport en commun de l'agglomération (1, 5, 15) peuvent répondre aux besoins en déplacement à la fois pour les loisirs et le travail.

Une offre de transport collectif interurbain est également proposée par la Région au travers des lignes de cars BreizhGo, mais peu de passages sont proposés :

- Ligne 10 : Saint-Malo Dinan (6 passages)
- Ligne 8b : Saint-Malo Tinténiac (1 matin, 2 soirs)
- Ligne 8a : Saint-Pierre Rennes

## HABITAT

La commune de Saint-Jouan est résidentielle (88% de résidences principales) avec peu de résidences secondaires. Le taux de vacance est à niveau permettant une certaine rotation immobilière (7,4 %). Le parc locatif social et privé est très insuffisant (26 %) et ne permet pas aux habitants d'avoir un parcours résidentiel sur la commune.

Les logements sont peu adaptés à la typologie des ménages actuels avec une majorité de résidences de type T5 ou plus occupées par 1 à 2 personnes. Ainsi, la part des résidences principales sous-occupées est supérieure à 65 %.

A Saint-Jouan en 2021, on compte 189 logements locatifs sociaux. Les logements sont globalement positionnés dans le centre-bourg et à la jonction avec la zone commerciale. Le projet Fonds de jardin viendra combler une dent creuse dans le centre-bourg (43 logements dont 14 logements



Situation des logements sociaux à Saint-Jouan (RPLS 2021)

sociaux). Entre 2024 et 2030, la commune prévoit de réaliser au moins 158 logements dont 71 logements sociaux.

### **PATRIMOINE ET VIE LOCALE**

La vie associative est riche et variée avec de nombreux évènements festifs proposés.

L'activité touristique reste limitée, principalement constituée par du tourisme de nature et de plage.

La commune présente un patrimoine bâti important à entretenir, à rénover ou valoriser, en particulier le Moulin de Quinard, emblématique des bords de Rance.

### **AFOM ET ENJEUX IDENTIFIES**

#### DYNAMIQUE TERRITORIALE

ATOUTS	OPPORTUNITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Labellisation PVD</li> <li>• Ville littorale située sur la Côte d'émeraude au bord de La Rance</li> <li>• Pôle majeur avec Saint-Malo qui assure des fonctions structurantes (équipements, commerces, services) sur le territoire</li> <li>• Nombre d'emplois proposés supérieur au nombre d'actifs</li> <li>• Attractivité touristique</li> <li>• Des flux de déplacements entrants et sortant importants</li> <li>• Un développement urbain resserré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population en augmentation</li> <li>• Arrivée de nouveaux habitants</li> <li>• Des grands axes de circulations (ferroviaires et routiers) qui irriguent le territoire</li> <li>• Projet d'hôpital dans la zone Atalante</li> </ul>
FAIBLESSES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population vieillissante (33% des habitants ont plus de 60 ans)</li> <li>• Des flux de déplacements internes peu importants</li> <li>• Difficultés à impliquer les habitants dans les actions de la commune</li> <li>• Difficultés à mobiliser les commerçants à la dynamique du centre bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Population âgée qui va générer d'ici à 20 ans des besoins spécifiques en logements et en services de soins, mais aussi libérer des logements sur le marché</li> <li>• Diminution de la taille des ménages accentuant le besoin en logements</li> <li>• Exclusion du territoire des populations moins aisées</li> <li>• Accueil de population plus âgée</li> <li>• La majorité des actifs travaillent à Saint-Malo</li> <li>• Les habitants appréhendent peu l'échelle communautaire</li> </ul>

### **ENJEUX**

- *Le rajeunissement de la population*
- *La lutte contre le réchauffement climatique*
- *L'adaptation des services et de l'habitat au vieillissement de la population*
- *La transformation de l'habitat en fonction des besoins actuels et futurs de la population*
- *Un habitat accessible à tous*

## HABITAT, LOGEMENT, FONCIER

**ATOUTS**

- PLU
- Esprit village
- Diversité de l'habitat (pavillons, logements collectifs, maisons de ville)
- Une majorité de résidences principales
- Nouveaux lotissements
- Capacités financières de la commune/réserve foncière/vision politique
- Une politique du logement volontariste
- Projets d'habitats accessibles en cours et à venir (Fonds de jardin, Landes Gohin, ...)
- Un tissu urbain resserré

**OPPORTUNITES**

- PLU en cours de révision
- Rénovation de l'habitat/énergétique
- Evolution de la réglementation thermique
- Bâtiments de France
- Une offre de logements locatifs sociaux à renforcer
- Des logements vacants à caractériser
- Mettre en place une politique plus incitative pour l'accès aux maisons rue St-Edouard

**FAIBLESSES**

- Coût du foncier, rareté du foncier
- Une majorité de logements individuels et de grande taille
- Rareté du logement
- Manque de locatif
- Surface limitée
- Accès aux jeunes ménages
- Pas d'écoquartiers
- Habitat participatif absent
- Habitat adapté à la population vieillissante insuffisant
- Sous-occupation importante
- Commune n'ayant pas été retenue en zone tendue

**MENACES**

- Obligation de densification
- Augmentation des prix de l'immobilier
- Hausse des coûts de construction et des matériaux
- Proximité du littoral (pression foncière)
- Bâtiments de France (énergie renouvelable)
- Diminution de la taille des ménages accentuant le besoin en logements
- Population âgée qui va générer d'ici à 20 ans des besoins spécifiques en logements et en services de soins, mais aussi libérer des logements sur le marché
- Risque d'augmentation du nombre de résidences secondaires et d'hébergements touristiques
- Augmentation de la précarité énergétique des ménages

**ENJEUX**

- *La baisse de la pression foncière*
- *La mixité sociale*
- *Le parcours résidentiel*
- *Le renouvellement urbain et la densification*
- *Un village à taille humaine*
- *L'adaptation du logement aux besoins de la population*
- *Un habitat accessible à tous*
- *Le maintien d'une commune résidentielle*

## ACCES AUX SERVICES ET AUX EQUIPEMENTS

**ATOUTS**

- Nombre d'équipements publics
- Services de santé
- Services bancaires
- Offre d'équipements pour les jeunes
- L'attractivité des équipements permet des activités pour le territoire
- Mairie ouverte 5,5 jours par semaine
- Ecoles privées et publiques
- Tissu associatif riche
- Services de la mairie pour les jeunes

**OPPORTUNITES**

- Réseau MAT
- Etudes secondaires
- Aquamalo
- Services publics administratifs
- Proximité de la ville centre : réseau bus, voiture, vélo.
- Nouveau collège privé en 2024
- Projet de nouvel hôpital

**FAIBLESSES**

- Faible amplitude horaire de La Poste en centre bourg
- Pas de distributeur d'argent en centre bourg
- Accessibilité aux commerces du centre bourg
- Certains bâtiments publics énergivores à réhabiliter en intégrant la question de l'usage des lieux

**MENACES**

- Fermeture à moyen terme de la poste
- Risque de saturation des équipements du fait de leur attractivité
- Projet de nouvel hôpital (augmentation des flux de circulation et risques d'installations de nouveaux services à proximité au détriment du centre-bourg)

**ENJEUX**

- *Le maintien des services de proximité*
- *L'amélioration des trajets domicile-travail en transports en commun*
- *Le dimensionnement des équipements adapté au rayonnement de la commune*
- *La rénovation énergétique des bâtiments publics*
- *Le maintien d'une école publique dynamique*

## VIE LOCALE, PATRIMOINE, CULTURE, TOURISME

**ATOUTS**

- Vie active à taille humaine
- Vie associative riche et variée
- Bibliothèque dynamique
- Pôles sportifs
- Evènements festifs
- Bords de Rance
- Camping – hébergements touristiques
- Structure d'accueil enfance-ado
- Petit patrimoine bâti, malouinières, ...
- Mise en place d'un budget participatif
- Projet de pôle culturel

**OPPORTUNITES**

- Proximité et connexions RD 137
- Proximité de Saint-Malo
- Proximité de la mer
- Camping – hébergements touristiques
- Sentier des bords de Rance : connexion au réseau doux avec les communes avoisinantes

**FAIBLESSES**

- Réseau urbain à l'ancienne, obsolète et inadapté (selon le mode de vie actuel)
- D137 coupe le village
- Un patrimoine local non valorisé
- Absence de vie après la fermeture des commerces en semaine, de même le dimanche après-midi
- Bruit de la RD 137

- Attractivité touristique à surveiller (notamment résidences secondaires et locations saisonnières de courte durée)
- Manque de bénévoles ?
- L'augmentation de la circulation sur la D137
- Le moulin de Quinard, patrimoine identitaire de la commune, qui se dégrade fortement

**ENJEUX**

- *Un centre bourg vivant*
- *L'intergénérationnel*
- *Le maintien de la vie associative*
- *La mise en valeur du patrimoine local*
- *Le maintien d'une commune résidentielle*

## ESPACE PUBLIC ET CADRE DE VIE

**ATOUTS**

- Cadre naturel exceptionnel
- Vallion, chemins de randonnée
- Jardin public (Agora)
- Parking derrière la mairie
- Chemins liaisons douces
- La Rance
- Espace exploitable 100% à pied
- Evolution positive/optimisation de l'espace public grâce aux aménagements
- Diversité environnementale (Bois, champs, bords de Rance, etc ...)

**OPPORTUNITES**

- Zone Atalante, chemins vélo
- PLU en cours de révision

**FAIBLESSES**

- Entrées de bourg
- Place de la mairie trop minérale
- Manque de lien entre les aménagements doux
- Manque de végétation
- Vitesse du centre bourg (voies d'accès)
- Valorisation des micro-jardins publics de quartier (Tertre Hamelin, Bréhaudais/hameaux, ...)

**MENACES**

- Envasement de la Rance
- Circulation
- Obligation de densification

**ENJEUX**

- *La mise en valeur du cadre de vie*
- *Le développement et l'entretien des cheminements doux*
- *La végétalisation du centre bourg*
- *L'accessibilité du centre bourg*

## MOBILITE, DEPLACEMENTS

**ATOUS**

- Un Schéma Directeur des Déplacements à mettre en œuvre
- Cheminements inter quartiers
- Volonté politique
- Comité consultatif
- Gare TGV de Saint-Malo et arrêt à La Gouesnière
- 2x2 voies D137 reliant Saint-Malo à Rennes
- Tous les services sont rapidement accessibles à pied ou à vélo
- Pas ou peu de problématiques de stationnements en centre-bourg

**OPPORTUNITES**

- Réseau MAT (lignes de bus régulières)
- Actualisation propre et écolo du réseau MAT
- Volonté politique de déployer les mobilités douces
- Maillage des communes proches et grande distance
- Des flux de déplacements entrants et sortant importants
- Maillage urbain existant
- Optimiser le stationnement
- Politiques en faveur de l'utilisation du vélo (forfait mobilités, ...)
- Augmentation des prix du carburants (opportunité de repenser les mobilités)
- Liaison douce à Aquamalo

**FAIBLESSES**

- Passage du rond-point du domaine (zone commerciale de Cora)
- Absence d'actions « chocs » sur les accès
- Place de la voiture trop importantes dans le centre-bourg
- Entrées de bourg : rue de Rennes cheminement doux (vélo) à revoir (vitesse), rue du Clos de la Poterie, Grande rue (trottoirs inadaptés)
- Des zones de circulation à mettre en cohérence
- Récurrence de la communication sur les mobilités
- Disponibilité des axes de circulation
- Coût de création des voiries
- Des flux de déplacements internes peu importants
- Pas d'aire de covoiturage
- La voiture reste le mode de déplacement majoritaire

**MENACES**

- Transports en commun pas assez fréquents ou délais trop longs
- Des demandes de stationnements complémentaires en pied de commerces dans la Grande rue
- Le vieillissement de la population favorable à l'utilisation de la voiture individuelle

**ENJEUX**

- Des déplacements apaisés et sécurisés
- Le développement des mobilités douces
- L'optimisation du stationnement
- Le développement de l'utilisation des transports en commun
- L'accessibilité du centre bourg aux piétons et vélos

## COMMERCE, ACTIVITES

**ATOUTS**

- Tous les besoins sont couverts sur la commune
- Présence de 5 zones d'activités (Atalante, Moulin, rue du commerce, Chapelle de la Lande, centre bourg)
- Nombreuses activités proposées sur la commune
- Marché le samedi matin
- Santé et médico-social
- Des stationnements suffisants à proximité des commerces

**OPPORTUNITES**

- Aquamalo
- Zones commerciales et d'activité
- Utilisation des flux d'Aquamalo vers le centre-bourg
- Utilisation des flux de la zone commerciale vers le centre-bourg
- Accueil d'une nouvelle population dans le centre avec le projet « Fonds de jardin ».

**FAIBLESSES**

- Peu de projets communs aux commerces de centre-bourg (absence de dynamique).
- Union des commerçants à redynamiser
- Un dialogue à renouer avec les commerçants
- Absence ou insuffisance de commerce entre le fleuriste et Atout cadre faisant une continuité (absence de linéaire)
- McDo (bouchons), déchets
- Marché de petite taille
- Peu de possibilités d'accueil de nouvelles activités
- Dépense commerciale majoritairement sur la zone
- Des aménagements urbains à revoir pour l'accès aux commerces
- Manque un restaurant

**MENACES**

- L'accès à la zone commerciale sans passer par le centre-bourg
- L'évolution des modes de consommations vers le e-commerce
- Création de commerces concurrents à ceux du centre-bourg dans la zone commerciale.

**ENJEUX**

- *Le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-bourg*
- *L'accueil d'un restaurant en centre-bourg*

## Article 13. Les orientations stratégiques

La présente convention fixe les orientations stratégiques du programme Petites Villes de Demain, basées sur les enjeux de chaque territoire et définies par chaque équipe municipale.

Dans les deux communes, le chef de projet PVD a élaboré la stratégie du territoire selon la même méthodologie de travail et le même calendrier. Plusieurs réunions de travail ont permis aux élus de travailler la stratégie à développer, en cohérence avec les attentes des habitants (issues des différentes démarches mises en place par les communes).

**En cas d'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant (cf. Article 14).**

### 13.1 La stratégie de Cancale

A partir des enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic, des axes d'intervention ont été formalisés. Le projet PVD est articulé autour de 7 orientations stratégiques. Une grande partie des enjeux d'intervention se situe dans le périmètre du centre-bourg à moins de 10 minutes à vélo. Le projet de Cancale a été alimenté par la démarche Cancale centralité lancée en 2019 autour du projet de renouvellement urbain du site de l'ancien hôpital en plein cœur de bourg et le projet en cours de la ZAC du Clos Nogain situé en limite du centre-bourg.



### **Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et garantir u aux équipements et aux services publics**

- Adapter les services en fonction des besoins actuels et à venir de la population (santé, sécurité, éducation, ...)
- Prendre en compte le vieillissement de la population dans l'espace public
- Développer des espaces ludiques pour les tout-petits
- Poursuivre la rénovation des équipements sportifs
- Mettre en valeur la vie sociale et culturelle de la commune



### **Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique**

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables
- Améliorer et repenser l'éclairage public
- Favoriser la rénovation énergétique du parc de logements
- Préserver la ressource en eau



### **Orientation 3 : Favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale du centre-bourg**

- Poursuivre le soutien à la dynamique commerciale
- Favoriser une dynamique collective des commerçants
- Accompagner le renouvellement des activités commerciales



### **Orientation 4 : Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale**

- Proposer un habitat accessible à tous
- Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
- Mettre en place une politique communale de contrôle concernant les locations touristiques saisonnières telle que le AirBnB
- Adapter les logements aux personnes âgées
- Favoriser le parcours résidentiel des habitants
- Favoriser un habitat intergénérationnel, en particulier en centre bourg



### **Orientation 5 : Rendre attractif et embellir l'espace public**

- Ramener de la nature dans l'espace public
- Mettre en place des liaisons douces (piétons et cycles)
- Repenser les accès au centre-bourg
- Gérer la place de la voiture et du vélo dans le centre-bourg



### **Orientation 6 : Développer les mobilités alternatives**

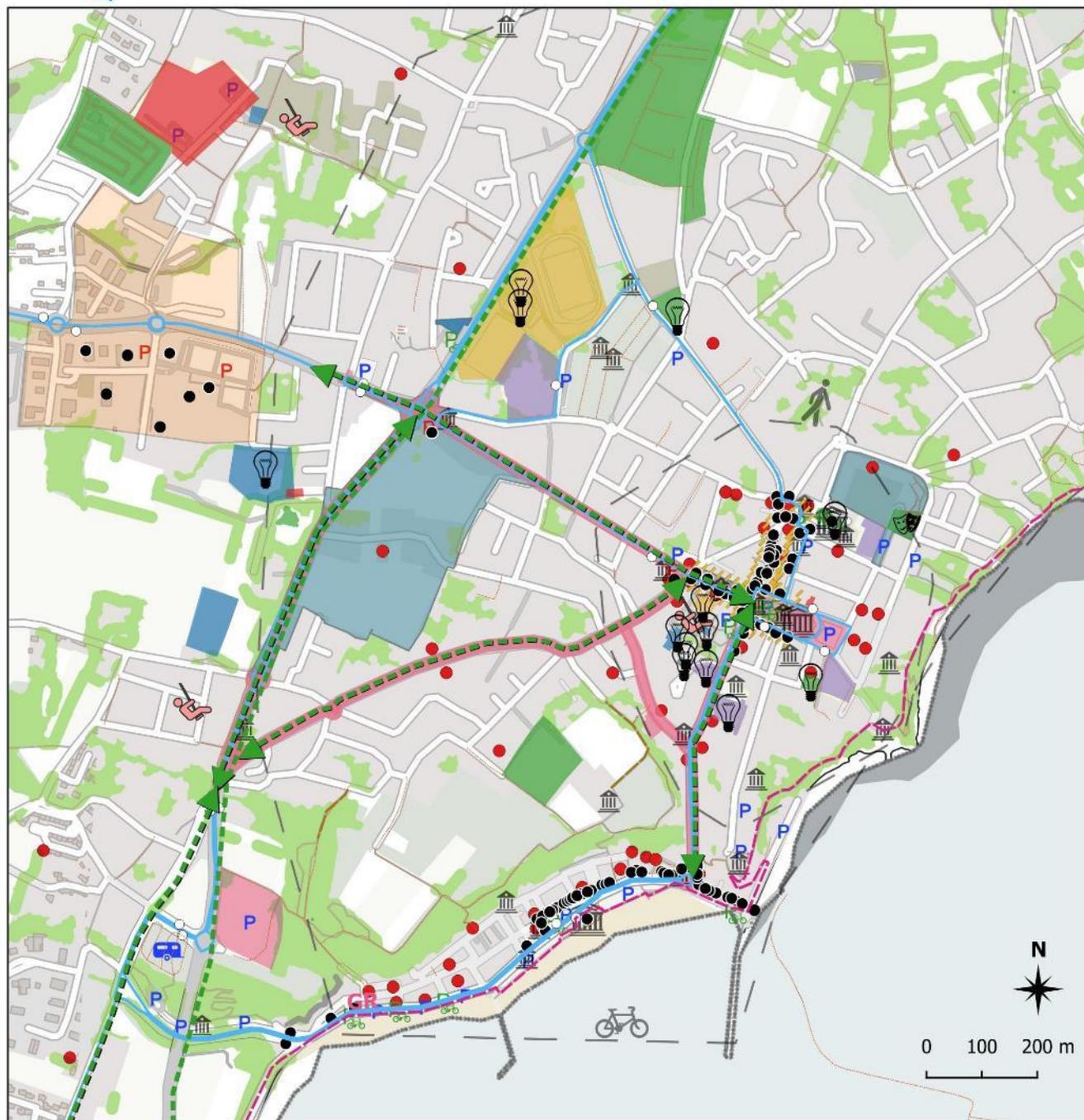
- Développer la mobilité vélo sur la commune
- Gérer la circulation du centre bourg
- Mettre en place un transport collectif vers le centre bourg et la Houle
- Développer le covoiturage



### **Orientation 7 : Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel**

- Réhabiliter le patrimoine bâti de la commune
- Mettre en valeur le patrimoine
- Encourager la rénovation du bâti ancien

Cette stratégie est spatialisée à travers un plan guide.



Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et favoriser le lien social  
aux équipements et aux services publics

- Mettre en valeur la vie sociale et culturelle de la commune
- Développer des espaces ludiques pour les tout-petits
- Services administratifs
- Pôles de culture et loisirs
- Pôles scolaires
- Pôles de santé
- Poursuivre la rénovation des équipements sportifs

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique  
Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables

Orientation 3 : Favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale du centre-bourg

- Commerces et services
- Zone commerciale
- Accompagner le renouvellement des activités commerciales

Orientation 4 : Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale

- Logements vacants +2 ans
- Proposer un habitat accessible à tous

Orientation 5 : Rendre attractif et embellir l'espace public

- Zones de végétation
- Périmètre à 5min de la place de la République à vélo
- Périmètre à 5min de la place de la République à pied
- Repenser les accès au centre-bourg

Gérer la place de la voiture et du vélo dans le centre-bourg

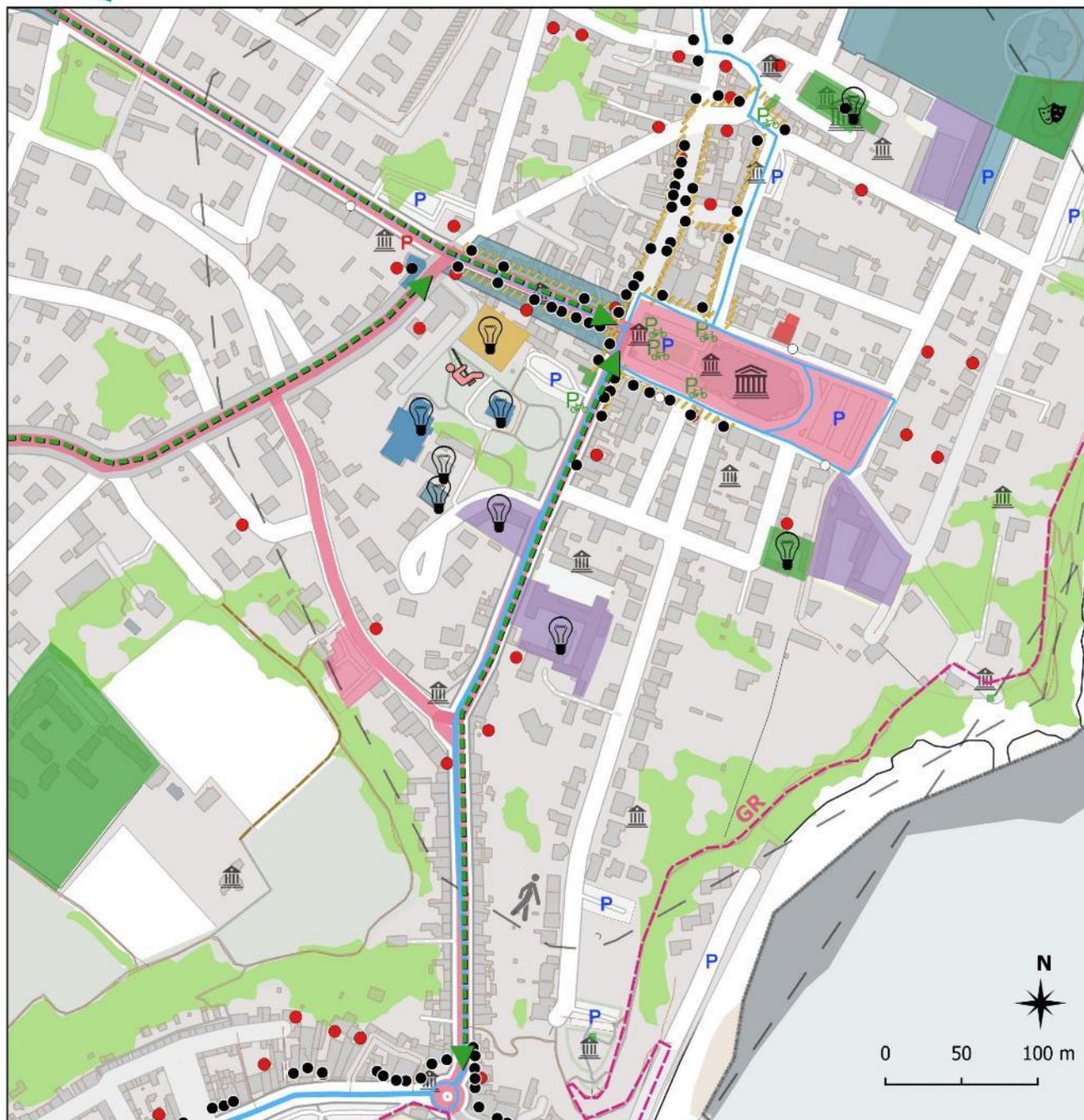
- Parking Vélo
- Aire Camping-cars
- Parkings commerciaux
- Parkings publics

Orientation 6 : Développer les mobilités alternatives

- Liaisons douces
- Itinéraire Grande Randonnée
- Chemins et pistes cyclables
- Projets Voies vélos CD35 horizon 2028
- Arrêts de bus points
- Lignes de bus MAT
- Aires covoiturage

Orientation 7 : Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel

- Patrimoine
- Petit patrimoine



Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et garantir un accès pour tous aux équipements et aux services publics

- Mettre en valeur la vie sociale et culturelle de la commune
- Développer des espaces ludiques pour les tout-petits
- Services administratifs
- Pôles de culture et loisirs
- Pôles scolaires
- Pôles de santé
- Poursuivre la rénovation des équipements sportifs

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique  
Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables

- Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables
- Orientation 3 : Favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale du centre-bourg
- Commerces et services
- Zone commerciale
- Accompagner le renouvellement des activités commerciales

Orientation 4 : Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale

- Logements vacants +2 ans
- Proposer un habitat accessible à tous

Orientation 5 : Rendre attractif et embellir l'espace public

- Zones de végétation
- Périmètre à 5min de la place de la République à vélo
- Périmètre à 5min de la place de la République à pied
- Repenser les accès au centre-bourg

Gérer la place de la voiture et du vélo dans le centre-bourg

- Parking Vélo
- Aire Camping-cars
- Parkings commerciaux
- Parkings publics

Orientation 6 : Développer les mobilités alternatives

- Liaisons douces
- Itinéraire Grande Randonnée
- Chemins et pistes cyclables
- Projets Voies vélos CD35 horizon 2028
- Arrêts de bus points
- Lignes de bus MAT
- Aires covoiturage

Orientation 7 : Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel

- Patrimoine
- Petit patrimoine

## 13.2 La stratégie de Saint-Jouan-des-Guérets

A partir des enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic, des axes d'intervention ont été formalisés. Le projet PVD est articulé autour de 6 orientations stratégiques. Une grande partie des enjeux d'intervention se situe dans le périmètre du centre-bourg à moins de 5 minutes à vélo. Le projet de Saint-Jouan-des-Guérets est alimenté par le Schéma directeur des déplacements (finalisé en juillet 2023) et l'étude de vitalité commerciale du centre-bourg (finalisée en septembre 2023).



**Orientation 1 : Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique**

- Maintenir des services médicaux de proximité
- Maintenir des services publics (écoles, structures jeunesse, ...)
- Favoriser et développer une offre culturelle
- Favoriser des temps d'échange, de débat, de rencontres entre toutes les classes d'âges



**Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transitions écologique**

- Améliorer la performance énergétique de tous les équipements communaux
- Diminuer les factures d'énergie
- Densifier l'aire urbaine pour limiter l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles
- Végétaliser le bourg



**Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg, avec une offre variée**

- Favoriser le dialogue et associer les commerçants à des actions municipales (animations culturelles notamment)
- Favoriser la dynamique commerciale
- Agrandir le marché avec la participation de nouveaux commerçants (poissonnerie, ...)
- Diversifier et réorganiser les commerces dans le centre-bourg



**Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale**

- Permettre l'accèsion à la propriété au plus grand nombre en résidence principale
- Favoriser la mixité sociale sur la commune
- Favoriser l'accueil de jeunes ménages aux revenus moyens avec enfants
- Favoriser l'occupation d'un logement adapté au besoin et à l'âge tout au long de la vie afin de libérer des espaces pour d'autres



**Orientation 5 : Créer une identité de petite ville**

- Créer des espaces de partage
- Marquer le centre-bourg et les entrées
- Rendre le centre-bourg accessible à tous (PMR)
- Eviter l'artificialisation des sols et limiter l'emprise foncière dédiée au stationnement



**Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées**

- Développer les mobilités douces
- Développer une offre de transport en commun/covoiturage pour les trajets domicile-travail
- Développer la fréquentation des transports en commun
- Rendre tous les accès au centre bourg équipés pour les modes actifs de manière sécurisée
- Favoriser la cohabitation entre les différents modes de déplacements

Cette stratégie est spatialisée à travers un plan guide



- Orientation 1 : Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique**  
**Maintenir des services médicaux de proximité**  
 Services médicaux de proximité
- Maintenir des services publics (écoles, structures jeunesse, ...)**  
 Services administratifs  
 Pôles de culture et loisirs  
 Pôles scolaires  
 Pôles sportifs  
 Favoriser et développer une offre culturelle
- Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique**  
 Améliorer la performance énergétique de tous les équipements communaux  
 Densifier l'aire urbaine pour limiter l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles  
 Végétaliser le bourg
- Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg, avec une offre variée**  
 Agrandir le marché  
 Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg  
 Commerces et services  
 Zones commerciales
- Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale**  
 Secteurs d'habitat identifiés  
 Logements Vacants +2 ans
- Orientation 5 : Créer une identité de petite ville**  
 Créer des espaces de partage  
 Marquer le centre-bourg et les entrées
- Eviter l'artificialisation des sols/emprise foncière dédiée au stationnement**  
 Parkings Vélo  
 Parkings commerciaux  
 Parkings publics
- Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées**  
**Développer les mobilités douces**  
 Liaisons douces  
 Développer et relier les cheminements doux  
 Périmètre à 5min de la place de l'église à Vélo  
 Périmètre à 5min de la place de l'église à pied
- Développer une offre de transport en commun/covoiturage pour les trajets domicile-travail**  
 Aires covoiturage  
 Arrêts de bus  
 Lignes de bus MAT



- Maintenir des services médicaux de proximité
- Maintenir des services publics (écoles, structures jeunesse, ...)
- Services administratifs
  - Pôles de culture et loisirs
  - Pôles scolaires
  - Pôles sportifs
- Favoriser et développer une offre culturelle
- Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transitions énergétique et climatique
- Améliorer la performance énergétique de tous les équipements communaux
  - Densifier l'aire urbaine pour limiter l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles
  - Zones de végétation
- Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg, avec une offre variée
- Agrandir le marché
  - Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg
  - Commerces et services
  - Zones commerciales
- Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale
- Secteurs d'habitat identifiés
  - Logements Vacants +2 ans
- Orientation 5 : Créer une identité de petite ville
- Créer des espaces de partage
  - Marquer le centre-bourg et les entrées
- Eviter l'artificialisation des sols/emprise foncière dédiée au stationnement
- Parkings Vélo
  - Parkings commerciaux
  - Parkings publics
- Orientation 6 : Favoriser la mixité des mobilités
- Développer les mobilités douces
- Liaisons douces
  - Développer et relier les cheminements doux
  - Périmètre à 5min de la place de l'église à Vélo
  - Périmètre à 5min de la place de l'église à pied
- Développer une offre de transport en commun/covoiturage pour les trajets domicile-travail
- Aires covoiturage
  - Arrêts de bus
  - Lignes de bus MAT

## Article 14. Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en réflexion ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage, sans nécessité d'avenant à la présente convention. En revanche, l'ajout d'actions ou la modification d'un périmètre d'intervention nécessite un avenant.

Les secteurs d'intervention de l'ORT des deux villes PVD sont présentés à l'Article 15 de la présente convention.

Les actions avancées du programme Petites villes de demain sont décrites dans des fiches action en annexe ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRRTE du territoire. Certaines des actions sont transversales à plusieurs orientations stratégiques.

Les actions moins avancées sont listées dans un tableau. Elles feront l'objet d'un travail spécifique afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

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

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles. D'autres actions, sont encore à travailler, des études sont parfois nécessaires pour conforter le passage à l'opérationnel (esquisse, chiffrage, portage...).

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.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de pilotage, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

Le plan d'actions de chaque commune est spatialisé à l'Article 15.

### 14.1 Les actions sur Cancale

Le plan d'action de Cancale comporte 20 actions matures répertoriées en annexe et 15 en maturation.

**TABLEAU DES ACTIONS MATURES POUR CANCALE**

	<b>Orientation</b>	<b>N°Action</b>	<b>Fiche action</b>	<b>Calendrier</b>
1	Préserver le cadre de vie et garantir un accès pour tous aux équipements et aux services publics	1.1	Mettre en valeur la vie sociale et culturelle de la commune	2024
		1.2	Construction d'un nouveau SDIS	en cours
		1.3	Construction d'une nouvelle gendarmerie	2024
		1.4	Création d'une crèche	2024
		1.5	Réaménager l'école maternelle	en cours
2	Répondre aux enjeux de transition écologique	2.1	Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables	en cours
		2.2	Améliorer et repenser l'éclairage public	en cours
3	Favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale du centre-bourg	3.1	Favoriser la dynamique commerciale du centre-bourg	2024
4	Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale	4.1	Réduire le nombre de logements vacants	2023
		4.2	Aménagement de la ZAC du Clos Nogain	en cours
		4.3	Renforcer l'offre de logements abordables	en cours
		4.4	Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain	2024
		4.5	Réguler les locations de courtes durées et les résidences secondaires	en cours
		4.6	Favoriser la rénovation des logements	en cours
		4.7	Réviser le PLU	2024
		4.8	Favoriser « le bien vieillir chez soi »	en cours
5	Rendre attractif et embellir l'espace public	5.1	Aménagement des entrées de villes et du cœur de bourg	2024
		5.2	Aménagement du théâtre de verdure	en cours
		5.3	Aménagement de la rue des Français libres	en cours
7	Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel	7.1	Rénover l'église dans le cœur de bourg	2024

20 actions matures dont 11 démarrées, 1 à lancer en 2023, 8 à lancer en 2024.

**TABLEAU DES ACTIONS EN MATURATION POUR CANCALE**

	Orientation titre	N°Action	Fiche action	Calendrier
1	Préserver le cadre de vie et garantir un accès pour tous aux équipements et aux services publics	1.6	Mettre en place des espaces de loisirs pour les habitants	2025
		1.7	Etude de faisabilité pour la création d'une médiathèque	2025
		1.8	Etude d'opportunité pour l'aménagement d'un terrain synthétique au complexe sportif	2024-2025
2	Répondre aux enjeux de transition écologique	2.3	Réhabiliter l'ancien réservoir d'eau sous la place de l'église	
4	Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale	4.9	Mettre en place des projets d'habitats en partenariat public/privé	en cours
		4.10	Requalifier le site de l'ancienne gendarmerie	
5	Rendre attractif et embellir l'espace public	5.4	Mettre en place un règlement local de publicité	2024
		5.5	Formaliser un plan de végétalisation de la commune	2024
6	Développer les mobilités alternatives	6.1	Etude de mobilité dans le centre-bourg - Repenser la circulation, et le stationnement et expérimenter une navette	2024
		6.2	Aménagement du parking de délestage du port en vue d'un futur pôle multimodal	2024
		6.3	Mettre en place une navette intra-Cancale	
		6.4	Constituer un maillage de liaisons douces sur la commune	
7	Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel	7.2	Mettre en place un dispositif de rénovation des façades	2024
		7.3	Rénover le Cinéma	
		7.4	Rénover la Halle à marée	

**14.2 Les actions sur Saint-Jouan-des-Guérets**

Le plan d'action de Saint-Jouan-des-Guérets comporte 22 actions matures et 11 en maturation.

Au sein des actions, la commune appliquera autant que possible les grands principes suivants : démarches participatives et co-construction avec les habitants, favoriser les rencontres intergénérationnelles, sensibiliser et communiquer sur les enjeux de la transition écologiques.

Le PLU, dont la révision se terminera en 2024 constituera un outil essentiel dans la mise en œuvre des opérations.

**TABLEAU DES ACTIONS MATURES POUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS**

	<b>Orientation</b>	<b>N° Action</b>	<b>Fiche action</b>	<b>Calendrier</b>
1	Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique	1.1	Poursuivre et développer une politique culturelle	en cours
		1.2	Accompagner la transition numérique	en cours
		1.3	Créer un pôle petite enfance	en cours
		1.4	Restructurer la Mairie pour développer les services à la population	en cours
2	Répondre aux enjeux de transitions écologique	2.1	Améliorer la performance énergétique des bâtiments communaux	en cours
		2.2	Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune	en cours
		2.3	Végétaliser la cour de l'école élémentaire communale	en cours
3	Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée	3.1	Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg	en cours
4	Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale	4.1	Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain	en cours
		4.2	Renforcer l'offre de logements aidés	en cours
		4.3	Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées	en cours
		4.4	Construction de logements et d'une salle commune dans le centre-bourg - Fonds de jardins	en cours
		4.5	Renouvellement urbain - Croix aux Merles	en cours
		4.6	Projet d'habitat participatif à la Lande Gohin	2024
5	Créer une identité de petite ville	5.1	Valorisation des entrées de bourg et aménagement du cœur de bourg	2024
		5.2	Aménager le pôle sportif et la place Léo Lagrange	en cours
		5.3	Repenser la signalétique d'information locale	2024
6	Favoriser les mobilités apaisées	6.1	Conforter une offre de transport en commun dynamique	2024
		6.2	Mettre en œuvre le schéma directeur des déplacements	en cours
		6.3	Sécuriser une liaison douce pour franchir la RD137 et le rond-point du Domaine	2024
		6.4	Elaborer une liaison douce Saint-Malo/Saint-Suliac	2024
		6.5	Installer plus de points de recharge pour véhicules électriques	2024

17 actions sont déjà lancées et 5 sont prévues en 2024.

**TABLEAU DES ACTIONS EN MATURATION POUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS**

	Orientation	N° Action	Fiche action	Calendrier
1	Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique	1.5	Maintenir les services de La Poste en centre-bourg	2024
		1.6	Accompagner la création d'une maison médicale	2025
		1.7	Adapter les services périscolaires - Extension de la cantine	2025
		1.8	Adapter les services périscolaires - Extension de la garderie	2026
2	Répondre aux enjeux de transitions écologique	2.4	Mettre en place un plan d'accompagnement de la nature en ville	2024
		2.5	Développer des jardins partagés / vergers publics	2024
3	Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée	3.2	Favoriser l'implantation d'un restaurant en cœur de bourg	2024
4	Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale	4.7	Limiter les locations de courte durée et les résidences secondaires	2024
		4.8	Renouvellement urbain - Garage Renault	2025
5	Créer une identité de petite ville	5.4	Préserver le Moulin de Quinard, patrimoine emblématique de Saint-Jouan-des-Guérets	
6	Favoriser les mobilités apaisées	6.6	Créer une aire en lien avec les mobilités	

**14.3 Les actions portées par Saint-Malo Agglomération**

Saint-Malo Agglomération (SMA) va porter ou porte déjà certaines opérations au sein des plans d'actions des deux communes.

**PLAN D' ACTIONS DE CANCALE**

SMA est porteur de l'action **4.6 « Favoriser la rénovation des logements »**. En effet, SMA déploie une OPAH sur l'ensemble de son territoire. La commune de Cancale sera un relais de proximité pour communiquer sur le dispositif.

SMA travaille actuellement sur le prochaine Délégation de Service Public pour son réseau de transport collectif. L'intégration d'une navette intra-Cancale pourra être étudiée (**6.3 « Mettre en place une navette intra-Cancale »**) suite aux réflexions menées par la commune.

Pour l'action **6.4 « Constituer un maillage de liaisons douces sur la commune »**, SMA sera maître d'ouvrage des tronçons réalisés hors agglomération sur les liaisons douces identifiées dans le Schéma directeur cyclable.

**PLAN D' ACTIONS DE SAINT-JOUAN**

SMA porte le volet « Adaptation des logements » de l'action **4.3 « Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées »** dans le cadre de l'OPAH sur l'ensemble de son territoire. La commune de Saint-Jouan sera un relais de proximité pour communiquer sur le dispositif.

SMA travaille actuellement sur le prochaine Délégation de Service Public collectif. La commune participera de manière active dans l'élaboration du réseau sur Saint-Jouan et sera un relais de communication important des actions de SMA pour favoriser le développement de l'usage des transports collectifs (6.1 « **Maintenir une offre de transport en commun dynamique** »).

Dans le cadre de son Schéma directeur cyclable, SMA sera maître d'ouvrage des tronçons réalisés hors agglomération sur les liaisons douces identifiées et sur les ouvrages d'arts, soit les actions 6.3 « **Sécuriser une liaison douce pour franchir la RD137 et le rond-point du Domaine** » et 6.4 « **Elaborer une liaison douce Saint-Malo/Saint-Suliac** ».

## Article 15. Les périmètres d'intervention ORT

Compte tenu des enjeux, des axes stratégiques et des actions à réaliser, les périmètres ORT ont été définis sur les 2 communes « Petites Villes de Demain ». Les cartes ci-dessous synthétisent ces éléments et justifient les périmètres d'intervention.

Chaque secteur opérationnel d'intervention mobilisera des effets juridiques de l'ORT (Cf. carte correspondante à chaque secteur). La définition du périmètre ORT permettra d'accentuer l'effet levier des actions conventionnées dans le cadre de la convention cadre et accentuer ainsi l'intervention des collectivités.

Les secteurs d'intervention de l'ORT ont été définis en atelier avec des élus et agents de la commune en accord avec l'Etat et les partenaires selon plusieurs critères et à partir des cartographies de diagnostic et des projets de territoire des communes. Ainsi, plusieurs paramètres ont été pris en compte :

- Les secteurs historiques et patrimoniaux, de plus forte densité de population, commerciaux, les pôles de services et d'équipements de proximité.
- Les secteurs de ville composés de bâtis particulièrement anciens, de bâtis anciens sociaux,
- Les critères et fonctions de centralité évoqués lors d'ateliers de travail collectif avec les élus,
- Les périmètres réglementaires tels que le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation des différents PLU, les linéaires commerciaux des deux communes,
- Les sites à enjeux, les potentiels de renouvellement urbain et de densification
- Les problématiques principales identifiées dans le projet de territoire que les communes ont à cœur d'améliorer : logements vacants et/ou dégradés, problématiques de circulation, de desserte en transport en commun, de lisibilité de certains espaces notamment parcs et sentes piétonnes.
- La localisation des projets en cours et à venir des collectivités
- L'application des outils juridiques et fiscaux de l'ORT

### CANCALE

Le périmètre s'appuie sur le périmètre du centre-bourg défini en réunion de travail avec les élus à partir du diagnostic du territoire. Il a ensuite été ajusté avec le plan d'actions et les opportunités offertes par les outils de l'ORT.

Il est contenu dans un rayon de 5 min à vélo de la place de la République et comprend les secteurs bâtis anciens du cœur de bourg historique jusqu'au futur quartier du Clos Nogain. Il reprend les grands secteurs identifiés comme secteurs à enjeux d'habitat, de commerce de proximité (linéaire commerçant) et de mobilité douce.

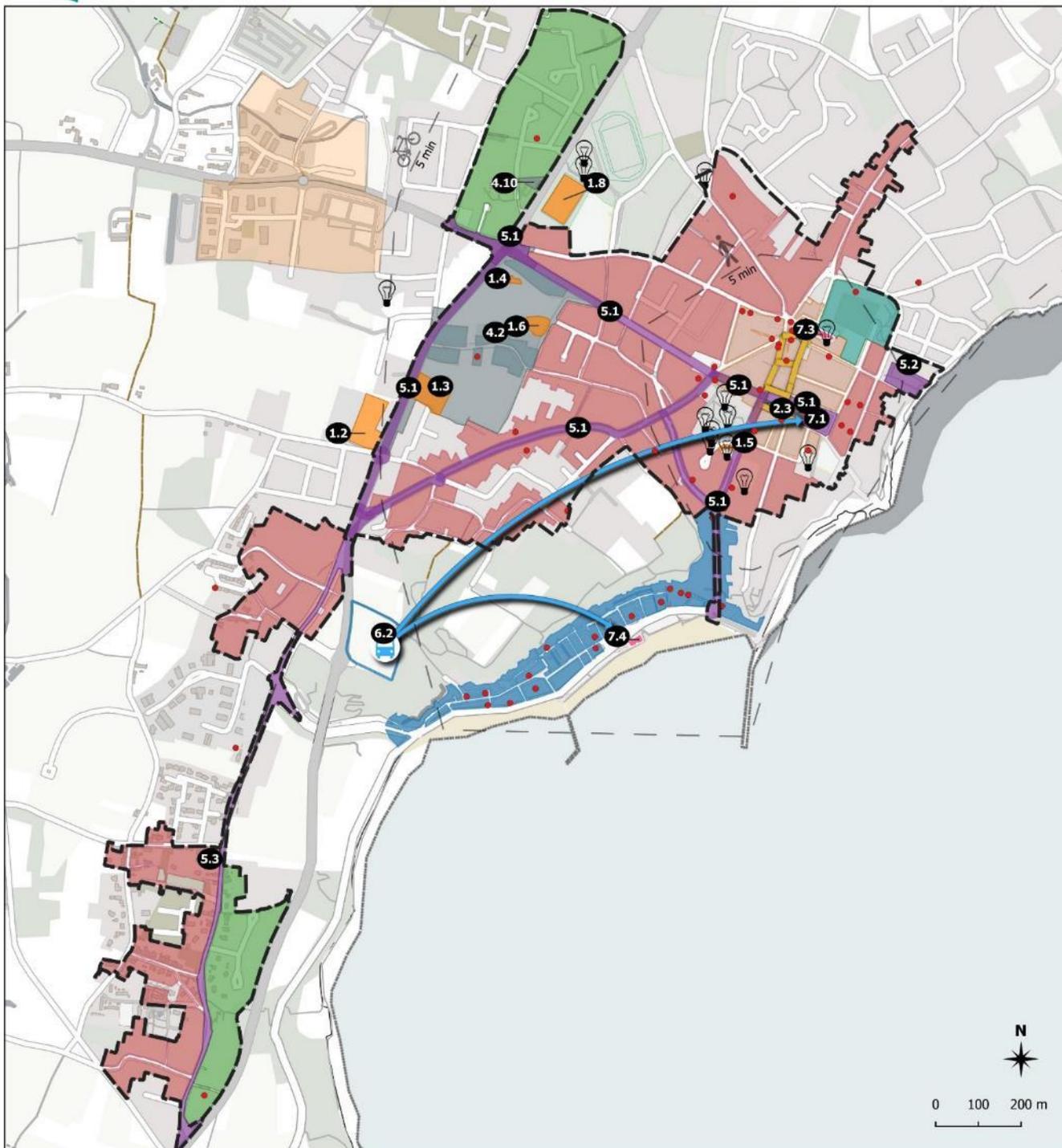
Le périmètre est multisite. Deux secteurs ORT sont présents sur la commune : le périmètre du centre-bourg et le périmètre centré autour de la rue des Français libres, en cours de requalification. A terme, ces deux secteurs seront reliés par une liaison douce.

La commune a souhaité étendre le périmètre du centre-bourg à certains secteurs de revitalisation :

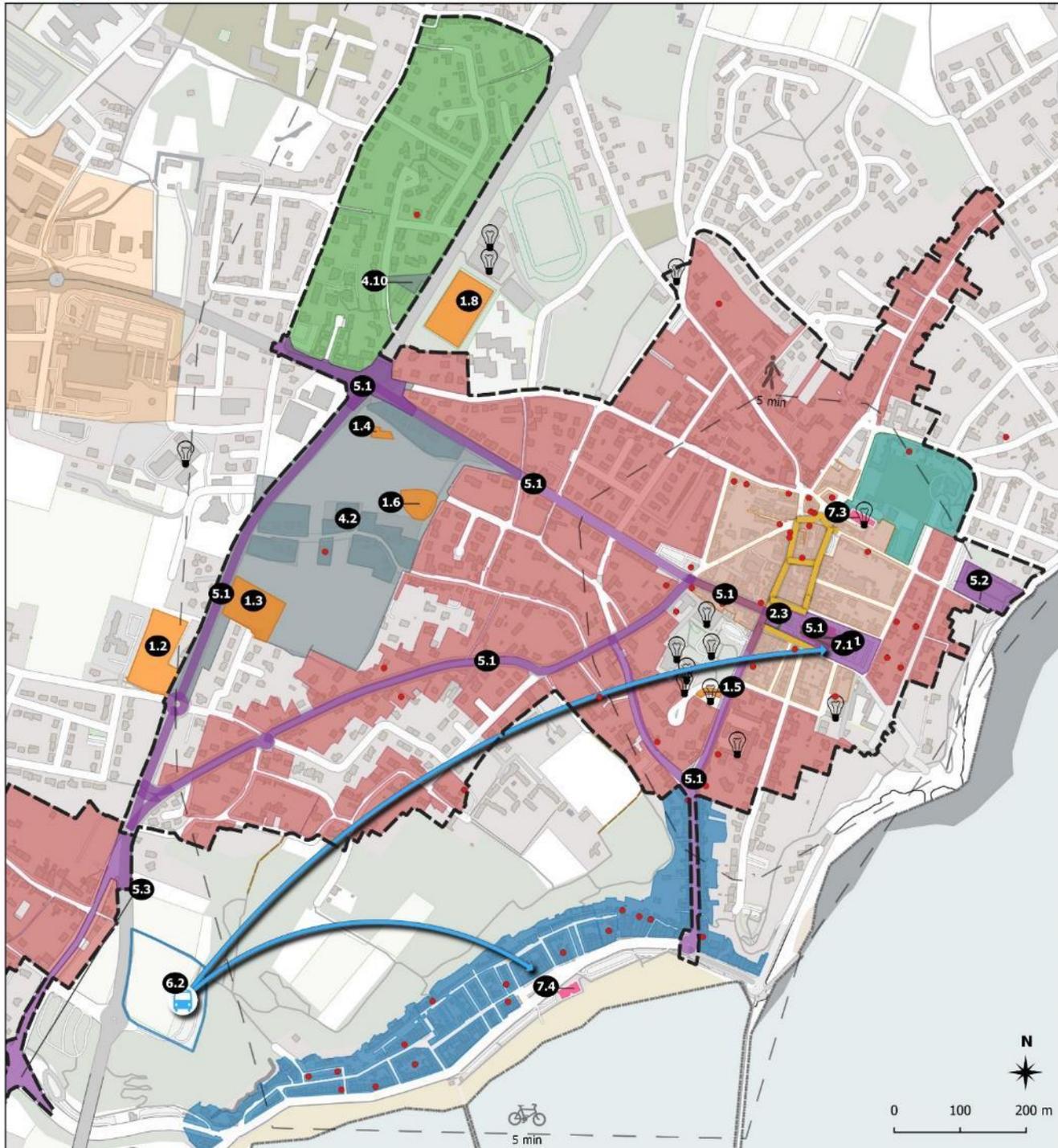
- La ZAC du Clos Nogain : ce nouveau quartier fera la jonction entre le cœur de bourg et le secteur périphérique avec la zone commerciale. Cette opération est élaborée avec comme fils rouges, la densification de l'habitat, une part importante de logements sociaux (50%), l'intégration de la nature dans l'espace public et des espaces de circulation apaisés favorisant le piéton et le vélo. Elle sera un exemple à suivre pour les futures opérations d'habitat sur la commune.
- Le secteur entre le carrefour des Petites Croix et Saint-Jouan : ce secteur d'habitat et des années 70-80 constituée de maisons individuelles. La conception des logements est peut qualitative et répond à des normes d'isolation thermique et acoustique très légères. Aujourd'hui, ces normes ne sont plus adaptées aux changements climatiques. Par ailleurs, le secteur regroupe beaucoup de logements sociaux dont certains nécessitent une rénovation à court-moyen terme. Enfin, la gendarmerie, actuellement située dans ce secteur, va déménager dans de nouveaux locaux du quartier du Clos Nogain, laissant un site majeur à requalifier en habitat.
- Le site de l'ancien hôpital Hamon Vaujoyeux en cours de renouvellement urbain.
- La limite ouest a été tracée en suivant l'avenue de Scissy, première entrée de ville de la commune en s'arrêtant au secteur du collège et des équipements sportifs.
- La limite Nord a été étendue aux secteurs d'habitat ancien d'avant 1950 à la périphérie du cœur de bourg.

Le second secteur d'intervention est défini autour de la rue des Français libres, en cours de requalification avec des enjeux de rénovation de l'habitat important. En effet, ce secteur regroupe à la fois de l'habitat ancien d'avant 1950 et de l'habitat énergivore des années 70-80.

Le secteur touristique de la Houle est un secteur attractif et particulier à traiter par rapport à la revitalisation du centre-bourg. Il n'est donc pas intégré au périmètre ORT. Les liaisons seront travaillées pour que l'attractivité de ce secteur puisse bénéficier au cœur de bourg.



- Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et garantir un accès pour tous aux équipements et aux services**
- 1.1 Mettre en valeur la vie sociale et culturelle de la commune
  - 1.2 Construction d'un nouveau SDIS
  - 1.3 Construction d'une nouvelle gendarmerie
  - 1.4 Création d'une crèche
  - 1.5 Réaménager l'école maternelle
  - 1.6 Mettre en place des espaces de loisirs pour les habitants
  - 1.7 Etude de faisabilité pour la création d'une médiathèque
  - 1.8 Etude d'opportunité pour l'aménagement d'un terrain synthétique au complexe sportif
- Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique**
- 2.3 Réhabiliter l'ancien réservoir d'eau sous la place de l'église
  - 2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables
  - 2.2 Améliorer et repenser l'éclairage public
- Secteurs d'habitat économe**
- Orientation 3 : Favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale du centre-bourg**
- 3.1 Favoriser la dynamique commerciale du centre-bourg
- Orientation 4 : Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale**
- 4.1 Réduire le nombre de logements vacants
  - 4.2 Aménagement de la ZAC du Clos Nogain
  - 4.3 Renforcer l'offre de logements abordables
  - 4.4 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
  - 4.5 Réguler les locations de courtes durées et les résidences secondaires
  - 4.6 Favoriser la rénovation des logements
  - 4.7 Réviser le PLU
  - 4.8 Favoriser « le bien vieillir chez soi »
  - 4.9 Mettre en place des projets d'habitats en partenariat public/privé
  - 4.11 Requalifier le site de l'ancienne gendarmerie
- Secteurs d'habitat en renouvellement urbain**
- Secteurs d'habitat à densifier**
- Orientation 5 : Rendre attractif et embellir l'espace public**
- 5.1 Aménagement des entrées de villes et du cœur de bourg
  - 5.2 Aménagement du théâtre de verdure
  - 5.3 Aménagement de la rue des Français libres
  - 5.4 Mettre en place un règlement local de publicité
  - 5.5 Formaliser un plan de végétalisation de la commune
- Orientation 6 : Développer les mobilités alternatives**
- 6.2 Aménagement du parking de délestage du port en vue d'un futur pôle multimodal
  - 6.1 Etude de mobilité dans le centre-bourg - Repenser la circulation, et le stationnement et expérimenter une navette
  - 6.3 Mettre en place une navette intra-Cancale
  - 6.4 Constituer un maillage de liaisons douces sur la commune
- Orientation 7 : Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel**
- 7.1 Rénover l'église dans le cœur de bourg
  - 7.2 Mettre en place un dispositif de rénovation des façades
  - 7.3 Rénover le Cinéma
  - 7.4 Rénover la Halle à marée
- Secteurs d'habitat ancien**
- Secteur d'habitat de cœur de ville**
- Périmètre ORT**
- Secteur touristique**
- Zone commerciale**



Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et garantir un accès pour tous aux équipements et aux services

- 1.1 Mettre en valeur la vie sociale et culturelle de la commune
- 1.2 Construction d'un nouveau SDIS
- 1.3 Construction d'une nouvelle gendarmerie
- 1.4 Création d'une crèche
- 1.5 Réaménager l'école maternelle
- 1.6 Mettre en place des espaces de loisirs pour les habitants
- 1.7 Etude de faisabilité pour la création d'une médiathèque
- 1.8 Etude d'opportunité pour l'aménagement d'un terrain synthétique au complexe sportif

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique

- 2.3 Réhabiliter l'ancien réservoir d'eau sous la place de l'église
- 2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables
- 2.2 Améliorer et repenser l'éclairage public

Secteurs d'habitat économe

Orientation 3 : Favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale du centre-bourg

- 3.1 Favoriser la dynamique commerciale du centre-bourg

Orientation 4 : Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale

- 4.1 Réduire le nombre de logements vacants
- 4.2 Aménagement de la ZAC du Clos Nogain
- 4.3 Renforcer l'offre de logements abordables
- 4.4 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
- 4.5 Réguler les locations de courtes durées et les résidences secondaires
- 4.6 Favoriser la rénovation des logements
- 4.7 Réviser le PLU
- 4.8 Favoriser « le bien vieillir chez soi »
- 4.9 Mettre en place des projets d'habitats en partenariat public/privé
- 4.10 Requalifier le site de l'ancienne gendarmerie

Orientation 5 : Rendre attractif et embellir l'espace public

- 5.1 Aménagement des entrées de villes et du cœur de bourg
- 5.2 Aménagement du théâtre de verdure
- 5.3 Aménagement de la rue des Français libres
- 5.4 Mettre en place un règlement local de publicité
- 5.5 Formaliser un plan de végétalisation de la commune

Orientation 6 : Développer les mobilités alternatives

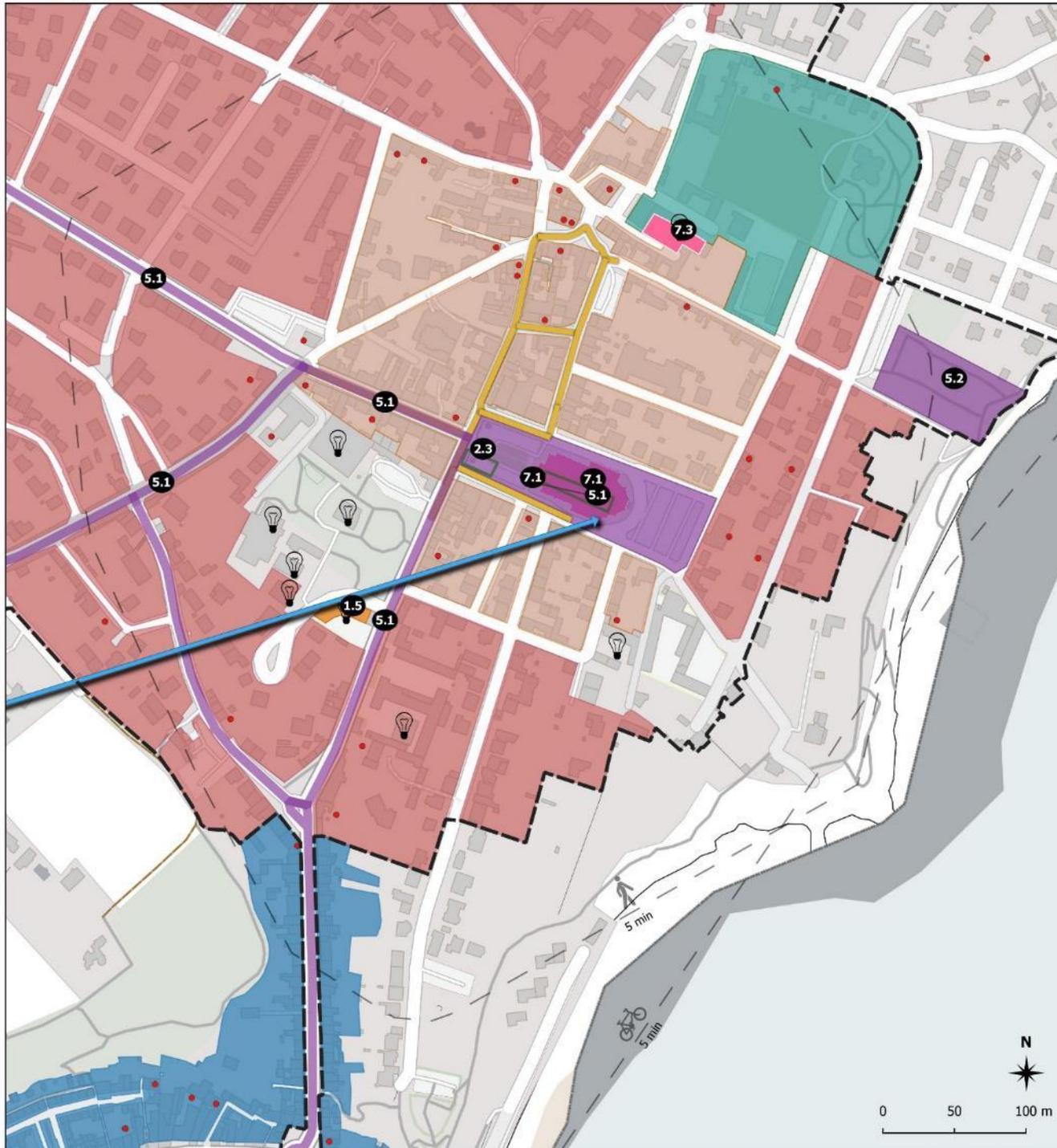
- 6.2 Aménagement du parking de délestage du port en vue d'un futur pôle multimodal
- 6.1 Etude de mobilité dans le centre-bourg - Repenser la circulation, et le stationnement et expérimenter une navette
- 6.3 Mettre en place une navette intra-Cancale
- 6.4 Constituer un maillage de liaisons douces sur la commune

Orientation 7 : Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel

- 7.1 Rénover l'église dans le cœur de bourg
- 7.2 Mettre en place un dispositif de rénovation des façades
- 7.3 Rénover le Cinéma
- 7.4 Rénover la Halle à marée

Périmètre ORT

- Secteurs d'habitat ancien
- Secteur d'habitat de coeur de ville
- Secteur touristique
- Zone commerciale



Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et garantir un accès pour tous aux équipements et aux services

- 1.1 Mettre en valeur la vie sociale et culturelle de la commune
- 1.2 Construction d'un nouveau SDIS
- 1.3 Construction d'une nouvelle gendarmerie
- 1.4 Création d'une crèche
- 1.5 Réaménager l'école maternelle
- 1.6 Mettre en place des espaces de loisirs pour les habitants
- 1.7 Etude de faisabilité pour la création d'une médiathèque
- 1.8 Etude d'opportunité pour l'aménagement d'un terrain synthétique au complexe sportif

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique

- 2.3 Réhabiliter l'ancien réservoir d'eau sous la place de l'église
- 2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables
- 2.2 Améliorer et repenser l'éclairage public

Secteurs d'habitat économe

Orientation 3 : Favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale du centre-bourg

- 3.1 Favoriser la dynamique commerciale du centre-bourg

Orientation 4 : Renforcer la fixation d'une population résidente à titre principal à Cancale

- 4.1 Réduire le nombre de logements vacants
- 4.3 Renforcer l'offre de logements abordables
- 4.4 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
- 4.5 Réguler les locations de courtes durées et les résidences secondaires
- 4.6 Favoriser la rénovation des logements
- 4.7 Réviser le PLU
- 4.8 Favoriser « le bien vieillir chez soi »
- 4.9 Mettre en place des projets d'habitats en partenariat public/privé
- 4.2 Aménagement de la ZAC du Clos Nogain
- 4.1c Requalifier le site de l'ancienne gendarmerie

Secteurs d'habitat en renouvellement urbain  
Secteurs d'habitat à densifier

Orientation 5 : Rendre attractif et embellir l'espace public

- 5.1 Aménagement des entrées de villes et du cœur de bourg
- 5.2 Aménagement du théâtre de verdure
- 5.3 Aménagement de la rue des Français libres
- 5.4 Mettre en place un règlement local de publicité
- 5.5 Formaliser un plan de végétalisation de la commune

Orientation 6 : Développer les mobilités alternatives

- 6.2 Aménagement du parking de délestage du port en vue d'un futur pôle multimodal
- 6.1 Etude de mobilité dans le centre-bourg - Repenser la circulation, et le stationnement et expérimenter une navette
- 6.3 Mettre en place une navette intra-Cancale
- 6.4 Constituer un maillage de liaisons douces sur la commune

Orientation 7 : Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel

- 7.1 Rénover l'église dans le cœur de bourg
- 7.3 Rénover le Cinéma
- 7.4 Rénover la Halle à marée
- 7.2 Mettre en place un dispositif de rénovation des façades
- Secteurs d'habitat ancien
- Secteur d'habitat de cœur de ville

Périmètre ORT

Secteur touristique  
Zone commerciale

## *SAINT-JOUAN-DES-GUERETS*

Le périmètre s'appuie sur le périmètre du centre-bourg défini en réunion de travail avec les élus à partir du diagnostic du territoire. Il a ensuite été ajusté avec le plan d'actions et les opportunités offertes par les outils de l'ORT.

Le périmètre est construit autour du cœur de bourg avec le tissu urbain ancien, le linéaire commerçant et les principaux pôles d'attractivité (écoles, pôle sportif et de loisirs, cabinet médical...). Il intègre également les secteurs identifiés à enjeux de renouvellement urbain pour la commune. Le tout est situé à 5 min à pied de la place de l'église.

Le périmètre a été étendu aux entrées de bourg qui vont être retravaillés en termes d'intégration de la nature en ville et d'aménagement de liaisons douces.

Au nord, l'entrée par la zone commerciale, avec des aménagements pensés pour la voiture, présente plusieurs problématiques à traiter :

- Des liaisons douces sécurisées doivent être créées, à la fois pour relier le centre aquatique (Aquamalo) au centre-bourg, mais aussi pour relier le futur collège qui va s'implanter dans la zone en 2024.
- L'espace urbain très routier doit être retravaillé de manière plus qualitative pour mieux s'intégrer au paysage
- Les axes de circulation dans la zone et la moitié du rond-point ne sont pas dans le domaine public

En parallèle de Petites Villes de Demain, une étude prospective avec l'élaboration d'un plan d'action, est en cours pour traiter les enjeux spécifiques de la zone commerciale qui ont un impact direct sur le centre-bourg.

Le garage actuellement situé en centre-bourg dans un secteur d'habitat, ne correspond plus à l'aménagement urbain du bourg. Un emplacement au sein de la zone commerciale serait plus adapté (Action 4.8).

Orientation ID : 035-243500782-20231218-CV\_19\_2023\_1411-CC  
locale dynamique

- 1.1 Poursuivre et développer une politique culturelle
- 1.2 Accompagner la transition numérique
- 1.3 Créer un pôle petite enfance
- 1.4 Restructurer la Mairie pour développer les services à la population
- 1.5 Maintenir les services de La Poste en centre-bourg
- 1.6 Accompagner la création d'une maison médicale
- 1.7 Adapter les services périscolaires - Extension de la cantine
- 1.8 Adapter les services périscolaires - Extension de la garderie

**Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique**

- 2.3 Végétaliser la cour de l'école élémentaire communale
- 2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments communaux
- 2.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune
- 2.3 Mettre en place un plan d'accompagnement de la nature en ville
- 2.4 Développer des jardins partagés / vergers publics

**Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée**

- 3.1 Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg
- 3.2 Favoriser l'implantation d'un restaurant en cœur de bourg

**Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale**

- 4.1 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
- 4.2 Renforcer l'offre de logements aidés
- 4.3 Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées
- 4.7 Limiter les locations de courte durée et les résidences secondaires
- 4.4 Construction de logements et d'une salle commune dans le centre-bourg - Fonds de jardins
- 4.5 Renouvellement urbain - Croix aux Merles
- 4.6 Projet d'habitat participatif à la Lande Gohin
- 4.8 Renouvellement urbain - Garage Renault

**Orientation 5 : Créer une identité de petite ville**

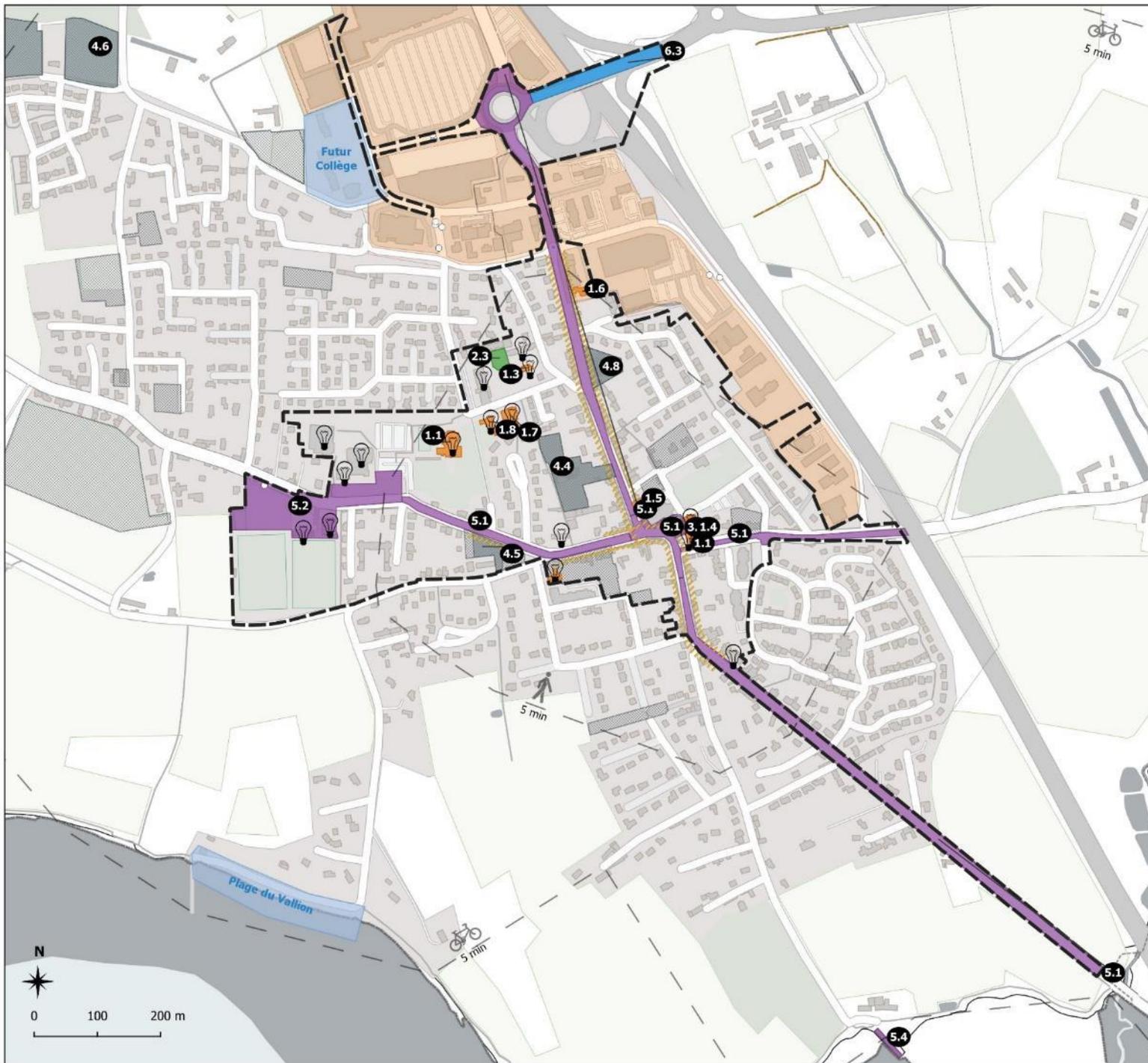
- 5.1 Valorisation des entrées de bourg et aménagement du cœur de bourg
- 5.2 Place Léo Lagrange
- 5.4 Préserver le Moulin de Quinard, patrimoine emblématique de Saint-Jouan-des-Guérets
- 5.3 Repenser la signalétique d'information locale

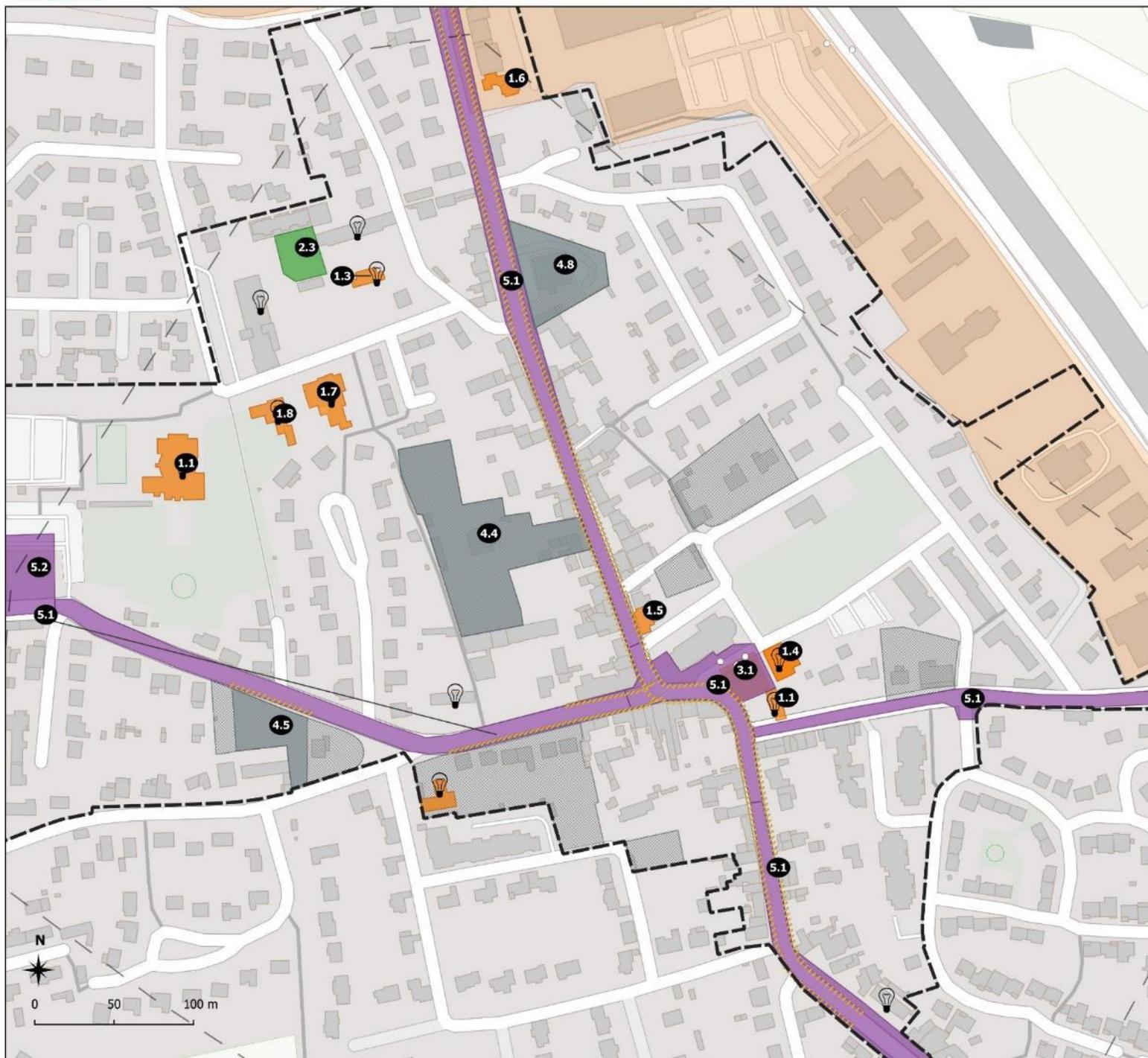
**Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées**

- 6.1 Conforter une offre de transport en commun dynamique
- 6.2 Mettre en œuvre le schéma directeur des déplacements
- 6.4 Elaborer une liaison douce ST MALO/ St-SULIAC
- 6.5 Installer plus de points de recharge pour véhicules électriques
- 6.6 Créer une aire en lien avec les mobilités
- 6.3 Sécuriser une liaison douce pour franchir la RD137 et le rond-point du Domaine

▭ Périmètre ORT

▭ Zones commerciales





Orientation 1 : Oriens locale dynamique

- 1.1 Poursuivre et développer une politique culturelle
- 1.2 Accompagner la transition numérique
- 1.3 Créer un pôle petite enfance
- 1.4 Restructurer la Mairie pour développer les services à la population
- 1.5 Maintenir les services de La Poste en centre-bourg
- 1.6 Accompagner la création d'une maison médicale
- 1.7 Adapter les services périscolaires - Extension de la cantine
- 1.8 Adapter les services périscolaires - Extension de la garderie

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique

- 2.3 Végétaliser la cour de l'école élémentaire communale
- 2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments communaux
- 2.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune
- 2.3 Mettre en place un plan d'accompagnement de la nature en ville
- 2.4 Développer des jardins partagés / vergers publics

Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée

- 3.1 Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg
- 3.2 Favoriser l'implantation d'un restaurant en cœur de bourg

Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale

- 4.1 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
- 4.2 Renforcer l'offre de logements aidés
- 4.3 Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées
- 4.7 Limiter les locations de courte durée et les résidences secondaires
- 4.4 Construction de logements et d'une salle commune dans le centre-bourg - Fonds de jardins
- 4.5 Renouvellement urbain - Croix aux Merles
- 4.6 Projet d'habitat participatif à la Lande Gohin
- 4.8 Renouvellement urbain - Garage Renault

Orientation 5 : Créer une identité de petite ville

- 5.1 Valorisation des entrées de bourg et aménagement du cœur de bourg
- 5.2 Place Léo Lagrange
- 5.4 Préserver le Moulin de Quinard, patrimoine emblématique de Saint-Jouan-des-Guérets
- 5.3 Repenser la signalétique d'information locale

Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées

- 6.1 Maintenir une offre de transport en commun dynamique
- 6.2 Mettre en œuvre le schéma directeur des déplacements
- 6.4 Elaborer une liaison douce ST MALO/ St-SULIAC
- 6.5 Installer plus de points de recharge pour véhicules électriques
- 6.6 Créer une aire en lien avec les mobilités
- 6.3 Sécuriser une liaison douce pour franchir la RD137 et le rond-point du Domaine

Périmètre ORT

Zones commerciales

## Article 16. Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, sous réserve de la publication de décrets venant modifier ultérieurement les dispositions existantes.

Ils 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 applicables automatiquement (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.

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.

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

### 16.1 Les effets applicables automatiquement

Effet juridique	Description	Périmètre d'application	Durée d'application
<b>Information de fermeture ou déplacement de service public</b>	En cas de fermeture ou de déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité ou d'un EPCI, le chargé d'une mission de service public située dans le périmètre de l'opération, le maire ou le président de l'EPCI est informé des informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement au moins six mois avant la date prévue et est informé des mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme.	Commune	Convention ORT
<b>Dispositif «  Denormandie dans l'ancien »</b>	Le dispositif Denormandie est une aide fiscale apportée dans le cadre d'un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé. Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordé aux particuliers achetant un logement vide à rénover dans certaines zones pour le mettre en location par la suite.	Commune	Jusqu'au 31/12/2023

 <p><b>Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens</b></p>	<p>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 dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé au PLU. Abattement majoré à 85 % pour les logements sociaux et intermédiaires.</p>	<p>Secteur d'intervention</p>	<p>Jusqu'au 31/12/2023</p>
 <p><b>Biens sans maître</b></p>	<p>Une convention ORT peut uniquement agir dans le cas de biens sans maître issus d'une succession et non de biens sans maître issus de propriétaire inconnu. Dans le cadre d'une convention ORT, le délai de 30 ans avant qu'une commune puisse acquérir un bien sans maître est ramené à 10 ans.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT</p>	<p>Convention ORT</p>
 <p><b>Biens en état d'abandon manifeste</b></p>	<p>Dans le périmètre de l'ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Une fois ce constat effectué, la procédure d'abandon manifeste peut être engagée par le maire de la commune.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT</p>	<p>Convention ORT</p>
 <p><b>Droit d'innover</b></p>	<p>Les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le secteur d'intervention d'une ORT peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT</p>	<p>Jusqu'au 23/11/2025</p>
 <p><b>Dérogations à l'application de certaines règles du PLU</b></p>	<p>La loi Climat et résilience du 22 août 2021 ouvre la possibilité d'établir des dérogations à l'application de règles du Plan local d'urbanisme relatives au gabarit, à la densité, aux obligations d'aires de stationnement et aux retraits par rapport aux limites séparatives, dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville d'ORT.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT</p>	<p>Convention ORT</p>
 <p><b>Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)</b></p>	<p>Afin de favoriser le retour des commerces en centre-ville, l'ORT peut exempter d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les commerces qui s'implantent dans un secteur d'intervention qui inclut un centre-ville identifié par la convention ORT et qui engendre une artificialisation des sols.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT</p>	<p>Convention ORT</p>
 <p><b>Suspension de nouveaux projets commerciaux en périphérie</b></p>	<p>Le préfet peut suspendre par arrêté l'instruction en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.</p>	<p>Hors secteurs d'intervention de l'ORT</p>	<p>Convention ORT</p>

<p><b>Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité</b></p>	<p> Lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'État dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'EPCI, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés. Décret n° 2022-1639 du 22 décembre 2022 précisant les modalités de mise en demeure de travaux de réhabilitation de locaux, terrains ou équipements dans les zones d'activité économique.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT</p>	<p>Convention ORT</p>
---	---	---	-----------------------

## 16.2 Les effets nécessitant une mention explicite dans la convention ORT

Ces effets juridiques sont mentionnés dans l'avenant à la convention ORT pour permettre aux futurs projets de pouvoir en bénéficier le cas échéant.

Effet juridique	Description	Périmètre d'application	Durée d'application
<p><b>Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)</b></p>	<p> L'ANAH peut subventionner des opérateurs dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final. La DIIF est susceptible d'être mise en œuvre dans le cadre des ORT. Aucune opération précise n'est identifiée sur le territoire des communes PVD pour le moment, mais les communes signataires souhaitent que cet effet soit opérant dès à présent.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT ou secteurs OPAH</p>	<p>Convention ORT</p>
<p><b>Vente d'immeuble à rénover (VIR)</b></p>	<p> Ce dispositif permet à certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, OPHLM) d'être éligibles aux aides de l'ANAH quand ils mènent un projet de vente d'immeuble à rénover alors que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. Aucune opération précise n'est identifiée sur le territoire des communes PVD pour le moment, mais les communes signataires souhaitent que cet effet soit opérant dès à présent.</p>	<p>Secteurs d'intervention de l'ORT ou secteurs OPAH</p>	<p>Convention ORT</p>

 <b>Encadrement des baux commerciaux</b>	<p>Par dérogation au Code du commerce, la convention ORT peut prévoir que les baux relatifs à un local commercial conclus après la signature de la convention d'ORT ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation.</p>	Centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire, et centres-villes des autres communes membres de l'EPCI présents dans le périmètre d'intervention ORT	Convention ORT
 <b>Interdiction ciblée de travaux</b>	<p>Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre 1er du Code de commerce, la convention ORT peut prévoir que sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, 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.</p>	Centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire, et centres-villes des autres communes membres de l'EPCI présents dans le périmètre d'intervention ORT	Convention ORT
 <b>Permis d'aménager multisite</b>	<p>Ce dispositif permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-site, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës. Aucune opération précise n'est identifiée sur le territoire des communes PVD pour le moment, mais les communes signataires souhaitent que cet effet soit opérant dès à présent.</p>	Secteurs d'intervention de l'ORT	Jusqu'à novembre 2023
 <b>Renforcement du DPU</b>	<p>L'ORT permet deux apports majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolider très fortement la justification de l'instauration de ce droit. Le déclenchement par la collectivité de la préemption peut faire l'objet de recours juridiques en remettant en cause l'instauration du droit par un manque de motivation. L'ORT vient justifier une intervention d'une collectivité sur son centre-ville et donc l'instauration du DPU.</li> <li>- Déléguer le droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerce à un opérateur.</li> </ul>	Secteurs d'intervention de l'ORT	Convention ORT

## **Article 17. Modalités d'accompagnement en ingénierie**

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

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

## **Article 18. Engagements des partenaires**

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

### **18.1 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.

### **18.2 Le territoire signataire**

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

Les communes signataires partagent un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

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

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

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

### **18.3 L'État, les établissements et opérateurs publics**

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

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

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

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

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

En particulier :

L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;

La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;

L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;

Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;

L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

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

## **18.4 Engagements de la Région**

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.

## 18.5 Engagements du Département

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

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

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

Le Département pourra soutenir les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention. Les engagements de la collectivité départementale resteront par ailleurs soumis à l'approbation du budget primitif, aux décisions de la commission permanente et à l'instruction des demandes de subvention.

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

Les projets de territoires des deux communes ont été élaborés en concertation avec les conseils municipaux. Certaines des actions seront menées pendant la phase pré-opérationnelle en concertation avec les riverains, usagers, habitants, commerçants et entreprises, notamment dans le cadre de démarche en conception intégrée.

## Article 19. Maquette financière

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

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de pilotage. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département 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.

La maquette financière annuelle est disponible en annexe.

## Article 20. Gouvernance du programme Petites villes de demain

### 20.1 Le comité de pilotage

Le comité de pilotage validant le projet de territoire est constitué par :

- Les maires des deux Petites Villes de Demain, qui coprésident le comité ;
- L'Etat, représenté par le sous-préfet d'arrondissement ou son représentant, le directeur de la direction départementale des territoires et de la mer ou son représentant, qui y participent nécessairement ;
- Les deux élus municipaux en charge du programme « Petites Villes de Demain » ;
- Le président de Saint-Malo Agglomération ou son représentant la directrice de l'habitat et de la politique de la ville ;
- Le maire de Saint-Malo ou son représentant, la cheffe de projet Action Cœur de Ville
- Le Département, représenté par un élu désigné par le Président du Conseil départemental ou par un représentant de l'agence départementale concernée ;
- La Région, représentée par la direction de l'espace territorial concerné
- La Banque des Territoires représenté par sa Directrice Territoriale d'Ille et Vilaine ou son représentant
- Les Partenaires financiers et les Partenaires techniques (établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain localement)
- Le service contractualisation du Pays de Saint Malo en charge du suivi du CRRE
- Les DGS des deux Petites Villes de Demain
- Les responsables et directeurs des services techniques des deux Petites Villes de Demain
- Le chef de projet

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

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

Le comité de pilotage se réunira, à minima, une fois par an.

## 20.2 Le comité technique

Le comité technique sera installé afin d'assurer le suivi technique et opérationnel des actions inscrites à la convention ORT pour l'ensemble des communes PVD. Le comité technique commun aux deux communes se réunit à minima deux fois par an et rend compte de son travail au comité de pilotage.

Des comités techniques thématiques en fonction des besoins pourront être mis en œuvre (habitat, commerce...).

Le comité technique commun est constitué par a minima :

- Les maires des deux Petites Villes de Demain, qui coprésident le comité ;
- Le chef du pôle aménagement du territoire à la Préfecture ;
- Les deux élus municipaux en charge du programme « Petites Villes de Demain » ;
- La directrice de l'habitat et de la politique de la ville de Saint-Malo Agglomération ;
- La cheffe de projet Action Cœur de Ville ;
- Le chef du service développement local de l'agence départementale du Pays de Saint-Malo ;
- Le chargé de développement territorial du secteur de Saint-Malo à la Région ;
- Le service contractualisation du Pays de Saint Malo en charge du suivi du CRRETE ;
- Les DGS des deux Petites Villes de Demain ;
- Les responsables et directeurs des services techniques des deux Petites Villes de Demain ;
- Le chef de projet.

D'autres partenaires pourront intégrer le Cotech ponctuellement selon les thématiques traités.

## Article 21. Suivi, évaluation du programme et des actions

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention ainsi qu'au comité de pilotage.

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action.

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe.

## **Article 22. 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 du présent contrat. Il est conclu pour une durée de cinq ans à compter de sa signature. Il pourra être prorogé par accords des parties.

Tout au long de la mise en œuvre du programme d'action et au terme de cet avenant à la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts. La présente convention sera publiée sur le site internet des communes et de l'EPCI signataires. Elle est transmise pour information à la DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

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.

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

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

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

## **Article 23. Evolution et mise à jour des programmes**

Les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain sont évolutifs. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de pilotage concerné. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs, ainsi que pour l'ajout ou la suppression d'une action.

La modification des pièces en annexes (mise à jour des fiches actions, maquette financière) ne nécessite pas d'avenant à la convention.

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

## **Article 24. Résiliation des programmes**

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

## **Article 25. 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.

**Fait en 4 exemplaires originaux**

À Saint-Malo, le

**Pour la Ville de Saint-Malo**  
L'Adjoint au Maire

**Pour la Ville de Saint-Jouan-des-Guérets**  
La Maire

Christophe BASTIDE

Marie-France FERRET

**Pour la Ville de Cancale**  
Le Maire

**Pour Saint-Malo Agglomération**  
Le Président

Pierre-Yves MAHIEU

Gilles LURTON

**Pour la Région**  
Le Président

**Pour le Département**  
Pour Le Président et par délégation,

Loïg CHESNAIS-GIRARD

Benoît SOHIER

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

ID : 035-243500782-20231218-CV\_19\_2023\_1411-CC

**Pour l'Etat**

Le Préfet de Région

Le Préfet d'Ille-et-Vilaine

**Pour la Caisse des dépôts et consignations**

La Directrice territoriale

Philippe GUSTIN

Elodie FREFIELD

**Pour Action Logement**

Le Président du Comité régional Bretagne,

**Pour l'Agence nationale de l'Habitat**

L'administrateur

Jean-Yves CARILLET

Gilles LURTON

**Pour l'Etablissement public foncier de Bretagne**

La Directrice générale

**Pour SNCF Gares & Connexions**

La Directrice Régionale des Gares de Bretagne

Carole CONTAMINE

Gaëlle LE ROUX

Fait en 4 exemplaires originaux

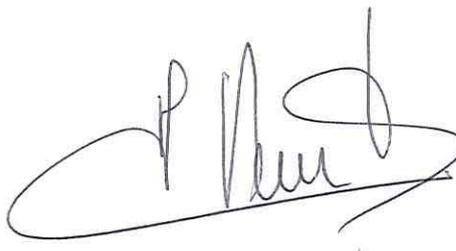
À Saint-Malo, le **18 DEC. 2023**

**Pour la Ville de Saint-Malo**  
L'Adjoint au Maire



Christophe BASTIDE

**Pour la Ville de Saint-Jouan-des-Guérets**  
La Maire



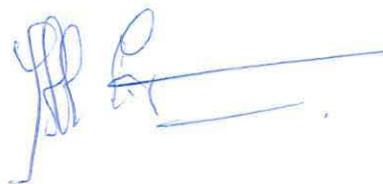
Marie-France FERRET

**Pour la Ville de Cancale**  
Le Maire



Pierre-Yves MAHIEU

**Pour Saint-Malo Agglomération**  
Le Président



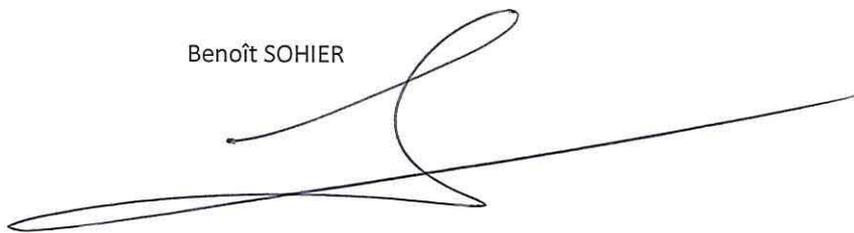
Gilles LURTON

**Pour la Région**  
Le Président



Loïg CHESNAIS-GIRARD

**Pour le Département**  
Pour Le Président et par délégation,



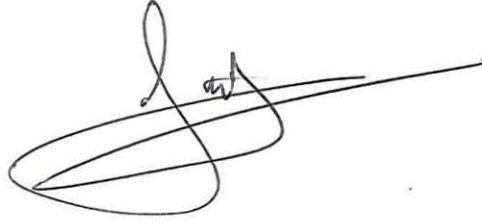
Benoît SOHIER

**Pour l'Etat**  
Le Préfet de Région  
Le Préfet d'Ille-et-Vilaine



Philippe GUSTIN

**Pour la Caisse des dépôts et consignations**  
La Directrice territoriale



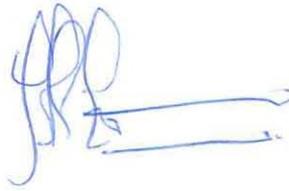
Elodie FREFIELD

**Pour Action Logement**  
Le Président du Comité régional Bretagne,



Jean-Yves CARILLET

**Pour l'Agence nationale de l'Habitat**  
L'administrateur



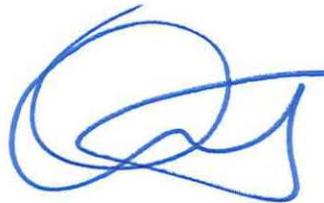
Gilles LURTON

**Pour l'Etablissement public foncier de Bretagne**  
La Directrice générale



Carole CONTAMINE

**Pour SNCF Gares & Connexions**  
La Directrice Régionale des Gares de Bretagne



Gaëlle LE ROUX