CUP

Conseil en Urbanisme Partagé

Accompagnement en architecture et urbanisme

Recueil de projets de 2020 à 2026



VALLONS DE VILAINE

SYNDICAT MIXTE

Le mot du président

Les Vallons de Vilaine

Une ingénierie territoriale intégrée au service des communes

Les Vallons de Vilaine rassemblent, au sein d'une même organisation, le **Syndicat Mixte** et l'**ALEC** (Agence Locale de l'Énergie et du Climat).
Cette structuration permet de **proposer aux communes** une ingénierie complète et coordonnée, capable d'accompagner les élus dans leurs projets, de la vision politique jusqu'à la mise en œuvre.

Concrètement, les communes ne sont pas seules face à la complexité des projets : elles peuvent s'appuyer sur **l'expertise des Vallons de Vilaine** en matière d'aménagement, de planification et de transition énergétique, et qui connaît les réalités locales.

Dans un contexte de transition écologique, de sobriété foncière et de contraintes budgétaires, cette approche intégrée est un atout pour faire des choix éclairés et **construire des projets cohérents et adaptés au territoire**.

La structure garantit également une capacité d'accompagnement à différents niveaux, de la **stratégie territoriale jusqu'à l'opérationnel**.
Au sein de cet ensemble, le **Syndicat Mixte** porte notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'Application du Droit des Sols (ADS) et le Conseil en Urbanisme Partagé (CUP), tandis que l'ALEC apporte une expertise spécifique sur les questions énergie-climat. L'articulation entre ces compétences constitue un levier fort pour accompagner les communes dans leurs projets.

LE CONSEIL EN URBANISME PARTAGÉ (CUP)

Un outil pour passer rapidement de l'idée au projet directement mobilisable par les élus.
Son rôle est simple : **vous aider à transformer vos intentions de mandat en projets concrets.**

« **Penser, concevoir et accompagner la transition du territoire** »

Frédéric Martin,
Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine

VALLONS DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE

Missions clés

Stratégie foncière / Renouvellement urbain /Revitatlisation de centre bourg / Montage d'opérations / Programmation urbaine et architecturale / Restructuration d'équipements / Végétalisation de cours d'école ...

Le CUP un service d'ingénierie de proximité

« Nous aidons les communes à passer de l'idée au projet opérationnel »

Le CUP intervient en amont, là où les décisions sont structurantes. Il permet de :

- Clarifier vos priorités (centre-bourg, espaces publics, équipements, foncier...),
- Poser un cadre de projet solide, avant d'engager des études coûteuses,
- Explorer des scénarii et arbitrer, en disposant d'éléments objectifs,
- Gagner du temps dans la maturation des projets.

Une approche transversale au service de vos décisions

Le CUP ne travaille pas seul. Il s'appuie sur **l'ensemble des compétences** des Vallons de Vilaine :

- le SCoT, pour inscrire les projets dans une vision territoriale cohérente,
- l'ADS, pour anticiper les contraintes réglementaires,

L'ALEC, agence local de l'énergie et du climat des Vallons de Vilaine dédiée à la transition énergétique sensibilise tous les publics, accompagne les collectivités, lutte contre la précarité énergétique et met son expertise énergie-climat au service des politiques locales. Elle agit à la fois sur l'habitat, les bâtiments publics, les actions climat et favorise des territoires plus sobres, plus durables et mieux adaptés aux changements climatiques.

Le partenariat CEP (Conseil en Energie Partagé)/ CUP constitue un véritable atout. Son expertise permet d'aborder le bâtiment et ses usages dans une logique globale, en intégrant les **enjeux thermiques, énergétiques et environnementaux à toutes les échelles du projet**. Cette approche transversale s'appuie sur **une expérience commune développée** auprès des collectivités, des services techniques et de nos partenaires garantissant une compréhension fine des besoins et des contraintes.

“ Le CUP vous accompagne à chaque étape de vos projets, de la réflexion stratégique à la mise en œuvre opérationnelle “

Un accompagnement sur mesure et aux étapes clés du projet

Un accompagnement concret pour votre mandat

Mobiliser les Vallons de Vilaine, c’est :

- disposer d’un appui technique accessible,
- accompagner vos premières décisions structurantes,
- sécuriser vos projets avant d’engager des moyens importants,
- donner de la cohérence à votre action sur le territoire.

Le CUP constitue ainsi un point d’entrée opérationnel pour engager rapidement les projets du mandat, en lien avec les équipes du Syndicat Mixte et de l’ALEC.

VOS PROJETS CONCERNENT ?

- La modification de votre document d’urbanisme
- La réflexion sur la centralité, les mobilités, la stratégie foncière
- L’aménagement d’espaces publics, de voiries, de végétalisation de cours d’école ou d’opérations d’habitat, commerces et services (en renouvellement urbain ou autres)
- L’acquisition d’un bien
- La construction, la réhabilitation ou la rénovation de bâtiments

“Le CUP en appui des collectivités” une expertise transversale pour conduire des projets maîtrisés, de l’émergence à la réalisation

01

Emergence

- **Idée portée par la collectivité**
- **Premier contact avec le CUP**
- **Nous prenons le temps de comprendre votre projet**
- **Anticipation des aménagements par la collectivité à l’échelle communale et du projet**

02

Cadrage / Études pré-opérationnelles

- **Mise en place de la gouvernance autour du projet**
- **Accompagnement pré-opérationnel (outil d’aide à la décision) - diagnostic du site et des usages / études de faisabilité et scénarios / élaboration du parti d’aménagement - intentions, principes, esquisses**

03

Montage opérationnel / Conception

- **Définition du programme et des usages - montage juridique et financier**
- **Mise en place de la consultation et suivi des études MOE jusqu’à l’APD**
- **Études préalables et techniques (structure, VRD, paysage, environnement)**
- Conception architecturale et/ou urbaine

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

NOTRE OFFRE DE SERVICES

Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

- Définition des besoins et des objectifs
- Rédaction des pièces de consultation et des documents administratifs
- Appui à la sélection des équipes (maîtrise d'œuvre, prestataires…)
- Accompagnement en phase opérationnelle, selon les besoins

Études et cadrage des projets

- Analyse du contexte et des enjeux
- Élaboration des premières esquisses pré-opérationnelles
- Réalisation de préprogrammes et de bilans pré-opérationnels

Montage et pilotage des études

- Élaboration des dossiers de consultation (études de centralité, études urbaines…)
- Suivi des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement et la requalification de sites

Concertation et de participation citoyenne

- Aide à la mise en place de dispositifs spécifiques

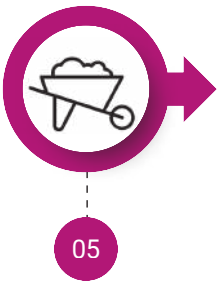
Conseil dans le choix des modes opératoires

LA VIE D'UN PROJET ET L'INTERVENTION DU CUP



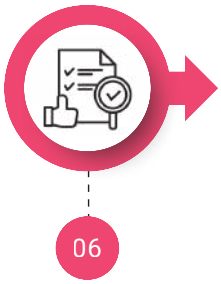
Préparation du chantier

- Consultation des entreprises / Marchés travaux
- Plan d'exécution et visas
- Organisation du chantier et planification



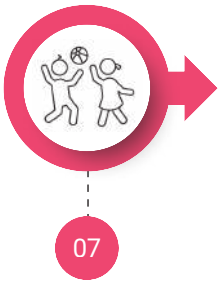
Travaux

- Réalisation des travaux et aménagements
- Suivi technique
- Gestion des aléas et coordination des intervenants
- Mise en place de chantiers participatifs



Réception

- Vérification de la conformité et des réserves
- Réception des ouvrages et levée des réserves
- Remise des documents (DOE, plans, notices)



Appropriation et suivi

- Mise en service et appropriation par les usagers
- Évaluation des usages et du fonctionnement
- Ajustements et maintenance

«Une démarche participative et de co-construction citoyenne au cœur de chaque accompagnement»

CONTEXTE

Les communes sont aujourd'hui confrontées à des enjeux multiples : **adaptation** au changement climatique, **évolution des usages** des espaces publics, **attentes croissantes** des habitants en matière de cadre de vie.
Dans ce contexte, les projets ne peuvent plus être uniquement pensés de manière descendante. Ils nécessitent **d'intégrer les réalités du terrain, les pratiques quotidiennes et les besoins des usagers.**

La démarche participative permet ainsi d'associer élus, services techniques, habitants et usagers afin de construire des projets plus justes, partagés et adaptés aux spécificités locales.



INTERVENTION DU CUP

- **Féderer** un groupe de travail
- **Animation** des ateliers
- **Conception** des supports
- Traduction **des besoins en projet**
- **Médiation** entre acteurs
- **Présentation** en conseil municipal

UNE BOITE À OUTILS DÉJÀ BIEN EXPÉRIMENTÉE



Balade urbaine

01



Brise glace

02



Diagnostic partagé

03

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

UNE DEMARCHE DE TRAVAIL EN MODE PROJET

les futurs utilisateurs ?
les personnes ressources ?

les usagers / le public si ouvert au public ?

L'ÉQUIPE TECHNIQUE/ technicien de la collectivité + partenaires

PROJET

LE POUVOIR PUBLIC/LA COLLECTIVITÉ/LES ÉLUS = donneur d'ordre /garant du processus

Des projets mieux adaptés aux besoins réels

Une meilleure appropriation des projets

Un outil d'accompagnement des transitions



Atelier co-construction

04



Visite d'opération similaire

05



Exposition

06

75 références d'accompagnements 2018-2026

1 Stratégie foncière
page 12

- **Guichen Pont-Réan :** Etude pré-opérationnelle sur le secteur de l'ancien cinéma -BLD Victor Edet / 2022
- **Guipry-Messac :** Etude pré-opérationnelle de trois ilots à Guipry : Jarnier - Saint-Michel - Saint-Pierre / 2023
- **Mernel :** Etude pré-opérationnelle du secteur Rue Anne de Bretagne / 2023
- **Pléchatel :** Etude pré-opérationnelle du secteur Rue des Chataigners / 2023
- **Saint-Anne-Sur-Vilaine** : Etude de faisabilité et d'esquisse pour l'aménagement du secteur route de Messac / 2024
- **Saint-Anne-Sur-Vilaine** : Etude de faisabilité et d'esquisse pour l'aménagement du secteurDomaine du Moulin / 2024
- **Tresboeuf :** Etude de faisabilité d'esquisse Flash pour l'aménagement de l'ilot Mairie / 2024
- **Bain-de-Bretagne :** Etude capacitaire pour l'aménagement de l'ilot "garage 1920" / 2024
- **Chanteloup :** Etude Flash pour l'aménagement du secteur " 1 Rue de Bellevue" / 2025

2 Renouvellement urbain et revitalisation de centre bourg
page 20

- **Pancé :** Etude urbaine pour la reconquête du centre bourg / 2018
- **Baulon :** Opération du coeur de bourg " Les peupliers et Prieuré sud" / 2018-2020
- **Goven :** Etude pour la reconquête du centre bourg / 2018
- **Ercé-en-Lamée :** Etude urbaine préalableà l'aménagement du secteur " Rue des rhododendrons et route des ajoncs d'or " / 2018
- **Guipry-Messac :** Requalification du secteur "Gare Cosmos" / 2018-2022
- **La Noë-Blanche :** Etude urbaine pour la revitalisation du centre bourg / 2018
- **Pancé :** Construction d'un bâtiment de commerce et aménagement de la place centrale / 2018-2020

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

*Les prestations marquées d'une * font l'objet d'une fiche spécifique*

2 Renouvellement urbain et revitalisation de centre bourg

- **Val d'Anast :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité pour la requalification du secteur ilot Paris et ilot Mairie / 2021
- **Tresboeuf :** Etude Centre bourg / 2022
- * **La Noë-Blanche :** Etude de faisabilité et d'esquisse pour la restructuration de l'Ilôt Nord Eglise. Programme mixte commerces/logements / 2022
- **Le Petit-Fougeray :** Etude Centre bourg / 2022
- **Guignen :** Etude Centre bourg / 2023
- **Guichen :** Etude pré-opérationnelle pour l'aménagement du site "Les Balcons" / 2024
- * **Guipry-Messac** : Etude pré-opérationnelle et de faisabilité relative à l'aménagement de trois ilots à Guipry : Jarnier / Saint-Michel / Saint-Pierre /2025
- **Goven :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité relative à l'aménagement de trois ilots dans le bourg / 2025

3 Programmation architecturale et urbaine
page 26

- **Saulnières :** Construction de 5 Logements locatifs sociaux en VEFA / 2021
- **Val d'Anast :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité du projet du projet d'aménagement d'un secteur en zone UC / 2021
- **Sainte-Anne-sur-Vilaine :** Opération de création de logements sociaux + Libres - AMO Opérationnelle / 2021
- **Sainte-Anne-sur-Vilaine :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité d'aménagement touristique et paysager de la halte fluviale de la Hordrais / 2021
- **La Dominelais :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité d'aménagement multisites / 2021
- * **Teillay :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la réhabilitation d'une maison en boulangerie et logements, Rue Andrée Récipon / 2022
- **Ercé-en-Lamée :** Résidence de logements séniors / 2022
- * **Pancé :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la réhabilitation. Evolution de l'ancienne ferme de Bellevue et de ses abords /2022

3 Programmation architecturale et urbaine

- **Grand-Fougeray :** Etude de faisabilité et d'esquisse et mission AMO « aide au choix du mode opératoire » pour le secteur dit « friche Moisdon »et le secteur « gendarmerie » /2022
- **La Noë-Blanche :** Etude de faisabilité et assistance à maîtrise d'ouvrage - Construction d'un bar épicerie et Logements / 2024
- **Ercé-en-Lamée :** Etude de programmation et capacitaire. Construction d'une nouvelle pharmacie et logements /2025

4 Requalification des équipements

page 36

- **Guipry-Messac :** Construction de la halle et aménagement des espaces publics / 2018 - 2020
- **Guipry-Messac :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la construction du nouveau cinéma aux abords de la gare / 2021 - 2023
- **Goven :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité technique et économique en vue de la réhabilitation ou de la construction neuve d'un groupe scolaire / 2021 - 2023
- **Pancé :** Projet de médiathèque - Auditorium / 2022
- **Saint-Sulpice-des-Landes :** Construction d'une MAM / 2022
- **Saint-Senoux** : Assistance à maitrise d'ouvrage pour la réhabilitation de l'ensemble bâti de l'espace Glenmor / 2024
- **Pléchâtel :** Assistance à maitrise d'ouvrage au vue de la végétalisation de la cour de l'école publique / 2025

5 Montage opérationnel

page 44

- **Saint-Malo-de-Phily :** PUP Rue de la Veillardais / 2018
- **La Noë-Blanche :** PUP Secteur Rue des chênes / 2019
- **Guipry-Messac :** Assistance à maitrise d'ouvrage. Opération de requalification urbaine du secteur Gare-Cosmos / 2018-2022
- **Val d'Anast :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité pour la requalification du secteur ilot Paris et ilot Mairie / 2021

6 Quartier d'habitat

page 50

- **Grand Fougeray :** Lotissement communal "Plein sud" / 2018
- **La Noë-Blanche :** Lotissement communal "Le clos des vignes" / 2018
- **Bovel :** Lotissement communal "Le Bois de la Loge" / 2018
- **Bovel :** Lotissement de la mairie / 2020

*Les prestations marquées d'une * font l'objet d'une fiche spécifique*

6 Quartier d'habitat
page 50

- **Saint-Sulpice-des-Landes :** Lotissement communal / 2020 - 2022
- **La Couyère :** Lotissement Hameau du vieux moulin / 2020
- **Pléchâtel :** Lotissement La Rejaudière / 2020 - 2022
- **Saulnières :** Lotissement Les Pointellières / 2020 - 2022
- **Ercé-en-Lamée :** Lotissement communal Ajoncs d'or Sud / 2022
- **Guignen :** Etude centre bourg / 2022
- **Grand-Fougeray :** Lotissement privé / 2022
- **La Couyère :** Lotissement privé Les Erables / 2022
- **BPLC :** Permis d'aménager de Grand-Fougeray / 2022
- **Mernel :** Lotissement privé "Lelièvre" / 2022
- **Mernel :** Opération "Rue du Pommeret" / 2022
- **Saint-Sulpice-des-Landes :** Lotissement communal / 2022
- **Sainte-Anne-sur-Vilaine :** Création de logements sociaux / 2022
- **Pancé :** Lotissement privé Groupe Lelièvre / 2022
- **Saint-Malo-de-Phily :** Lotissement privé Groupe Jeulin / 2022
- **Grand-Fougeray :** Opération Plein Sud / 2023
- * **La Bosse-de-Bretagne :** Opération d'aménagement communale « rue de la mairie » / 2023 - 2024
- * **Pléchâtel :** Mission d'architecte conseil pour le suivi et la coordination des permis de construire. Visa architectural /2024

7 Planification
page 56

- **Comblessac / Les Brulais :** Etude d'élaboration de Carte Communale (dans le cadre d'un groupement de commande) / 2020
- **Val d'Anast :** Etude de révision générale du PLU / 2018
- **Guignen :** Modification du PLU / 2023
- * **Bretagne Porte de Loire Communauté :** Accompagnement à la réalisation des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dans le cadre de la révision du Pluih / 2023 - 2024

8 Experimentation et innovations territoriales
page 60

- * **Guichen Pont-Réan :** Accompagnement et études préalables pour la valorisation de la ferme de la Massaye / 2024
- * **Densification douce :** Expérimentation auprès de 10 communes / 2024 - 2025
- * **Végétalisation des cours d'école** : un accompagnement sur 8 communes / 2025 - 2027

*Les prestations marquées d'une * font l'objet d'une fiche spécifique*

1 Stratégie foncière

Dans un contexte de **raréfaction du foncier** et de **maîtrise des coûts d'aménagement**, les communes sont aujourd'hui amenées à adopter une approche plus stratégique de leurs acquisitions foncières.

Identifier les terrains à fort potentiel devient un enjeu majeur pour anticiper les besoins futurs en matière d'habitat, d'équipements, de services ou encore de renaturation.

Certaines collectivités s'interrogent ainsi sur l'opportunité d'acquérir des fonciers dits « stratégiques », notamment via des partenaires comme l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Ces acquisitions nécessitent toutefois d'être sécurisées en amont par une bonne compréhension des capacités réelles du site.

C'est dans ce cadre que les études préopérationnelles prennent tout leur sens. Elles permettent d'évaluer de manière objective et globale le potentiel d'un terrain, en croisant plusieurs dimensions :

- Les capacités d'aménagement : constructibilité, densité envisageable, contraintes réglementaires ou techniques
- Le fonctionnement du site : accessibilité, insertion dans le tissu urbain, connexions aux réseaux et aux équipements existants
- Les enjeux financiers : estimation des coûts d'aménagement, viabilité économique du projet

L'accompagnement proposé vise ainsi à éclairer la décision publique, sécuriser les investissements fonciers et poser les bases de projets cohérents, soutenables et adaptés aux ambitions locales. En mobilisant une expertise transversale, il permet aux collectivités de passer d'une logique d'opportunité à une véritable stratégie foncière.

Les fiches projets

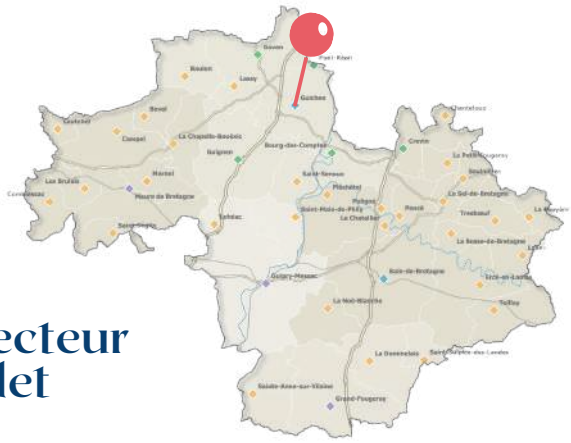
1.1 **Guichen Pont-Réan :** Etude préopérationnelle sur le secteur de l'ancien cinéma-bld Victor Edet

1.2 **Bain-de-Bretagne :** Etude capacitaire pour l'aménagement de l'ilot "garage 1920"

1.3 **Sainte-Anne-Sur-Vilaine :** Etude de faisabilité et d'esquisse pour l'aménagement du secteur Route de Messac

1.1 GUICHEN PONT-RÉAN

9412 habitants (2023)



Etude préopérationnelle sur le secteur de l'ancien cinéma-bld Victor Edet "Habite ton cinéma"



CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2022-2024
Localisation : Friche de l'ancien cinéma et une future friche potentielle avec une activité de menuiserie rue Victor Edet.
Surface : 6800 m²
Foncier : Partiellement communal
Etude coeur de ville : Action du programme "Petites Villes de Demain" porté par Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.
Programme initial : l'accueil d'une programmation mixte (logements/commerces)
Partenaires : Petites Villes de Demain - EPFB (Etablissement Public Foncier de Bretagne)

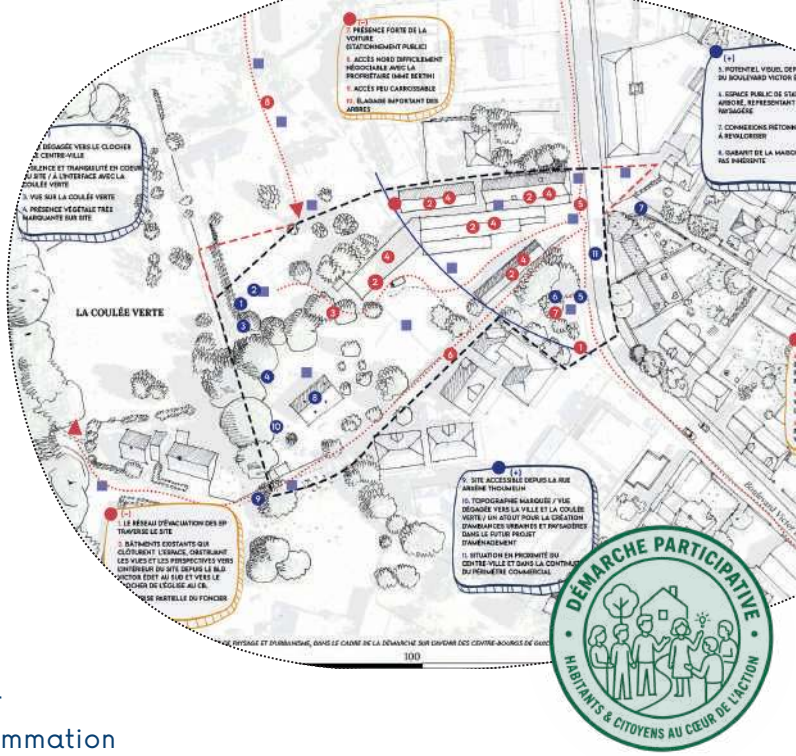
LES ENJEUX :

- **Ouvrir le site** vers la coulée verte et le bld. V. EDET/ Prendre en compte **la topographie et les perspectives** vers le centre bourg
- **Conserver et revaloriser la présence végétale** sur le site (sur le principe) de « faire avec le déjà là » /faire rentrer la coulée verte dans la ville et la ville dans la coulée verte
- **S'inscrire dans le projet global du réaménagement du centre-ville**, notamment en termes de continuité d'usages et de circulations automobiles et déplacements doux
- Travailler les coutures urbaines et paysagères en créant des espaces publics de qualité
- Travailler **une programmation mixte** (logements, commerces, service)
- Assurer la **transition entre les formes urbaines collectives** au sud et à l'est du site et les formes urbaines individuelles au nord
- Offrir des opportunités d'**accueil de logements et favorise le dynamisme commercial** et social dans le centre-bourg
- Répondre aux **objectifs de densité et de mixité de l'opération**
- Réfléchir sur les modes opératoires de réalisation du projet d'aménagement

Un nouveau quartier à l'interface de la ville et d'un parc

Un projet global de reconversion et de densification en coeur de ville

Une opération d'aménagement mixte commerce, service habitat



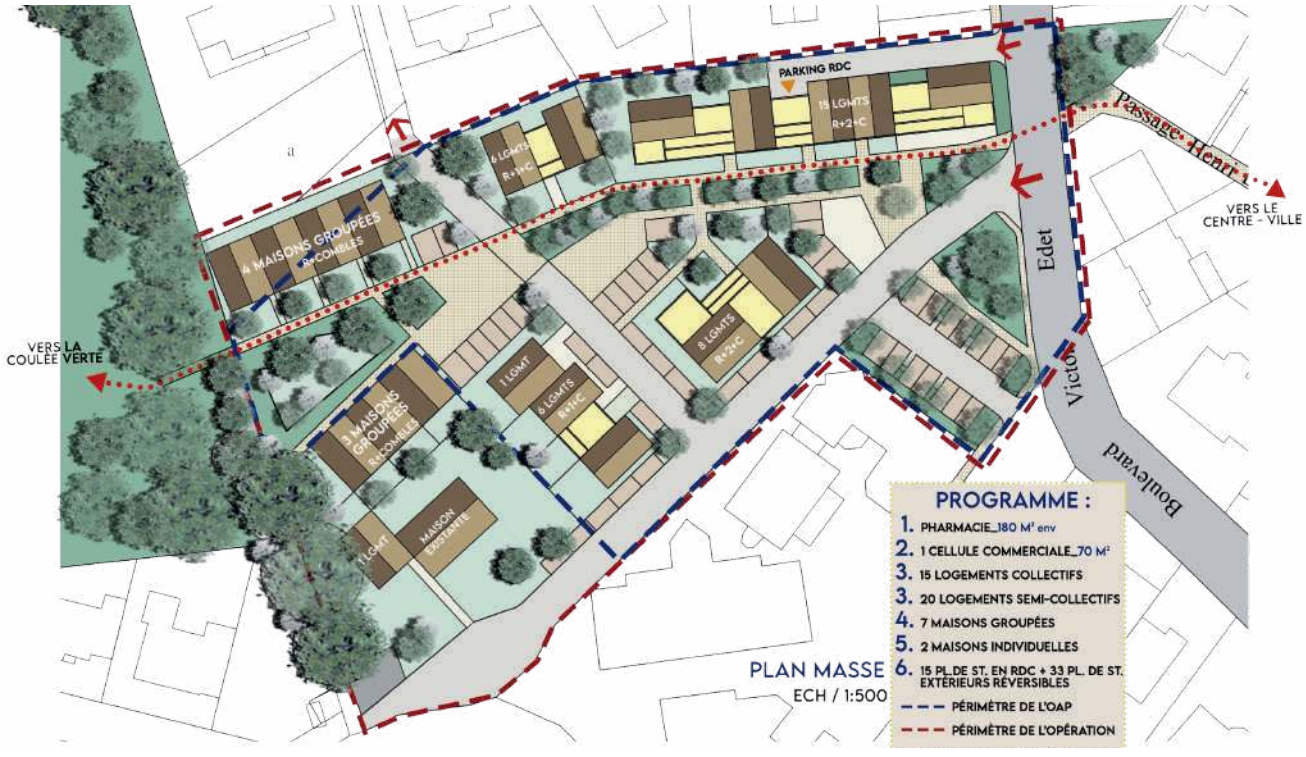
INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Démarche participative animation d'atelier
- Diagnostic/ Evaluation des besoins/Programmation
- Réalisation de plusieurs scénarii d'aménagement
- Approche financière de l'opération
- Convention : 16 demi-journées de travail

Les points positifs pour la commune

- Cadrer le projet (programmation/principes aménagement) et le transcrire sous forme d'OAP
- Anticiper les possibilité de densification avec les parcelles riveraines
- Définir un épannelage des futures constructions vis à vis du contexte bâti

UN NOUVEAU QUARTIER À L'INTERFACE DE LA VILLE ET D'UN PARC / RELIÉ AU CENTRE VILLE PAR DES CHEMINEMENTS DOUX



1.2 BAIN-DE BRETAGNE

7674 habitants (2023)



Etude capacitaire pour l'aménagement de l'ilot "garage 1920"



CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2024

Localisation : hyper centre /Ancien garage et immeuble d'habitation rue du Frère Emery-rue du pavé

Surface : 2198 m²

Foncier : Partiellement communal

Etude coeur de ville : Action n°6 du programme "Petites Villes de Demain" porté par Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.

Programme initial : Renouvellement urbain sur une parcelle bâti à enjeu patrimonial

Partenaires : Petites Villes de Demain - EPFB (Etablissement Public Foncier) -ABF (Architecte des bâtiments de France)

LES ENJEUX :

- Renforcer **la centralité** du bourg et **compléter l'offre commerces** / services du centre-ville
- Développer **l'offre en habitat** / Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire / contribuer à la **diversification du parc de logements** pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle
- Assurer des continuités « marchantes et marchandes » dans les centres-villes
- Interroger **la place de la voiture** en cohérence avec le programme et les usages du bourg
- **Valoriser le patrimoine bâti et végétal** présent sur site (façade de l'ancien garage, l'immeuble d'habitation au sud...) /Réinterroger l'ensemble bâti du site (réhabilitation ? démolition ?)

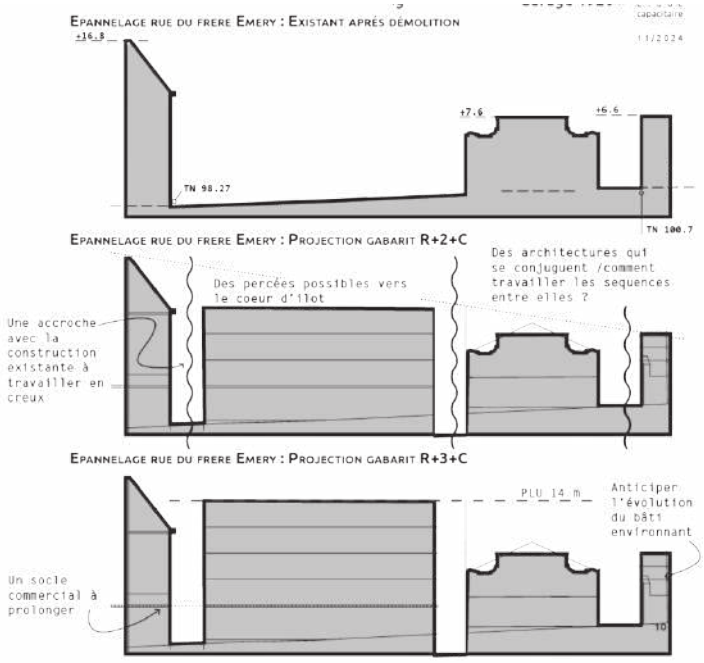


VALLONS DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE

Un projet global de réhabilitation/rénovation complète

Un enjeu de renouvellement urbain dans un contexte urbain à forte valeur patrimoniale

Des interrogations sur les futures acquisitions foncières des parcelles voisines



INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Diagnostic/ Evaluation des besoins/Programmation
- Réalisation de plusieurs scénarii d'aménagement
- Approche financière de l'opération
- Convention : 10 demi-journées de travail dont 4 réunions /ateliers

Les points positifs pour la commune

- Fixer un cadre d'intervention foncière précisant l'intention d'achat et les références de prix
- Cadrer le projet (programmation/principes aménagement) et le transcrire sous forme d'OAP
- Définir un épannelage des futures constructions vis à vis du contexte bâti.

3 SCÉNARIOS CONTRASTÉS PROPOSANT LA CONSERVATION PARTIELLE DU BÂTI ET LA CRÉATION DE SERVICE, COMMERCE ET LOGEMENT





1.3 SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE

1035 habitants (2023)



Etude de faisabilité et d'esquisse pour l'aménagement du secteur Route de Messac

CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2024
Localisation : Centre bourg/Rue de Messac
Surface : 3 510 m²
Foncier : En cours d'acquisition
Programme initial : Réhabilitation et/ou démolition de constructions anciennes et création de logements
Partenaires : EPFB (Etablissement Public Foncier)





LES ENJEUX :

- Préserver dans la mesure du possible le **patrimoine du bâti ancien** et ses caractéristiques : estimer le potentiel de réhabilitation du bâti
- **Valoriser les élèments patrimoniaux du site** : paysage, muret de pierre ...
- Proposer **une offre locative et/ou achat** (petit logement) dans le logement crée existant en aménageant le stationnement, l'accès et le jardin
- **Compléter le parcours résidentiel** de la commune en proposant une diversité de typologie de logements
- **Conditions de portage foncier EPFB** : 20 log/ha minimum, soit 7 logements dont 1 logement social 20 %
- Proposer **une offre de stationnement adaptée** aux usages et au respect du réglement du PLUiH
- Veiller à **une performance énergétique optimale** pour les futures constructions

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

Une opportunité d'aménagement dans un secteur residentiel du bourg proche des services et commerces

Une occupation du sol partiellement bâti

Une desserte viaire et en réseau accessible

Un patrimoine local identitaire du bourg



INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Diagnostic
- Définition du pré-programme global à l'échelle du site et du bâtiment
- Elaboration de scénarii d'évolution du bâtiment
- Approche architecturale et financière à l'échelle de l'opération
- Convention : 6 demi-journées de travail dont 2 réunions.

Les points positifs pour la commune

- Fixer un cadre d'intervention foncière précisant l'intention d'achat et les références de prix
- Cadrer le projet (programmation/principes aménagement) et le transcrire sous forme d'OAP

REFERENCES /INSERTION D'UN QUARTIER D'HABITAT /BOURG RURAL









2 Renouvellement urbain et revitalisation de centre bourg

Face aux phénomènes de vacance, de dévitalisation commerciale et de vieillissement du bâti, de nombreuses communes s'engagent aujourd'hui dans des **démarches de renouvellement urbain** et de **revitalisation de leur centre-bourg**.

Ces interventions visent à r**edonner attractivité et qualité de vie** aux centralités, tout en **limitant l'étalement urbain**.
Ces dynamiques soulèvent des enjeux complexes : recomposition du tissu existant, réhabilitation du bâti ancien, diversification de l'offre de logements, maintien ou réintroduction de commerces et de services, amélioration des espaces publics et des mobilités.
Elles nécessitent **une approche globale**, articulant projet urbain, stratégie foncière et faisabilité opérationnelle.
Dans ce contexte, les **études pré-opérationnelles** constituent **un outil d'aide à la décision essentiel**. Elles permettent d'objectiver les potentialités de transformation d'un secteur en intégrant :

- Les **capacités de renouvellement** : identification des gisements fonciers, mutabilité du bâti, potentiel de densification ou de recomposition
- Le **fonctionnement du centre-bourg** : organisation des flux, accessibilité, rôle des espaces publics, dynamiques commerciales et résidentielles
- Les **conditions de faisabilité** : contraintes techniques, montage opérationnel, équilibre économique des opérations

Les contextes d'intervention peuvent être variés : centres anciens en perte d'attractivité, îlots dégradés, friches en cœur de bourg, ou encore linéaires commerciaux fragilisés. Une lecture synthétique de ces situations permet aux communes de mieux appréhender les leviers d'action à mobiliser.

L'accompagnement proposé vise à construire **une vision stratégique partagée**, à **hiérarchiser les priorités d'intervention** et à **sécuriser la mise en œuvre des projets**. Il permet aux collectivités d'engager des opérations cohérentes, adaptées à leurs spécificités locales, et porteuses d'une revitalisation durable de leur cœur de bourg.

Les fiches projets

2.1 **Guipry-Messac** : Etude pré-opérationnelle et de faisabilité relative à l'aménagement de trois ilot : Jarnier / Saint-Michel / Saint-Pierre

2.2 **La Noë-Blanche :** Etude de faisabilité et d'esquisse pour la restructuration de l'Ilôt Nord Eglise. Programme mixte commerces/logements

2.1 GUIPRY-MESSAC

7 354 habitants (2023)



Etude pré-opérationnelle et de faisabilité relative à l'aménagement de trois ilots : Jarnier / Saint-Michel / Saint-Pierre

CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2023-2024
Localisation : proximité de la place centrale de Guipry
Opération Petites Villes de Demain : action phare de la revitalisation du centre bourg
Programme initial : Densification des trois ilots et programmation mixte de logements, services et commerces.
Partenaires : Petites Villes de Demain - EPFB (Etablissement Public Foncier de Bretagne)



LES ENJEUX :

- **Renforcer le rôle de centralité** de la ville de Guipry-Messac sur son bassin de vie
- Valoriser et compléter **l'offre de commerces et de services**
- Préserver et **valoriser le patrimoine local** (naturel et bâti)
- **Réinterroger l'ensemble bâti** existant des sites - quel devenir pour les bâtiments
- **Interroger la place** de la voiture en cohérence avec le programme et les usages du bourg
- Compléter et **développer un maillage doux piéton et cycle** et répondre au **besoin en stationnement**
- Gérer l'**accueil de nouvelles populations**, notamment de jeunes couples avec enfants
- Renforcer l**a mixité sociale et intergénérationnelle**
- Faciliter et permettre le **parcours résidentiel** sur le territoire
- Développer de nouvelles formes urbaines conciliant **qualité architecturale**, **sobriété foncière** et **adaptation au changement climatique**

3 îlots en cœur de bourg, réunis dans un projet global de revitalisation.

1 projet global de densification, décliné sur 3 secteurs stratégiques, chacun porteur de son identité et de ses spécificités.

3 stratégies d'intervention adaptées aux enjeux propres de chaque secteur.



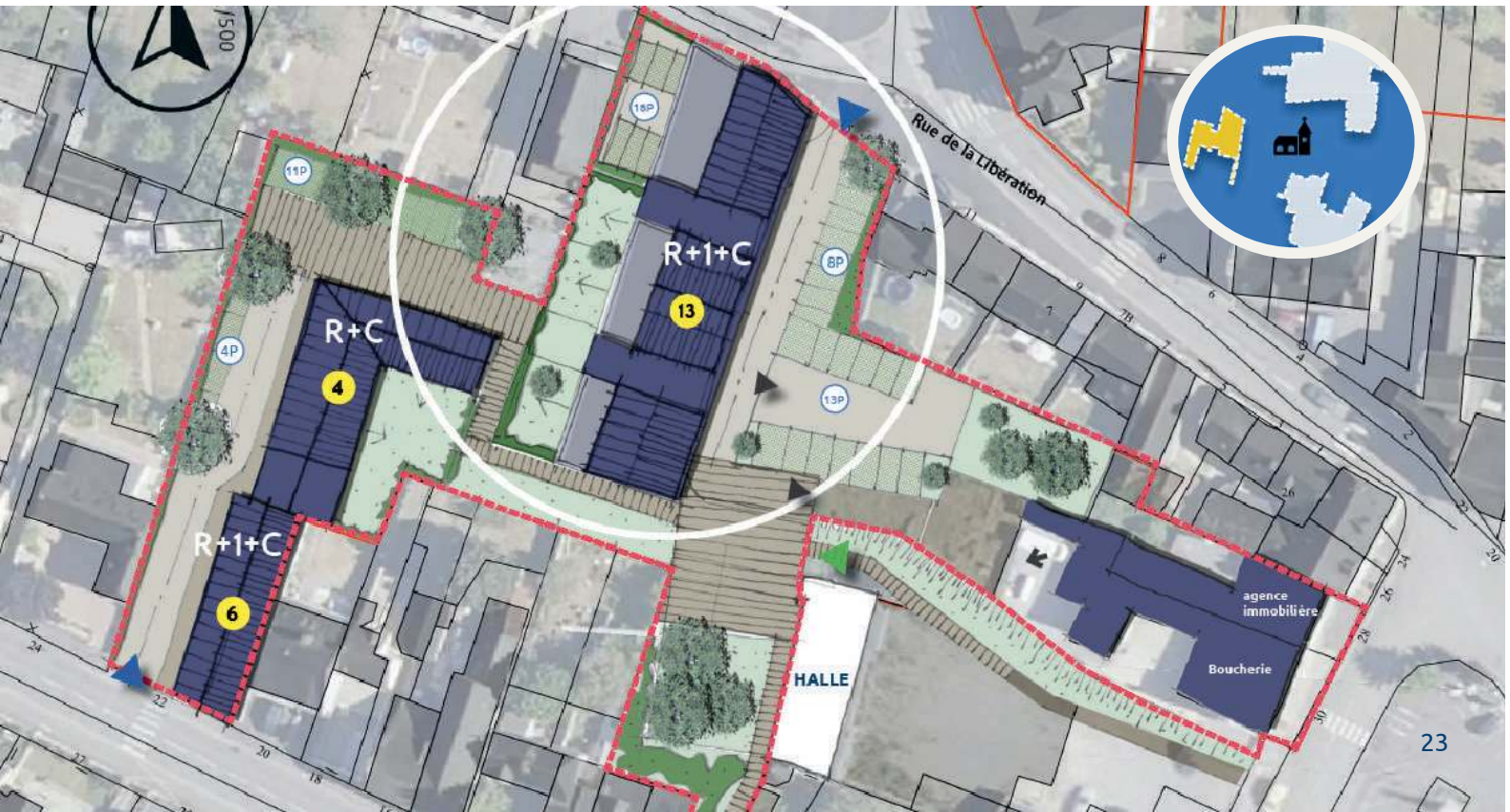
INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Analyse du contexte large, des sites et de leur environnement
- Définition du pré-programme global à l'échelle de chacun des trois secteurs
- Elaboration de scénarios d'aménagement, composition urbaine, paysagère et architecturale – esquisses test
- Approche architecturale des projets
- Approche financière de l'opération
- Convention : 40 demi-journées de travail dont 12 réunions /ateliers

Les points positifs pour la commune

- **Redéfinir les périmètres d'intervention** en concertation avec les propriétaires fonciers.
- Définir une **stratégie foncière partagée**.
- Recadrer le projet urbain en **affinant la programmation**, les **principes d'aménagement** et en adaptant les OAP en conséquence.
- **Favoriser l'adhésion des habitants** en levant les appréhensions liées aux futurs projets grâce à une démarche de co-construction.
- Engager une **réflexion à l'échelle du bourg** sur les déplacements, les mobilités et le stationnement .

ILOT JARNIER : UNE DENSIFICATION EN DENTELLE

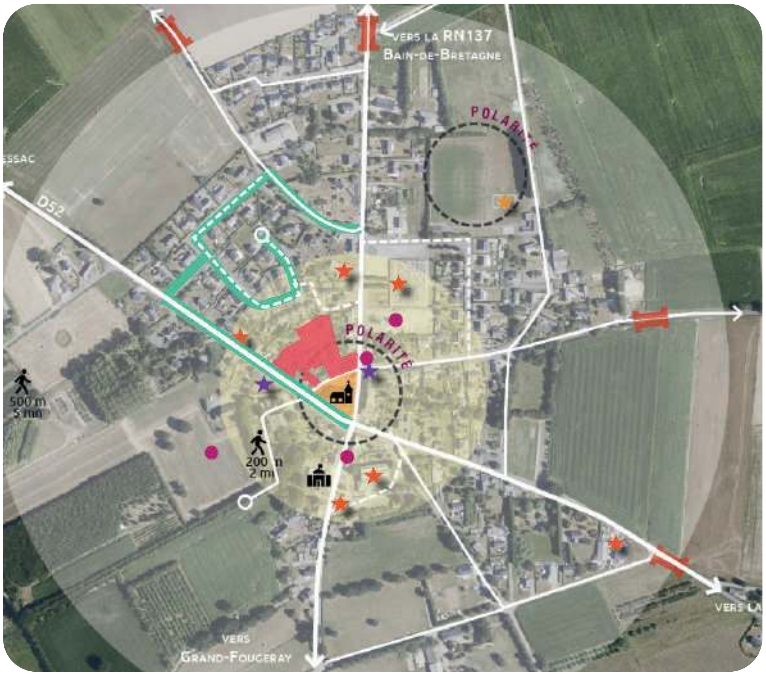


2.2 LA NOË BLANCHE

1 002 habitants (2023)



Etude de faisabilité et d'esquisse pour la restructuration de l'Ilot Nord Eglise. Programme mixte commerces/logements



CONTEXTE

Période accompagnement : 2022-2024

Localisation : Secteur nord de l'église/fond de jardin ancienne salle des associations.

Etude prospective centre-bourg : secteur stratégique inscrit dans l'étude de revitalisation du centre-bourg de 2018

Programme initial : densification du coeur d'ilot /programmation de logements et délocalisation du bar/tabac/café.

Partenaires : convention opérationnelle de portage foncier EPFB ; BPLC ; CCI Ille et Vilaine ; Région Bretagne ; BRUDED

LES ENJEUX :

- **Renforcer la centralité** du bourg et **conforter les commerces existants** et recréer une nouvelle offre commerciale
- Proposer **une forme d'habitat** mixte ciblée sur **les seniors autonomes**
- Prendre en compte et **compléter le parcours résidentiel** à l'échelle du bourg
- Garantir et **compléter les continuités douces**
- **Interroger la place de la voiture** en cohérence avec le programme et les usages du bourg
- **Valoriser le patrimoine** bâti et végétal du bourg
- **Réinterroger l'ensemble bâti** du site (réhabilitation / démolition)
- Définir un projet vertueux avec des **objectifs environnementaux ambitieux** dans une démarche d'éco-réhabilitation







1 vision globale du bourg insufflée par une étude de centralité

1 projet de densification en coeur de bourg

1 projet d'usages partagé, permettant de définir collectivement les pratiques, les besoins et les fonctions futures du site



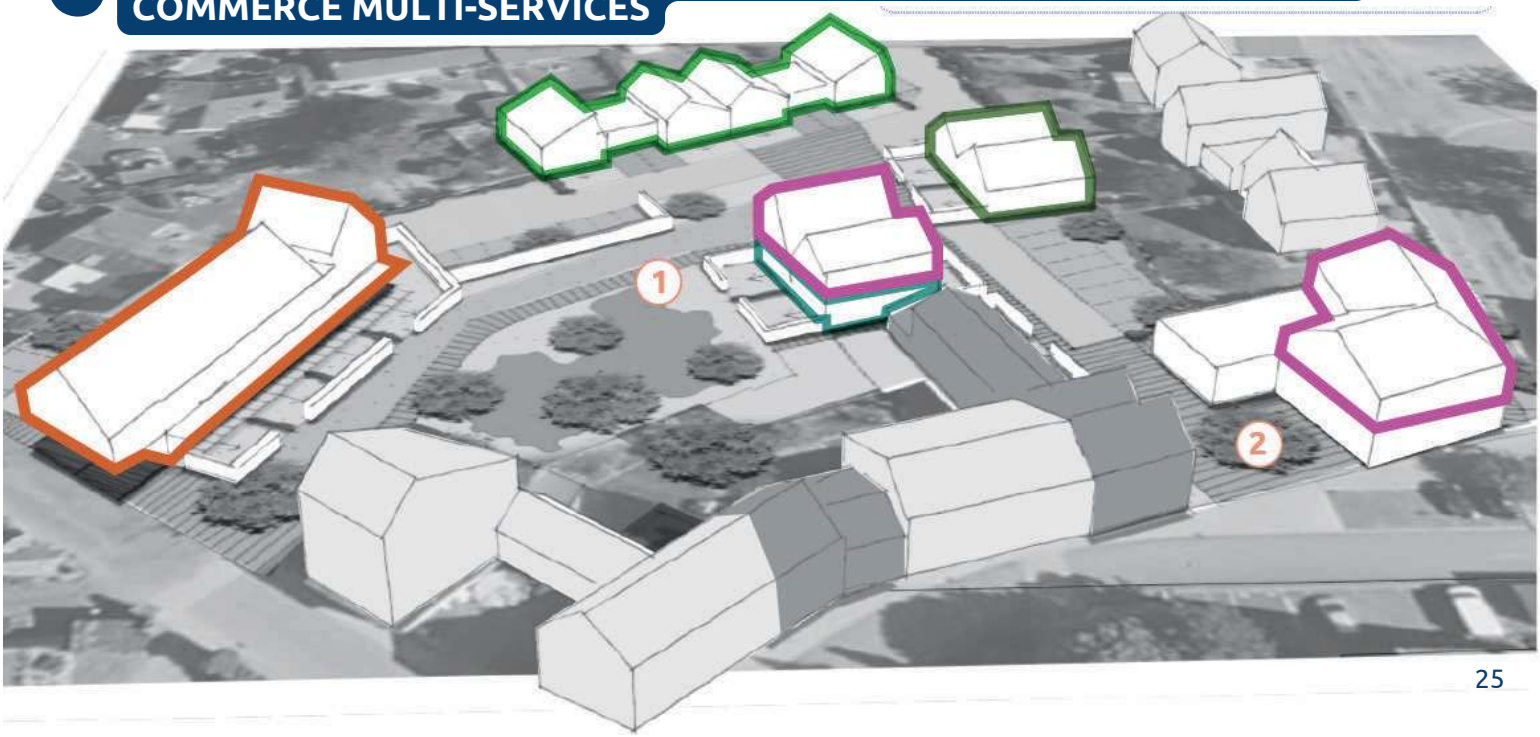
INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Analyse du contexte large, du site et de leur environnement
- Définition du pré-programme global à l'échelle du secteur
- Elaboration de scénarios d'aménagement, composition urbaine, paysagère et architecturale – esquisses test
- Approche architecturale du projet
- Approche financière de l'opération
- Convention : 14 demi-journées de travail dont 12 réunions /ateliers

Les points positifs pour la commune

- Fixer un **cadre d'intervention foncière** précisant l'intention d'achat et les références de prix
- **Définir les grands axes du projet** (programmation/principes d'aménagement) et le transcrire sous forme d'esquisse test.
- **Favoriser l'adhésion des habitants** en levant les appréhensions liées aux futurs projets grâce à une démarche de co-construction.
- **Engager la procédure opérationnelle** de concession d'aménagement multi-sites

RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS ET D'UN NOUVEAU COMMERCE MULTI-SERVICES



3 Programmation architecturale et urbaine

Dans un contexte **d'évolution des usages et d'adaptation au changement climatique**, les collectivités sont amenées à repenser leurs projets et leur patrimoine dans une logique plus durable, sobre et évolutive.

La programmation architecturale et urbaine constitue une étape essentielle pour traduire **ces enjeux en un projet concret et opérationnel**. Elle permet de définir un **cadre clair, réaliste et partagé**, servant de socle à la consultation de la maîtrise d'œuvre et **garantissant la cohérence du projet** tout au long de sa mise en œuvre.

Cette démarche vise à **préciser les besoins**, à **questionner leur pertinence** et à **anticiper les évolutions possibles**, en intégrant les notions de **réversibilité des espaces**, de **mutualisation des usages** et de valorisation du patrimoine existant. Elle permet également d'inscrire le projet dans son environnement en tenant compte des enjeux climatiques (confort, gestion des eaux, sobriété énergétique).

Les études de programmation permettent ainsi de croiser plusieurs dimensions :

- La définition des **besoins et des usages**
- L'organisation et la **flexibilité des espaces**
- L'**adaptation** environnementale et climatique
- La **maîtrise du coût global** (investissement, fonctionnement, entretien, évolution)

L'accompagnement proposé vise à construire **une programmation solide et réaliste**, véritable outil d'aide à la décision pour les élus et cadre de référence pour la maîtrise d'œuvre. Il permet de **sécuriser les projets en amont**, d'**optimiser les investissements publics** et de garantir des **réalisations pérennes et adaptées** aux enjeux du territoire.

Les fiches projets

3.1 **Teillay :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la réhabilitation d'une maison en boulangerie et logements, Rue Andrée Récipon

3.2 **Pancé :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la réhabilitation de l'ancienne ferme de Bellevue et de ses abords

3.3 **Grand-Fougeray** : Etude de faisabilité et d'esquisse et mission AMO « aide au choix du mode opératoire » pour le secteur dit « friche Moisdon » et le secteur « gendarmerie »

3.4 **Ercé-en-Lamée :** Etude de programmation et capacitaire. Construction d'une nouvelle pharmacie et logements

3.1 TEILLAY

1117 habitants (2023)



Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la réhabilitation d'une maison en boulangerie et logements, Rue Andrée Récipon



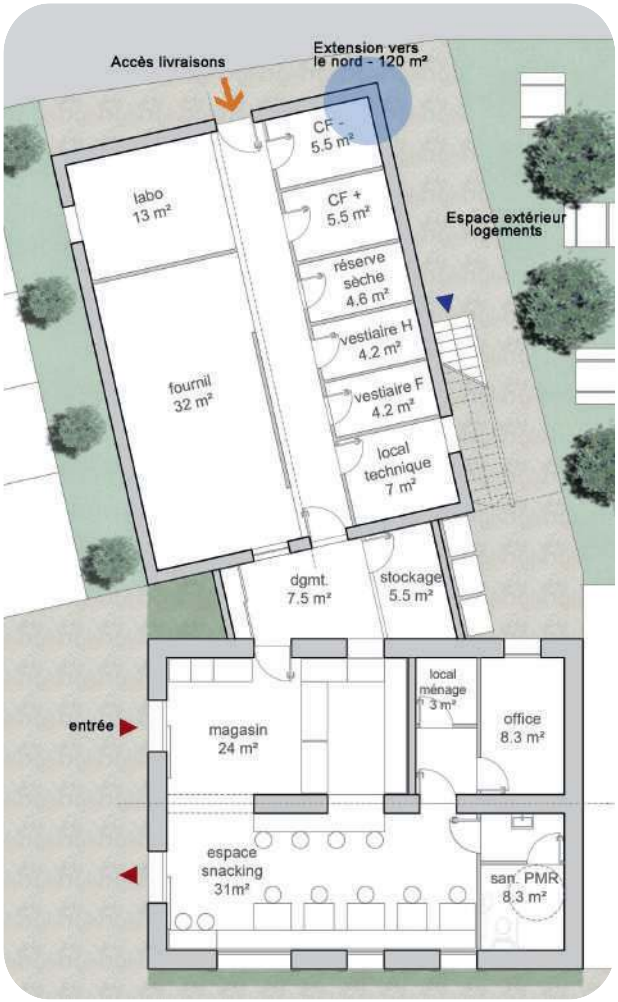
CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2022-2024
Localisation : Rue Andrée Récipon à proximité de la superette
Programme initial : Réhabilitation maison et son jardin en logements et d'une cellule commerciale.
Partenaires : convention opérationnelle de portage foncier EPFB ; BPLC ; CCI Ille et Vilaine ; Région Bretagne ; CAUE 35

LES ENJEUX :

- Ancrer le projet dans **la centralité commerçante**, renforcer l'attractivité du centre-bourg et structurer **une offre de services et de logements adaptée** aux besoins locaux
- Poursuivre la **continuité urbaine et paysagère** autour de la place et de l'église
- Réhabiliter le bâti ancien en valorisant ses **qualités patrimoniales** et optimiser le rez-de-chaussée pour les activités commerciales ; maintenir les logements en étage
- Créer une **extension fonctionnelle** pour compléter le programme
- Renforcer la **présence du bâtiment** dans l'espace public, notamment rue André Récipon
- Créer des synergies entre espaces privés et publics aujourd'hui insuffisantes
- **Clarifier les usages** du site pour un fonctionnement cohérent entre commerce, habitat et paysage.





1 projet global de réhabilitation/rénovation complète

2 sous-projets d'affectation et d'usage différents

INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Analyse du contexte large, du site et de leur environnement
- Définition du pré-programme global à l'échelle du secteur
- Elaboration de scénarios d'aménagement, composition urbaine, paysagère et architecturale – esquisses test
- Approche architecturale du projet
- Approche financière de l'opération
- Convention : 16 demi-journées de travail dont 4 réunions /ateliers

Les points positifs pour la commune

- Fixer un **cadre d'intervention foncière** précisant l'intention d'achat et les références de prix
- **Définir les grands axes du projet** (programmation/principes aménagement) et le transcrire sous forme d'esquisse test.

VUE DEPUIS LA PLACETTE RUE ANDRÉE RECIPON



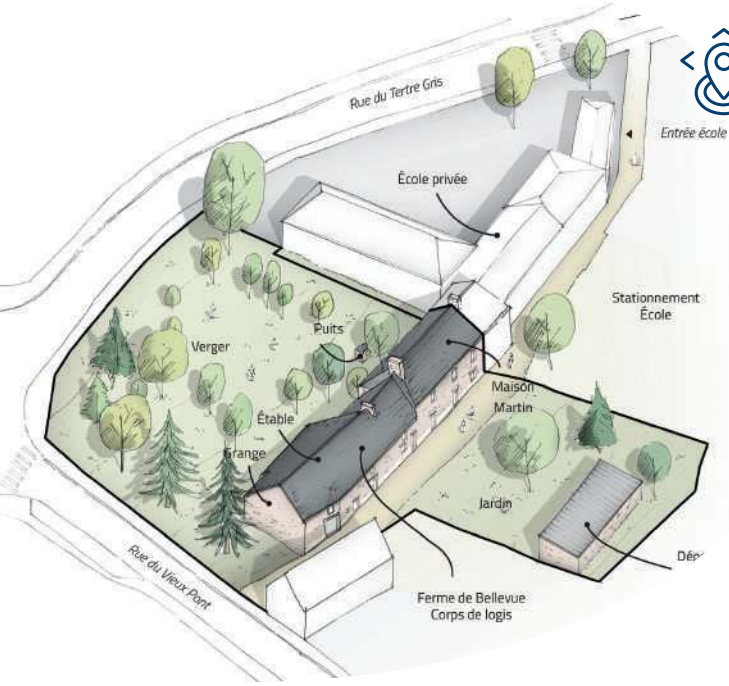


3.2 PANCÉ

1287 habitants (2023)

Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la réhabilitation de l'ancienne ferme de Bellevue et de ses abords





CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2022-2024

Localisation : Ancienne ferme de Bellevue

Etude centre bourg : 2ème action phare de la revitalisation du centre-bourg

Programme initial : Réhabilitation d'une ancienne ferme pour la création de logements, d'un espace de travail pour des infirmières et d'une micro-crèche de 12 berceaux.

Partenaires : Porteuse de projet micro-crèche : privé ; Région Bretagne ; Dép 35 : service PMI - BPLC : Territoires Economes en Ressources - ALEC des Vallons de Vilaine - TIEZ BREIZH - BRUDED -

LES ENJEUX :

- **Intervenir sur un ensemble bâti** constitué de plusieurs opérations de rénovation/réhabilitation et présentant des aspects/spécificités techniques communes
- Permettre une **réhabilitation en plusieurs étapes**, nécessitant une adaptation de l'intervention au fur et à mesure que la connaissance du bâti et la programmation se précisent.
- Rechercher et **garantir une cohérence et une harmonie d'ensemble** au plan architectural, environnemental, technique et paysager
- **Eviter les coûts, les délais et la lourdeur** liés à la passation de plusieurs marchés (sur le choix du MOE)
- Définir **un projet vertueux avec des objectifs environnementaux ambitieux** dans une démarche d'éco-réhabilitation

1 projet global de réhabilitation/rénovation complète

2 sous-projets d'affectation et d'usage différents

2 temporalités de réalisation



INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Programmation / Evaluation des besoins et du coût d'investissement du projet
- Rédaction du programme et des pièces du marche de MOE
- Lancement de la consultation pour sélectionner un MOA pour réaliser le projet architectural
- Suivi de l'AMO pendant les études de MOE
- Convention : 10 demi-journées de travail

Les points positifs pour la commune

- **Préciser les grands axes du projet** (programmation, principes d'aménagement) grâce à une démarche de co-construction réunissant l'ensemble des intervenants.
- **Anticiper les enjeux financiers** en définissant en amont le plan de financement, l'enveloppe prévisionnelle des travaux et les subventions mobilisables.
- Engager la procédure opérationnelle de maîtrise d'œuvre avec **davantage de sérénité, de visibilité et de préparation**
- **Clarifier et affirmer les ambitions environnementales du projet,** notamment en matière de performance énergétique du bâtiment, de recours aux matériaux biosourcés et de production d'énergies renouvelables.

RÉALISATION D'UNE MICRO-CRÈCHE, D'UN LOCAL POUR INFIRMIÈRES ET DE LOGEMENTS / AGENCE FABER



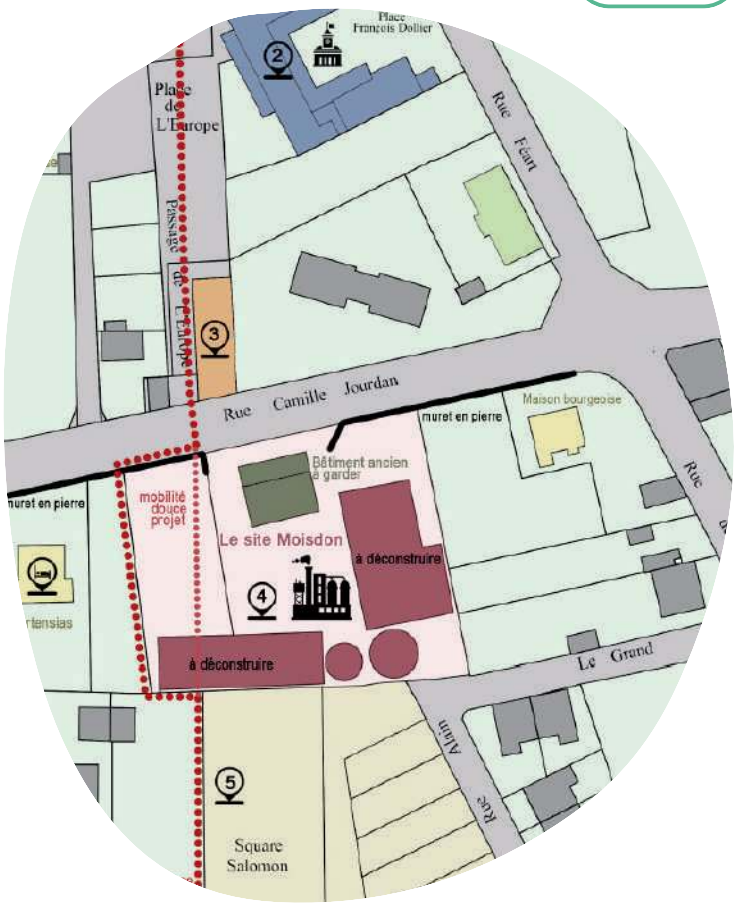
3.3 GRAND-FOUGERAY

2584 habitants (2023)

Etude de faisabilité et d'esquisse et mission AMO « aide au choix du mode opératoire » pour le secteur dit « friche Moisdon»



AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT VALLONS DE VILAINE



CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2023-2025
Localisation : Rue Camille jourdan
Opération Petite Ville de Demain : action phare de la revitalisation du centre-bourg
Programme initial : Réhabilitation d'une friche agro-industrielle présentant 3 types de pollution
Partenaires : convention opérationnelle de portage foncier EPFB ; BPLC ;

LES ENJEUX :

- **Intervenir sur un ensemble bâti** constitué de plusieurs entités en préservant un bâti du patrimoine local et en éradiquant une friche agro-alimentaire.
- **Compléter** l'offre de logements et de services en centralité
- Rechercher et **garantir une cohérence et une harmonie d'ensemble** au plan architectural, environnemental, technique et paysager
- **Créer des liens et des connexions** avec l'environnement proche et lointain du site, en intégrant le lotissement, l'opération Plein Sud et le boisement, le parc de la tour du Guesclin, la place centrale et ses commerces, ainsi que le pôle commercial de la Lisardais (Super U).
- Définir **un projet vertueux avec des objectifs environnementaux ambitieux** dans une démarche d'éco-réhabilitation

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

1 projet global densification en coeur de ville

1 réhabilitation d'un bâtiment patrimonial local

1 démolition / dépollution d'une friche agro-alimentaire



INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Analyse du contexte large, du site et de leur environnement
- Définition du pré-programme global à l'échelle du secteur
- Elaboration de scénarios d'aménagement, composition urbaine, paysagère et architecturale – esquisses test
- Approche architecturale du projet
- Approche financière de l'opération
- Conventions : 31 demi-journées de travail dont 6 réunions /ateliers (convention mutualisée avec le projet du bâtiment de la gendarmerie)

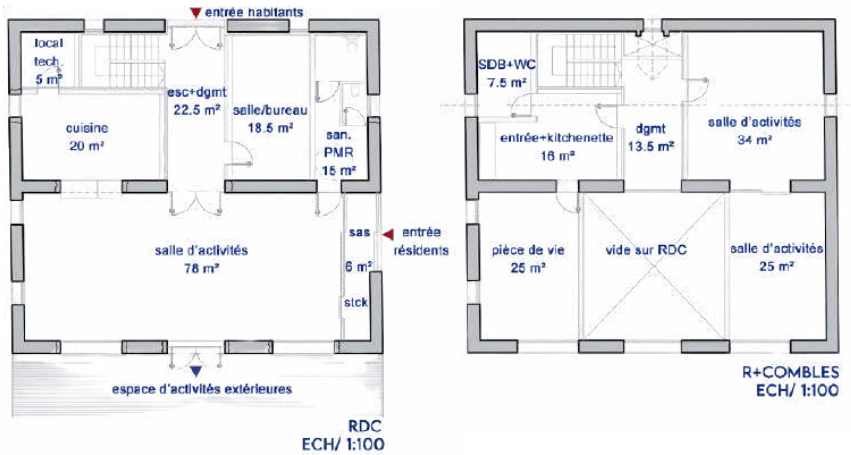
Les points positifs pour la commune

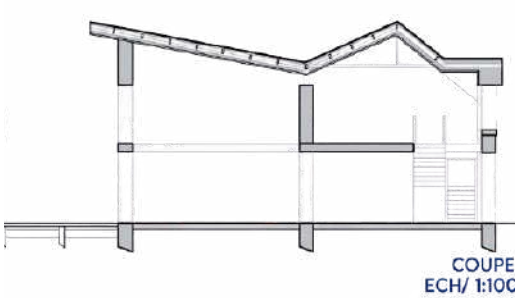
- **Mobiliser l'expertise de l'EPFB** a permis de déclencher les opérations de démolition et de dépollution nécessaires à la mise en compatibilité du site avec les futurs aménagements.
- **Définir les grands axes du projet** (programmation/principes d'aménagement) et le transcrire sous forme d'esquisse test.
- **Favoriser l'adhésion des habitants** en levant les appréhensions liées aux futurs projets grâce à une démarche de co-construction.

ESQUISSE TRAVAILLÉE EN ATELIER PARTICIPATIF









3.4 ERCÉ-EN-LAMÉE

1566 habitants (2023)

Etude de programmation et capacitaire. Construction d'une nouvelle pharmacie et de logements



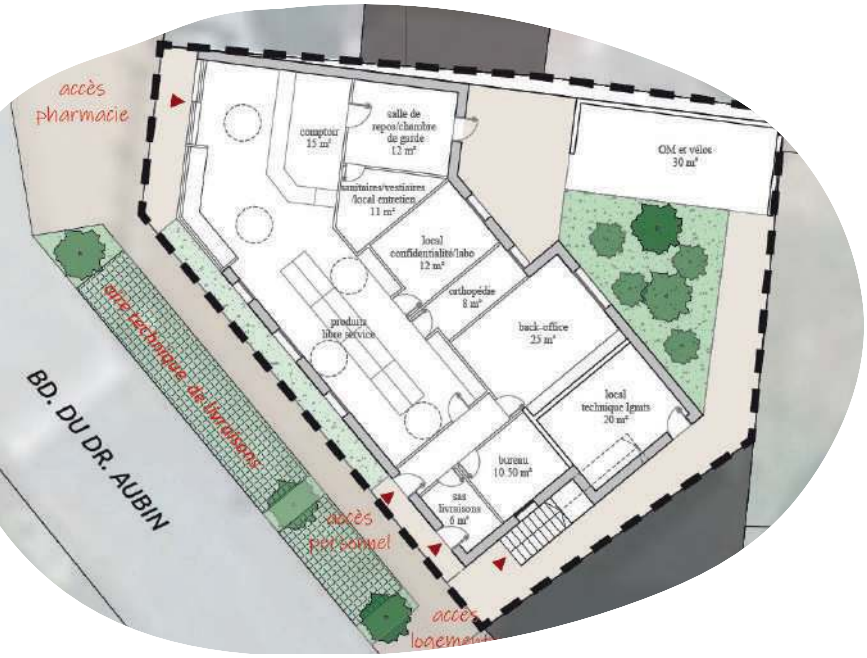


CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2025-2026
Localisation : Ancienne ferme de Bellevue
Etude de plan guide centre-bourg 2025 : 1ère action phare de la revitalisation du centre-bourg
Programme initial : construction d'un bâtiment regroupant une pharmacie et des logements
Partenaires : DDTM ; EPFB en vue d'une convention opérationnelle

LES ENJEUX :

- **Conserver la pharmacie** sur la place centrale du bourg, pour garder une dynamique commerciale globale
- **Retrouver une surface de 150 m²** pour répondre aux besoins de la pharmacie
- **Faciliter et permettre le parcours résidentiel** sur le territoire et contribuer à la diversification du parc de logement pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle
- Cibler plutôt **des logements type T2/T3**
- **Profiter d'une opportunité foncière** pour développer un projet de construction sur la place centrale du bourg à proximité des commerces existants
- **Préserver l'identité du bourg** en proposant une forme urbaine reprenant les caractéristiques architecturales des maisons du bourg.



1 projet global de revitalisation de centre bourg

1 délocalisation de la pharmacie sur un nouveau site

3 logements proposés à l'étage de la construction

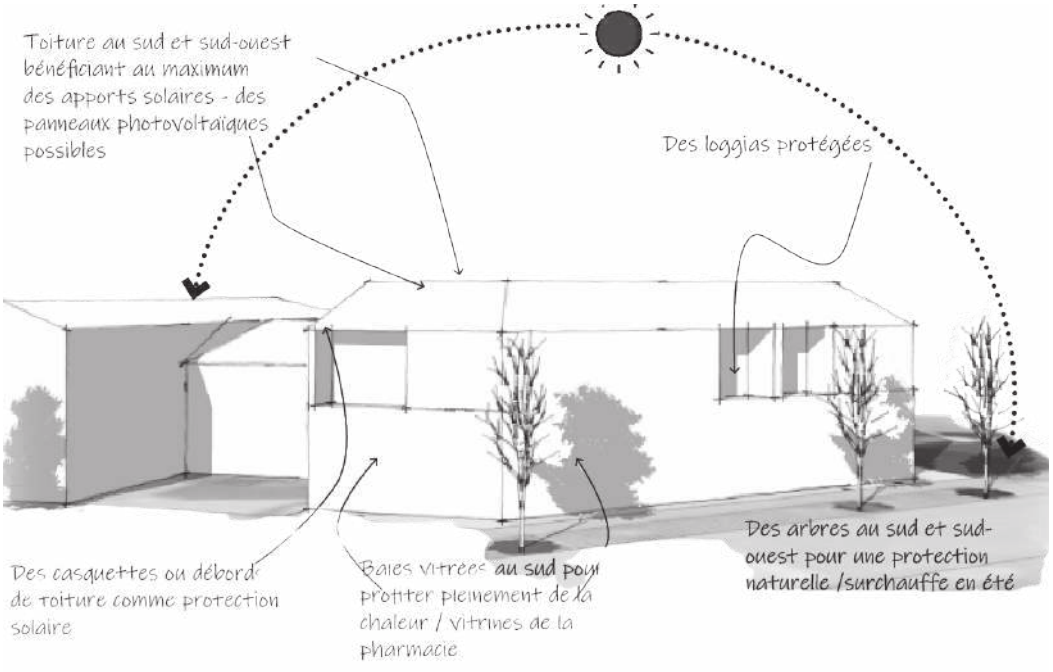
INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Analyse du contexte large, du site et de leur environnement
- Définition du pré-programme global à l'échelle du secteur
- Elaboration de scénarios d'aménagement, composition urbaine, paysagère et architecturale – esquisses test
- Approche architecturale du projet
- Approche financière de l'opération
- Conventions : 11 demi-journées de travail dont 5 réunions /ateliers (convention mutualisée avec le projet du bâtiment de la gendarmerie)

Les points positifs pour la commune

- Fixer un **cadre d'intervention foncière** précisant l'intention d'achat et les références de prix
- **Formaliser le projet** (programmation/principes d'aménagement) et le **transcrire** sous forme d'OAP
- **Définir un épannelage** des futures constructions vis à vis du contexte bâti.

UNE APPROCHE BIOCLIMATIQUE DE LA CONSTRUCTION TOUT EN RESPECTANT LES CARACTÉRISTIQUES IDENTITAIRES DU BOURG





4 Requalification des équipements

Face au **vieillissement du patrimoine** et à l'**évolution des usages**, les collectivités sont de plus en plus amenées à **réinterroger leurs équipements existants**. Conçus pour répondre à des besoins passés, ceux-ci doivent aujourd'hui s'adapter à de **nouvelles pratiques, intégrer les enjeux climatiques** et répondre à des exigences accrues en matière de performance et de qualité d'usage.

Si la **requalification** constitue souvent une réponse pertinente pour **valoriser** et **optimiser le patrimoine existant**, les collectivités sont également amenées à s'interroger sur l'**opportunité de construire des équipements neufs**. Ces choix impliquent d'arbitrer entre transformation, extension ou reconstruction, en fonction des contraintes du site, du potentiel du bâti existant et des objectifs poursuivis.

Dans ce cadre, **la programmation joue un rôle déterminant**. Elle permet de définir **un projet réaliste et structuré**, qu'il s'agisse d'une requalification ou d'une construction neuve, et constitue un socle solide pour la consultation de la maîtrise d'œuvre. Elle garantit la **cohérence entre les besoins, les usages, les contraintes techniques et les moyens mobilisables**.
Les études permettent ainsi de croiser plusieurs dimensions :

- L'**analyse des usages** et des **dysfonctionnements** existants
- Le **potentiel d'évolution du bâti** ou les conditions d'une reconstruction
- L'**adaptation aux enjeux climatiques** et énergétiques
- La **maîtrise du coût globa**l (investissement, fonctionnement, entretien, évolution)

Les contextes d'intervention sont variés : équipements scolaires, sportifs, culturels ou administratifs, nécessitant des adaptations ponctuelles, des transformations plus profondes ou des projets neufs.

L'accompagnement proposé vise à **éclairer les choix des collectivités** entre **réhabilitation et construction**, en apportant une vision objective, réaliste et pérenne. Il permet d'optimiser les investissements publics et de garantir des **équipements adaptés aux usages d'aujourd'hui comme de demain**.

Les fiches projets

4.1 **Guipry-Messac** : Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la construction du nouveau cinéma aux abords de la gare

4.2 **Goven :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité technique et économique en vue de la réhabilitation ou de la construction neuve d'un groupe scolaire

4.3 **Saint-Senoux** : Assistance à maitrise d'ouvrage pour la réhabilitation de l'ensemble bâti de l'espace Glenmor

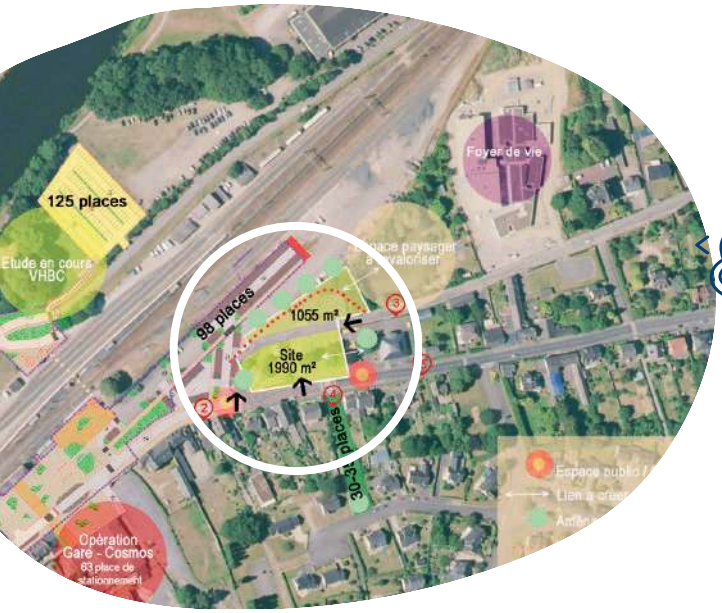
4.1 GUIPRY-MESSAC

7524 habitants (2023)

Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la construction du nouveau cinéma aux abords de la gare



AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
VALLONS DE VILAINE



CONTEXTE

Période accompagnement : 2022-2024
Localisation : Ancienne ferme de Bellevue
Etude de revitalisation 2017 : action phare de la mandature menée dans le cadre de l'étude de revitalisation et de la polarité Cosmos-gare
Programme initial : équipement cinématographique et culturel de proximité
Partenaires : Association Alliance

LES ENJEUX :

- Créer un **cinéma renouvelé** : un équipement moderne et accessible pour remplacer un bâtiment « vétuste, non conforme aux normes PMR ». Offrir un lieu polyvalent intégrant Micro-Folie et une programmation élargie.
- **Diversifier les pratiques culturelles** : enrichir la programmation grâce aux outils numériques et aux partenariats existants.
- Attirer de nouveaux publics : réinventer l'expérience spectateur pour capter les 15–25 ans, sensibles aux pratiques interactives.
- Atteindre la **performance environnementale** : réduire l'empreinte carbone en visant « une consommation énergétique inférieure à 50 kWhef/m²/an ». Privilégier les matériaux biosourcés et intégrer l'analyse de cycle de vie, coût global et Simulation Thermique Dynamique dans la conception.
- Positionner le cinéma **comme moteur culturel et touristique du territoire**. Capter les flux des communes voisines et enrichir l'offre estivale.
- Développer l'**éducation à l'image** : créer des espaces pédagogiques interactifs pour les jeunes publics, notamment via Micro-Folie. Favoriser l'éducation populaire en proposant des parcours immersifs et accessibles.

1 complexe cinématographique et culturel

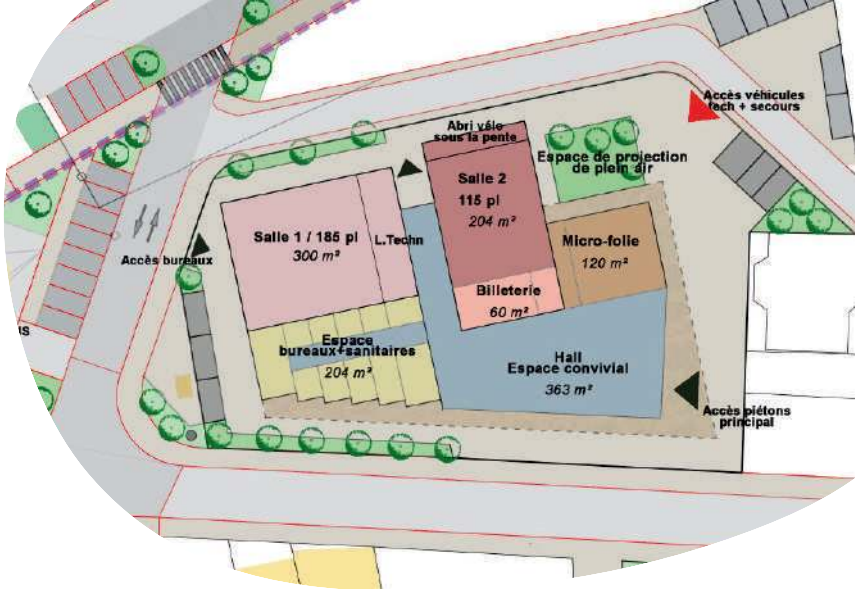
2 Salles de projection

1 espace micro-folie et Fablab

VALLONS DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE

INTERVENTION DU CUP

- Etude préopérationnelle conventionnée
- Programmation / Evaluation des besoins/ Évaluer le coût d'investissement du projet
- Rédaction du programme et des pièces du marche de MOE
- Lancement du concours de MOE
- Suivi de l'AMO pendant les études de MOE
- Conventions : 30 demi-journées de travail













Les points positifs pour la commune

- **Préciser les grands axes du projet** (programmation, principes d'aménagement) grâce à une démarche de co-construction réunissant l'ensemble des intervenants.
- **Anticiper les enjeux financiers** en définissant en amont le plan de financement, l'enveloppe prévisionnelle des travaux et les subventions mobilisables.
- Engager la procédure opérationnelle de maîtrise d'œuvre avec **davantage de sérénité, de visibilité et de préparation**
- **Clarifier et affirmer les ambitions environnementales du projet,** notamment en matière de performance énergétique du bâtiment, de recours aux matériaux biosourcés et de production d'énergies renouvelables.

UN COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE ET CULTUREL ET UN ESPACE MICRO-FOLIE, FAB LAB - LINEAIRE ARCHITECTE

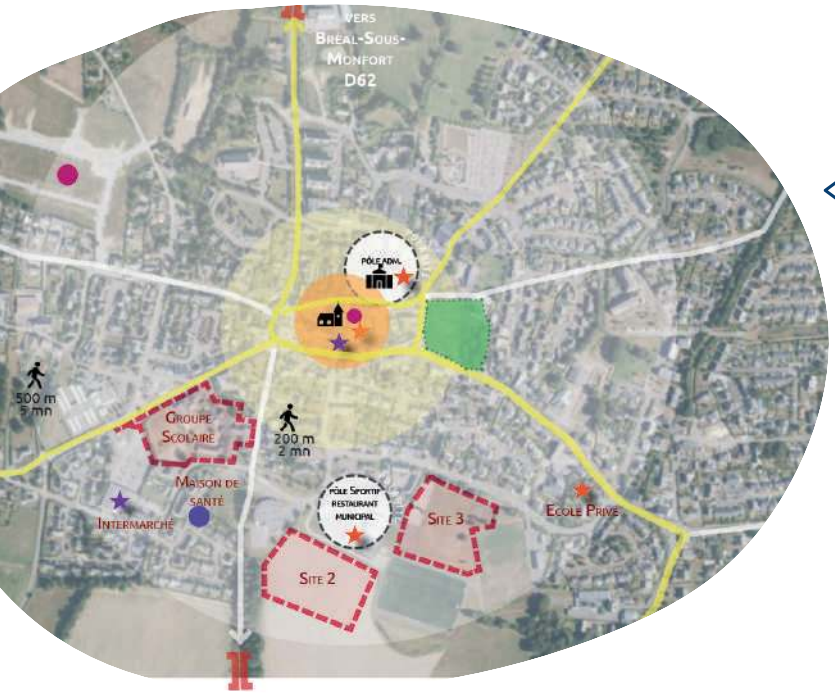


4.2 GOVEN

4 321 habitants (2023)



Etude pré-opérationnelle et de faisabilité technique et économique en vue de la réhabilitation ou de la construction neuve du groupe scolaire public



CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2022-2024
Localisation : Rue du Perray /rue de Lampatre
Programme initial : Restructuration du groupe scolaire
Partenaires : Établissement scolaire et acteurs éducatifs

LES ENJEUX :

- **Adapter les espaces** pour répondre aux besoins réels : classes trop petites, circulations mal dimensionnées, organisation peu fonctionnelle
- **Améliorer la performance énergétique et le confort** (isolation faible, menuiseries déperditives, absence de VMC, inconforts estivaux)
- **Mettre le groupe scolaire aux normes actuelles** (accessibilité, sécurité, qualité de l'air, exigences Éducation nationale)
- **Renforcer la qualité des cours et des espaces extérieurs** par la végétalisation et des usages mieux définis
- **Choisir une stratégie de transformation cohérente** (rénovation, extension, reconstruction) en tenant compte des contraintes de chantier et de l'ambition du projet
- **Optimiser l'usage des fonds publics** sur le long terme en arbitrant entre une rénovation coûteuse et peu transformative, et une reconstruction neuve plus performante, plus compacte et plus durable
- **Construire une vision stratégique** intégrant l'hypothèse d'un groupe scolaire neuf sur un autre site, en évaluant simultanément le potentiel de requalification du site libéré et le bilan global de l'opération (coûts, valeur foncière, impacts urbains et scolaires).



1 projet global de renouvellement urbain

4 hypothèses de restructuration du groupe scolaire

INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- Analyse du contexte large, du site, des bâtiments, de leur environnement et du cadre réglementaire
- Définition du pré-programme global à l'échelle du site et des bâtiments
- Elaboration de scénarios d'évolution des bâtiments, composition urbaine et paysagère – esquisses test
- Approche architecturale à l'échelle de l'opération
- Approche financière de l'opération
- Etude capacitaire sur le secteur du groupe scolaire actuel – évaluation du potentiel de renouvellement urbain d'une friche en devenir
- Suivi de l'AMO pendant les études de MOE
- Conventions : 17 demi-journées de travail

Les points positifs pour la commune

- **Clarifier l'état réel** du groupe scolaire (fonctionnement, contraintes, potentiel)
- **Cadrer le dimensionnement** du futur équipement selon les évolutions d'effectifs
- Visualiser concrètement les options : **réhabilitation ou construction neuve ?**
- Projeter les **possibilités de mutation du site libéré** (logements, services, stationnements)

UN GROUPE SCOLAIRE COMPACT ET ÉVOLUTIF, AU SERVICE D'UNE AMBITION ÉNERGÉTIQUE DURABLE







4.3 SAINT-SENOUX

1159 habitants (2023)



Assistance à maitrise d'ouvrage pour la réhabilitation de l'ensemble bâti de l'espace Glenmor.

AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT VALLONS DE VILAINE

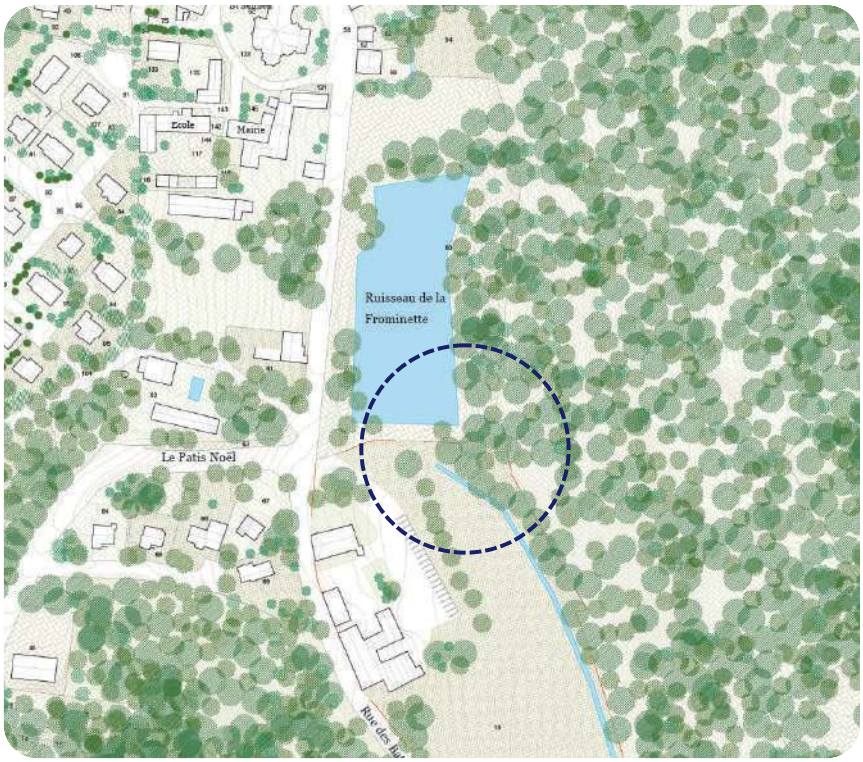
CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2023-2026

Localisation : Rue des Bateliers

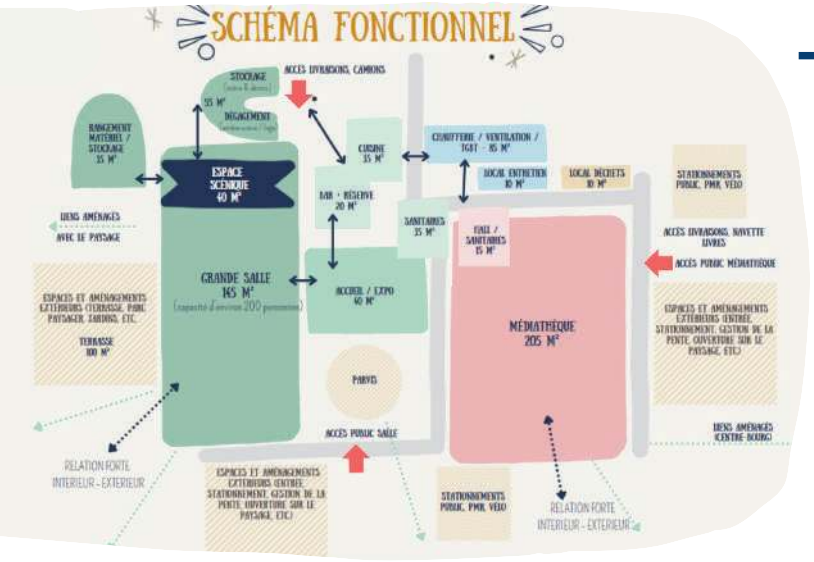
Programme initial : Réhabilitation d'une ancienne ferme pour la création de logements et d'une micro-crèche de 12 berceaux.

Partenaires : Dép 35, - BPLC : Territoires Econome en Ressources - ALEC des Vallons de Vilaine - TIEZ BREIZH - BRUDED -



LES ENJEUX POUR LE BÂTIMENT EXISTANT :

- **Diagnostiquer précisément l'état du bâti existant** (structure, enveloppe, systèmes) avant toute programmation
- **Adapter le programme aux réalités constructives du bâtiment** (volumétrie, portance, réseaux, sous-sol), pour éviter des intentions irréalisables ou trop coûteuses
- **Améliorer la performance énergétique et le confort d'usage** en s'appuyant sur l'audit énergétique (2022) et les préconisations du CEP - ALEC
- **Intégrer une démarche d'éco-réhabilitation** (matériaux biosourcés, économie circulaire, réduction des impacts) en anticipant son effet sur l'enveloppe travaux
- **Garantir la praticité, l'adaptabilité et l'évolutivité du bâtiment réhabilité** (accès, gestion, systèmes, maintenance) en cohérence avec les usages futurs



1 site connecté aux milieux naturels : zones humides et ruisseau

800 m² de bâti à réhabiliter

3 futurs usages publics et culturels du site une médiathèque, une salle des fêtes et des espaces extérieurs

parvis, terrasse, patio, espace veillée, jardin de curé : un ensemble d'espaces publics pour accueillir, se rassembler, se poser, jouer, contempler.





INTERVENTION DU CUP

- Etude pré-opérationnelle conventionnée
- **Programmation** / **Evaluation des besoins et du** coût d'investissement du projet
- **Rédaction du programme** et des pièces du marche de MOE
- Lancement de la **consultation pour sélectionner un MOA** pour réaliser le projet architectural
- Suivi de **l'AMO pendant les études de MOE**
- Conventions : 16 demi-journées de travail dont 11 réunions /1 atelier

RÉALISATION D'UNE SALLE DES FÊTES ET D'UNE MÉDIATHÈQUE / AGENCE CELESTE ET FOLK PAYSAGE



5 Montage opérationnel

Au-delà de la définition des projets, les collectivités sont confrontées à la **complexité de leur mise en œuvre**. Le passage à l'opérationnel constitue une étape décisive, nécessitant de **structurer les procédures, d'organiser les acteurs et de sécuriser les choix dans la durée**.

Selon les contextes, les communes peuvent être amenées à mobiliser différents montages : concessions d'aménagement, opérations en maîtrise d'ouvrage directe, partenariats ou dispositifs spécifiques.
Ces choix engagent la faisabilité du projet, ses délais et son équilibre économique.

Dans ce cadre, un accompagnement opérationnel permet de traduire les intentions en actions concrètes, en apportant un appui à la fois stratégique, technique et méthodologique. Il vise à sécuriser les différentes étapes du projet, depuis les premières décisions jusqu'au suivi de sa mise en œuvre.
Les missions opérationnelles permettent notamment de :

- **Définir les modalités de mise en œuvre** (choix du montage, stratégie d'intervention)
- **Accompagner la maîtrise d'ouvrage** dans ses prises de décision et ses arbitrages
- **Structurer les procédures** (consultations, concession, marchés, phasage)
- **Garantir la cohérence du projet** tout au long de son développement

Les contextes d'intervention sont variés : opérations de requalification, projets mixtes, interventions en centre-bourg ou en extension… Ces contextes nécessitent un accompagnement adapté au niveau de complexité et aux enjeux du projet.

L'accompagnement proposé permet ainsi aux collectivités de sécuriser leurs opérations, de maîtriser les risques et de conduire leurs projets dans des conditions optimales, en cohérence avec leurs objectifs et leurs moyens.

Les fiches projets

5.1 **Guipry-Messac :** Assistance à maitrise d'ouvrage. Opération de requalification urbaine du secteur Gare/Cosmos

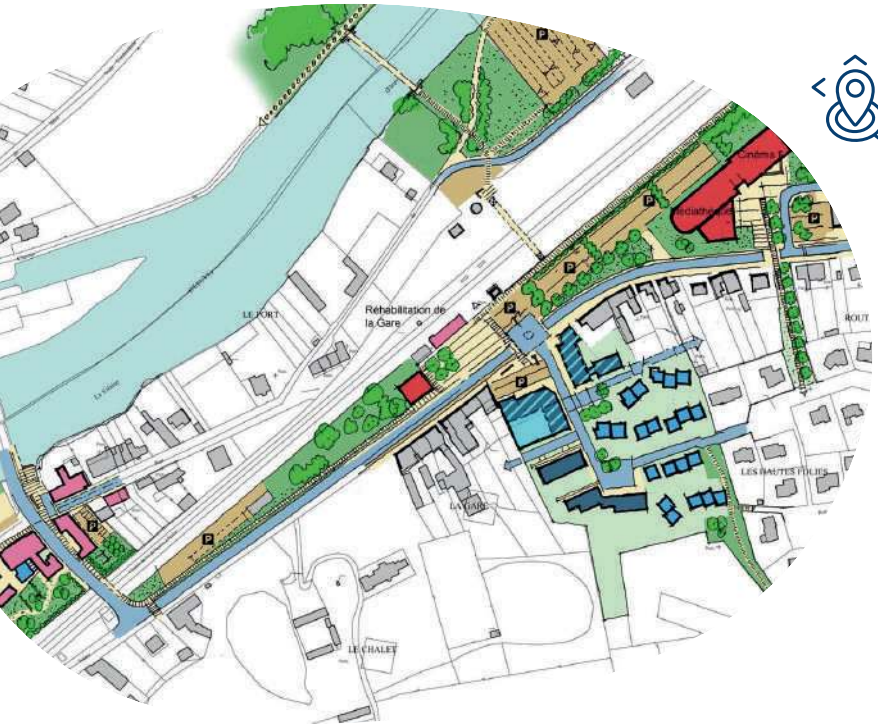
5.2 **Val d'Anast :** Etude pré-opérationnelle et de faisabilité pour la requalification du secteur ilot Paris et ilot Mairie

5.1 GUIPRY-MESSAC

7524 habitants (2023)

Assistance à maitrise d'ouvrage. Opération de requalification urbaine du secteur Gare/Cosmos





CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2022-2024
Localisation : Ancienne ferme de Bellevue
Etude urbaine globale et transversale : 2017
Dispositif Petites Villes de Demain : 2ème action phare de la revitalisation du centre-bourg
Programme initial : requalification de l'espace urbain aux abords de la gare
Partenaires : Etat, Région, Etablissement Public Foncier de Bretagne, Caisse des Dépôts et Consignations, Département 35 ,CCI et Bruded

LES ENJEUX :

- Inscrire le projet dans **une dynamique de renouvellement urbain** autour de la gare et des futurs équipements culturels
- Structurer le **nouveau quartier** avec une écriture architecturale cohérente et une offre commerciale en rez-de-chaussée pour créer une centralité
- Poursuivre l'urbanisation par un lotissement de 14 532 m² accueillant **logements collectifs, commerces et habitations individuelles**
- **Organiser la desserte** via l'avenue de la gare, avec des voiries internes en impasse et une liaison réservée aux véhicules de service vers la rue Duguesclin
- Développer des **parcours doux** et aménager un **stationnement perméable** comprenant des places publiques ainsi que des stationnements aériens pour chaque logement



Une nouvelle centralité structurée

40 logements et commerces en RDC créés

45 places de stationnement publiques perméables

INTERVENTION DU CUP

- **Définition des caractéristiques** de l'opération d'aménagement
- Accompagnement au choix du **mode opératoire**
- Approche de la **faisabilité du mode opératoire retenu**
- **AMO pour l'Appel à projet concession d'aménagement**/rédaction de l'offre et analyse des candidatures
- **Assister la collectivité** dans ses relations avec le concessionnaire-aménageur et ses partenaires ;
- Assister la collectivité dans **le suivi « aménageur »** (respect du programme, des délais, tenue des bilans...)
- **Contribuer,** si besoin, au suivi technique, administratif, réglementaire et financier des actions, outils, procédures – liés à la concession – engagés par la collectivité
- **Participer à la stratégie de communication** de l'opération

Les points positifs pour la commune

- **Préciser les grands axes du projet** (programmation, principes d'aménagement) grâce à une démarche de co-construction réunissant l'ensemble des intervenants.
- **Anticiper les enjeux financiers** en définissant en amont le plan de financement, l'enveloppe prévisionnelle des travaux et les subventions mobilisables.

AMENAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER "L'ARRIVÉE" / LAMOTTE AMENAGEUR - ATELIER BOUVIER ENVIRONNEMENT

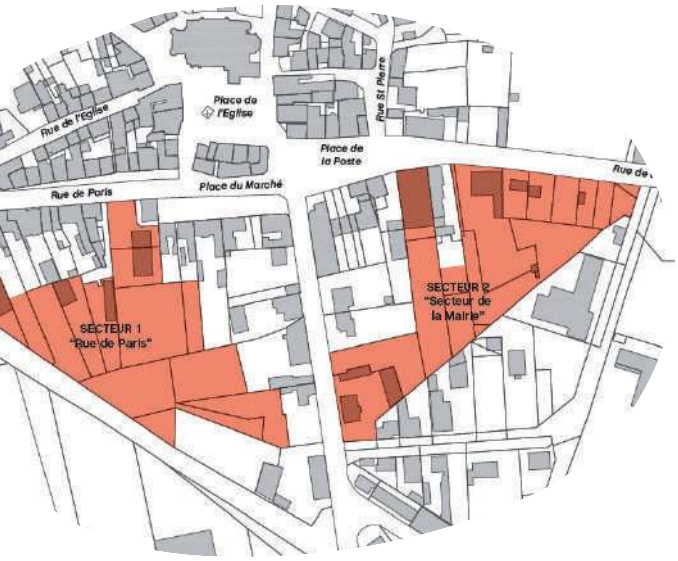


5.2 VAL D'ANAST

3 900 habitants (2023)



Etude pré-opérationnelle et de faisabilité pour la requalification du secteur ilot Paris et ilot Mairie



CONTEXTE

Période accompagnement : 2021-2024
Localisation : Place du marché - Rue de Lohéac
Dispositif Petites Villes de Demain
Programme initial : vocation à dominante habitat avec une densité moyenne de 30 log/ha soit 20 logements environs dont 5 à vocation sociale.
Partenaires : EPFB (Etablissement Public Foncier de Bretagne)

LES ENJEUX SUR L'ILOT SECTEUR DE LA MAIRIE :

- **Diversifier l'offre d'habitat/mixité sociale et intergénérationnelle** : logements seniors de plain pied, logements intermédiaires, maisons groupées et lots libres
- **Affirmer l'entrée du bourg** par la reconstitution d'un front bâti
- Valoriser les **orientations/expositions sud** (concilier «plaisir d'habiter » et approche bioclimatique)
- Valoriser les pentes marquées en offrant aux logements des **vues ouvertes sur le paysage**
- **Maîtriser et limiter la place de la voiture** en privilégiant une circulation véhicules en impasses (et une voie technique traversante)
- Encourager les **déplacements piétons et cyclables** avec des cheminements «connectés » au réseau de liaisons douces existantes, et à venir / annoncer la proximité de la voie verte
- **Préserver la végétation plantée et spontanée** aux interfaces de l'îlot tout en rendant possible des vues et passages ponctuels
- **Concilier formes urbaines et architecturales traditionnelles** et contemporaines
- **Limiter l'artificialisation des sols** par l'usage de matériaux perméables et par la végétalisation des pieds de façade

1 projet global de renouvellement urbain de centre-bourg

2 sous-secteurs en étude d'une surface de 12 000 m² env.

2 temporalités de réalisation

VALLONS DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE

INTERVENTION DU CUP

- Etude **pré-opérationnelle** conventionnée
- **Analyse du contexte large**, du site, de son environnement et du cadre réglementaire
- Définition du **pré-programme** global à l'échelle du site
- Elaboration d'un **scénario d'aménagement**, composition urbaine et paysagère – esquisse test
- AMO pour l'**Appel à projet "opérateur immobilier"**/rédaction de l'offre et analyse des candidatures
- Convention : 21 demi-journées de travail



Les points positifs pour la commune

- **Préciser les grands axes du projet** (programmation, principes d'aménagement) grâce à une démarche de co-construction réunissant l'ensemble des intervenants.
- **Anticiper les enjeux financiers** en définissant en amont le plan de financement, l'enveloppe prévisionnelle des travaux et les subventions mobilisables.
- Engager la procédure opérationnelle de maîtrise d'œuvre avec **davantage de sérénité, de visibilité et de préparation**

LES BALCONS DU ROTZ COMMERCIALISATION DE 30 LOGEMENTS SEMBREIZH - L'AGENCE BNR CLÉNET & BROSSET ARCHITECTES



6 Quartier d'habitat

Les **quartiers d'habitat en extension** constituent encore aujourd'hui un levier de développement pour les communes, mais ils ne peuvent plus être réduits à de simples **opérations de découpage foncier**. Ils doivent être abordés comme de **véritables projets de quartier**, pensés dans leur globalité et dans leur inscription territoriale. Dans ce cadre, notre mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des élus vise à accompagner **un changement de regard et de méthode**.

La qualité paysagère constitue un fondement essentiel de ces projets. Le végétal doit être considéré comme une structure du quartier et non comme un simple accompagnement. Les espaces publics, les transitions avec les espaces naturels ou agricoles et la gestion de l'eau participent pleinement à la **composition urbaine et à la qualité d'usage**. La qualité architecturale repose sur la **définition d'un cadre partagé**, garantissant cohérence et lisibilité sans rechercher l'uniformisation.

Ces projets doivent également **répondre aux usages du quotidien** en favorisant les mobilités douces, les cheminements continus et des espaces publics appropriables. La place de la voiture est intégrée mais apaisée, afin de laisser davantage de place aux usages partagés et à la qualité de vie.

Dans ce cadre, notre rôle est d'accompagner les élus dans la définition et la traduction de leurs ambitions en principe d'aménagement clairs et opérationnels, **partagés avec les aménageurs et le service instructeur**.

Nous pouvons intervenir également en amont du service dans le cadre des Visas, afin de contribuer à la vérification de la cohérence des projets avec les orientations définies et les exigences de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Les fiches projets

6.1 **Pléchâtel :** Mission d'architecte-conseil pour le suivi et la coordination des permis de construire. Visa architectural

6.2 **La Bosse de Bretagne :** Opération d'aménagement communale « rue de la mairie »

6.1 PLÉCHÂTEL

2833 habitants (2023)



Lotissement « LA HAIE PLESSIX » Mission d'architecte conseil pour le suivi et la coordination des permis de construire. Visa architectural



CONTEXTE

Période accompagnement : 2023-2026
Localisation : Rue de la Cassière
Programme initial : Réalisation d'un nouveau quartier d'habitat ciblé maisons individuelles et habitats reversibles et légers. 34 lots ont été découpés et mis en commercialisation.

DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Le **lotissement de la Haie Plessix** se compose de **trois îlots aux identités urbaines**, architecturales et paysagères différenciées, chacune définissant des règles spécifiques d'implantation, de volumétrie et de matériaux. L'ensemble du quartier s'organise autour de trois ambiances structurantes :

- **une trame jardinée** où les maisons bordent la rue et libèrent de grands jardins au sud,
- **des cours habitées** organisées autour de placettes favorisant les usages collectifs,
- **un écrin bocager préservé**, marqué par une forte présence végétale et une constructibilité limitée.

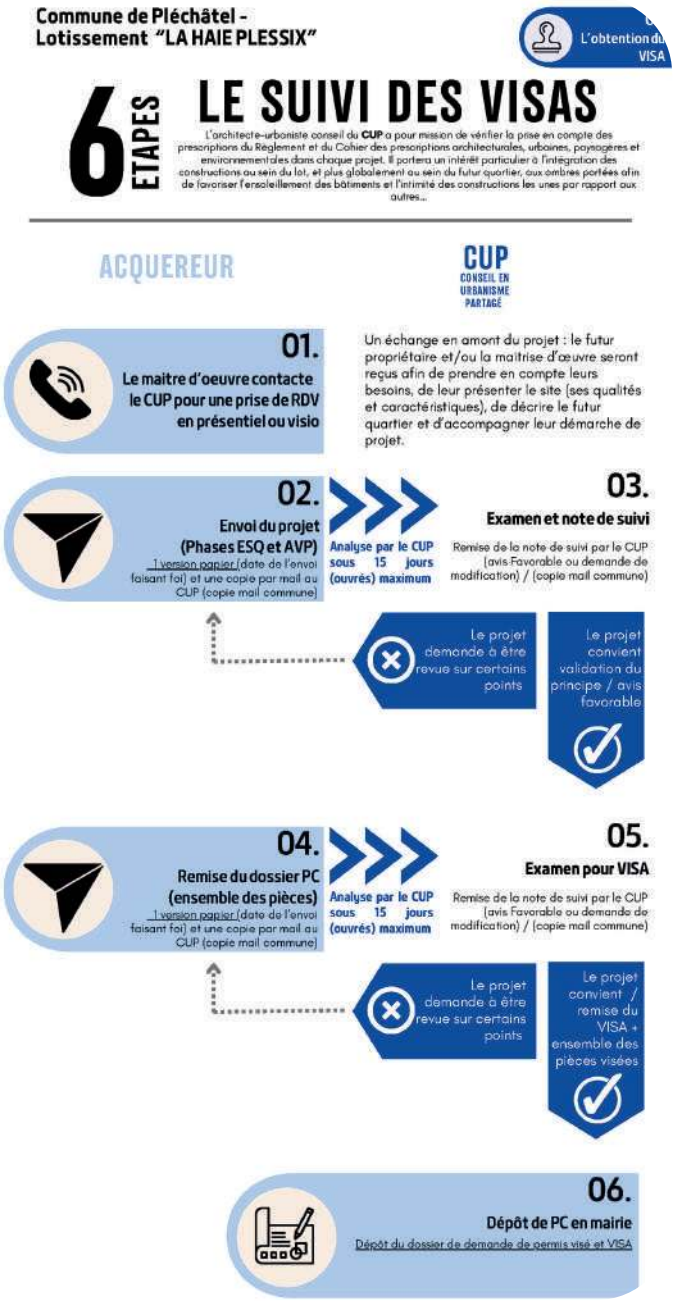
Les espaces communs — voiries, placettes, espaces verts — contribuent à la cohérence d'ensemble et soutiennent les usages quotidiens des habitants.

- 1 îlot pour les habitats légers pour diversifier l'offre résidentielle
- 2 placettes habitées pour organiser les constructions autour d'espaces collectifs favorisant les rencontres.
- 1 réseau bocager préservé pour un cadre naturel marqué par les arbres et les haies existantes.

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

INTERVENTION DU CUP

- **Vérifier la conformité réglementaire** du lotissement pour garantir un dossier solide et instruit sans aléas.
- **Sécuriser la faisabilité technique** du projet en contrôlant voiries, réseaux, girations, gestion des eaux et limites.
- **Garantir une insertion urbaine et paysagère** cohérente, lisible et fonctionnelle pour les futurs habitants.
- **Simplifier les démarches administratives** des futurs acquéreurs en collaborant avec le service instructeur du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine.



Les points positifs pour la commune

- **Clarifier les attentes du permis de construire** pour que les futurs acquéreurs déposent un dossier complet du premier coup.
- **Anticiper les points de blocage potentiels** (implantations, accès, réseaux, limites) avant qu'ils ne deviennent des motifs de refus ou de demande de compléments.
- **Sécuriser la cohérence globale du lotissement** pour garantir que chaque permis de construire s'insère correctement dans le projet communal.

GARANTIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



6.2 LA BOSSE DE BRETAGNE

696 habitants (2023)



AMO (assistance à maitrise d'ouvrage): Opération d'aménagement communale Lotissement Communal des Noës



CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2024-2026
Localisation : rue de la mairie
Programme initial : Accueil de nouveaux logements dans le bourg comme programmés dans le PLUi : logements minimum.
Partenaires : BPLC : service urbanisme



LES ENJEUX :

- **Densifier la zone agglomérée** en créant 12 lots d'habitation au cœur du bourg, conformément à l'OAP « Rue de la Mairie – La Bosse-de-Bretagne ».
- **Renforcer l'offre de logements** pour les familles et soutenir le dynamisme local par une production urbaine homogène et diversifiée.
- **Assurer une insertion urbaine** et paysagère cohérente avec les opérations existantes, l'école et le tissu discontinu de la Rue de la Mairie.
- **Organiser une desserte adaptée**, incluant une voirie interne, une placette de retournement, et des cheminements doux connectés aux quartiers voisins.
- **Limiter l'imperméabilisation et gérer les eaux pluviales** via des noues végétalisées et des revêtements infiltrants, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.
- **Sécuriser la collecte des déchets** et l'accès des secours grâce à une placette de retournement et un point d'apport volontaire pour les lots en impasse.

12 logements pour densifier le cœur de bourg

2 connexions piétonnes pour structurer les mobilités douces

8 places perméables pour réduire l'imperméabilisation des sols

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

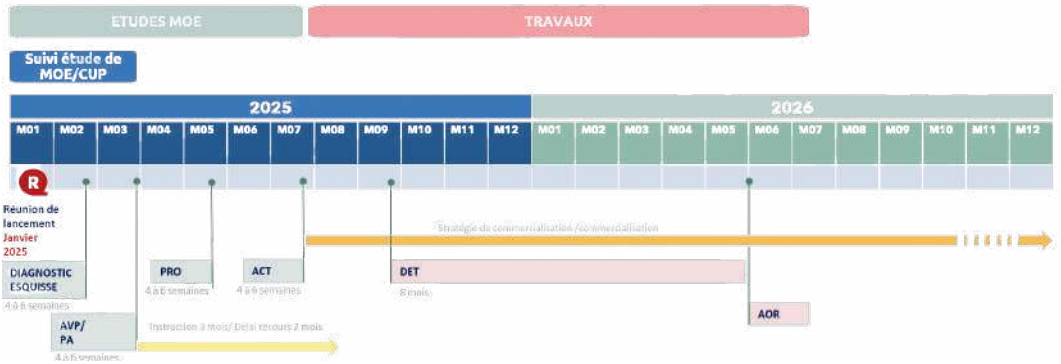
INTERVENTION DU CUP

- Etude **pré-opérationnelle** conventionnée
- **Programmation** / Evaluation des besoins et du coût d'investissement du projet
- Rédaction du programme et **des pièces du marché de MOE**
- **Lancement de la consultation** pour sélectionner un MOA pour réaliser le projet de lotissement
- **Suivi de l'AMO** pendant les études de MOE
- **VISA architectural**
- Conventions : 20 demi-journées de travail dont 3 réunions

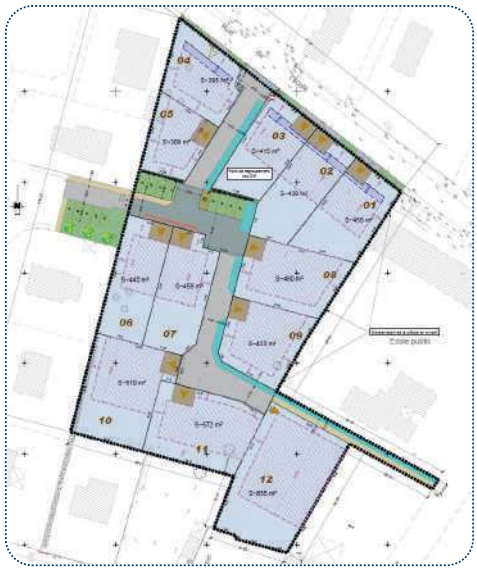


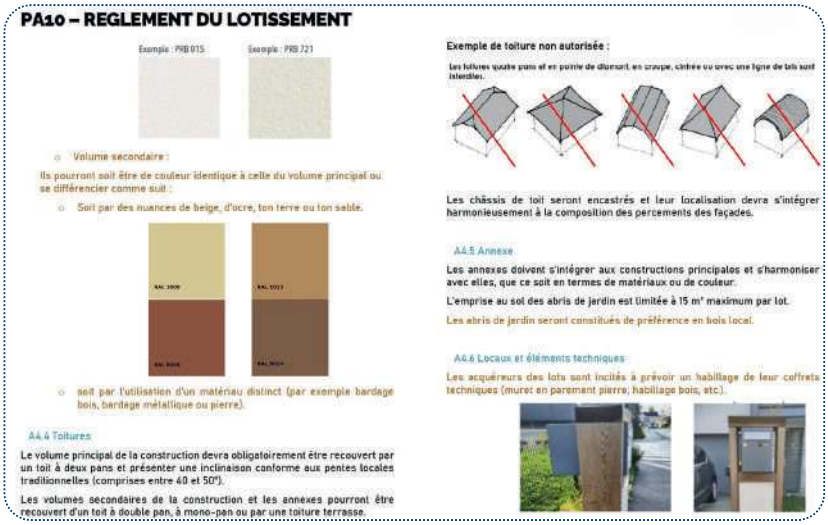
LA VIE D'UN PROJET /ACCOMPAGNEMENT CUP





RÉALISATION D'UN NOUVEAU QUARTIER D'HABITAT EN CENTRE BOURG - BUREAU D'ÉTUDE QUARTA





7 Planification

La planification constitue le cadre stratégique qui permet de **traduire les grandes orientations du SCoT** en projets de territoire opérationnels et lisibles pour les communes. Elle joue un rôle essentiel de mise en cohérence entre les ambitions supra-communales et les réalités locales.

Dans ce cadre, notre mission auprès des élus vise à accompagner la déclinaison concrète du SCoT dans les documents d'urbanisme.

L'enjeu est d'aider les communes à faire évoluer leurs documents d'urbanisme (PLU, PLUi, carte communale) pour intégrer les nouvelles exigences réglementaires, environnementales et territoriales.

Cette évolution ne se limite pas à une mise en compatibilité technique : elle constitue **une opportunité de projet** et de structuration du développement communal.

Le **SCoT devient ainsi un cadre de référence partagé**, qui fixe les grandes orientations en matière de développement urbain, de consommation foncière, de mobilités et de préservation des espaces naturels et agricoles. Sa mise en application nécessite une traduction fine et adaptée à chaque territoire.

Notre accompagnement consiste à rendre ces orientations compréhensibles et appropriables par les élus, en les traduisant en choix spatialisés et en principes d'aménagement. **Il s'agit de passer d'un document de règles à un véritable outil d'aide à la décision**.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) jouent à ce titre un rôle central. Elles permettent de donner à voir les futurs projets, de spatialiser les intentions et de rendre concret le développement du territoire. Elles constituent **un support essentiel de projection pour les élus**. Elles contribuent à construire une vision partagée et opérationnelle du territoire.

Notre rôle est également d'accompagner les communes dans l'évolution de leurs documents d'urbanisme pour intégrer ces orientations de manière cohérente et réaliste, en articulation avec les contraintes réglementaires et opérationnelles.

7.1 **Bretagne Porte de Loire Communauté :**
Accompagnement à la réalisation des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dans le cadre de la révision du Pluih



Le Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine vous accompagne dans l'évolution de vos documents d'urbanisme

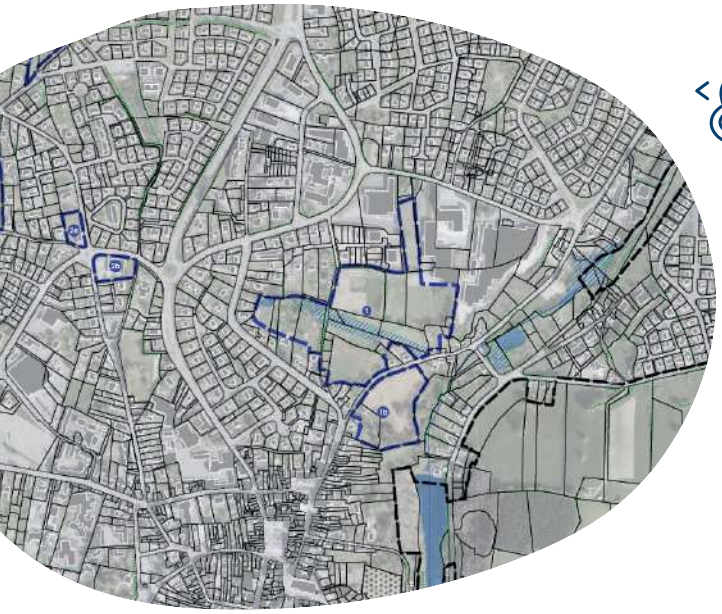
A votre disposition le catalogue des prestations.

7.1 BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

32 996 habitants (2023)



Accompagnement à la réalisation des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dans le cadre de la révision du Pluih



CONTEXTE

Période accompagnement : 2023-2025

Localisation : Bretagne Porte de loire Communauté

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : dans le cadre de la révision général du PLUi de BPLC.

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ URBANISME

LES ENJEUX :

- **Calibrer la densification** pour limiter l'étalement, et démontrer la compatibilité avec les objectifs de **sobriété foncière** (ZAN).**Définir des secteurs d'extension** strictement justifiés
- **Préciser où et comment densifier** (formes urbaines, hauteurs, volumétries), garantir l'acceptabilité locale, et assurer la cohérence avec les capacités des réseaux et équipements
- **Produire des esquisses** permettant d'améliorer le confort d'été/hiver, la présence de végétal, et la qualité des espaces publics
- **Intégrer les principes bioclimatiques** dans les OAP, favoriser les matériaux performants, anticiper les îlots de chaleur, et orienter les formes bâties
- **Renforcer les continuités piétonnes** et **cyclables**
- Intégrer les solutions fondées sur la nature, limiter l'imperméabilisation, prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Préserver les **continuités écologiques**, intégrer des trames vertes
- Calibrer les **capacités d'accueil**, articuler les extensions avec les **besoins en logements**, **commerces, services**, et maintenir un équilibre territorial

1 Plui

20 communes

36 OAP stratégiques réalisées

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

INTERVENTION DU CUP



PHASE 1 : Définir les enjeux et quantifier les OAP prioritaires

- Rendez-vous avec les communes

PHASE 2 : Etudes capacitaires sur les OAP prioritaires sur une base de 40 OAP

- Diagnostic et proposition d'esquisse
- Présentation aux communes

PHASE 3 : Traduction réglementaire des OAP

- Reprise des planches capacitaires
- Rédaction des OAP

Les points positifs pour la commune

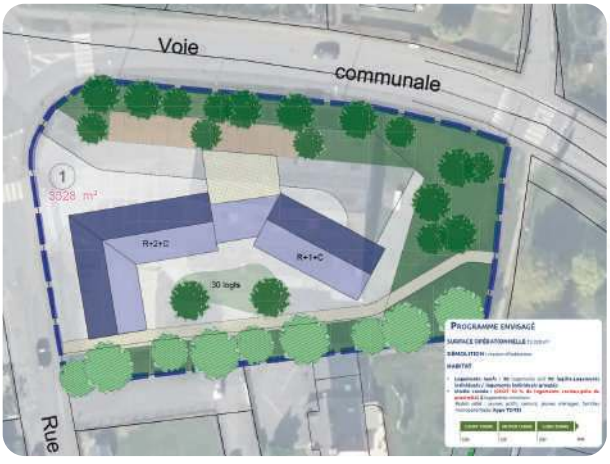
- une meilleure appréhension des élus sur les notions de densité, mixité sociale, composition urbaine ...
- une projection test sous forme d'esquisse qui permet une meilleure compréhension des objectifs et enjeux
- des orientations d'aménagement plus réalistes adaptées au projet communal qui s'inscrivent dans un contexte d'opérationalité

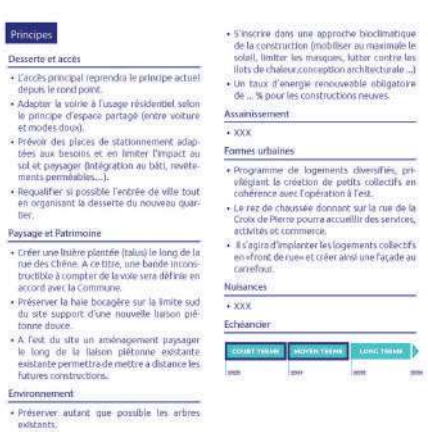






ESQUISSE ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE /PROPOSITION D'OAP







8 Experimentations et innovations territoriales

Dans un contexte de transitions rapides et d'incertitudes, les collectivités sont de plus en plus amenées à **explorer de nouvelles manières de faire la ville et les territoires**. L'expérimentation constitue un levier essentiel pour tester, ajuster et **faire émerger des réponses adaptées aux enjeux locaux**.

S'inscrivant dans une **logique d'innovation**, cette démarche permet de **dépasser les cadres traditionnels** en développant des **approches sur mesure**, souvent en réponse à des appels à manifestation d'intérêt ou à des dispositifs spécifiques. Elle favorise également les dynamiques de co-construction, en associant étroitement les acteurs du territoire, les usagers et les partenaires institutionnels.

L'expérimentation offre ainsi la possibilité de **tester des solutions à différentes échelles**, d'en mesurer les effets et d'en tirer des enseignements opérationnels, directement réinvestissables dans les politiques publiques. Ces démarches permettent notamment de :

- **Explorer de nouvelles pratiques** en matière d'aménagement, de paysage ou d'usages
- **Associer les acteurs locaux** dans une logique de co-construction et d'appropriation
- **Tester et ajuster des solutions** avant leur éventuelle généralisation
- **Capitaliser sur les retours d'expérience** pour faire évoluer les projets et les méthodes

L'accompagnement proposé vise à structurer ces démarches, à en garantir la lisibilité et à en valoriser les enseignements. Il permet aux collectivités de **sécuriser leurs initiatives**, tout en ouvrant la voie à **des projets plus innovants, adaptés et ancrés dans les réalités locales**.

Les fiches projets

8.1 **Guichen Pont-Réan :** Accompagnement et études préalables pour la valorisation de la ferme de la Massaye

8.2 **Densification douce :** Expérimentation auprès de 9 communes

8.3 **Végétalisation des cours d'école** : un accompagnement sur 8 communes

8.1 GUICHEN PONT-RÉAN

9 412 habitants (2023)



Accompagnement et études préalables pour la valorisation de la ferme de la Massaye



CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2022-2024
Localisation : Ancienne ferme du château de la Massaye
Un projet d'ensemble entre le projet du Château de la Massaye, la ZAC de la Massaye, l'ensemble des espaces paysagers à forts enjeux environnementaux : 2ème action phare de la revitalisation du centre bourg
Programme initial : définir des pistes de programmation dans le cadre de la valorisation du site de la ferme de la Massaye
Partenaires : Université Rennes 2

M2 REPATS
UNIVERSITÉ RENNES 2

LES ENJEUX :

- **Fédérer** autour d'une réflexion commune sur le devenir de la ferme de la Massaye **l'ensemble des acteurs**, habitants, associations, partenaires institutionnels
- **Intervenir sur un ensemble bâti et paysager** constitué de plusieurs entités patrimoniales
- Permettre une **réhabilitation en plusieurs étapes**, nécessitant une adaptation de l'intervention au fur et à mesure que la connaissance du bâti et la programmation se précisent
- Rechercher et **garantir une cohérence et une harmonie d'ensemble** sur le plan architectural, environnemental, technique et paysager
- Définir **un projet vertueux avec des objectifs environnementaux ambitieux** dans une démarche d'éco-réhabilitation et de co-construction

1 stand de présentation de la démarche lors de la braderie

1 journée portes ouvertes à la ferme de la Massaye

2 visites d'opérations similaires

5 ateliers avec les habitants, les associations et les élus

Les rencontres au château de la Massaye organisées par le groupe Metis

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

INTERVENTION DU CUP

- Etude **pré-opérationnelle** conventionnée
- Sensibilisation et co-construction pour la **définition de la programmation**
- **Analyse du contexte large,** du site et de leur environnement
- Définition du pré-programme global à l'échelle du secteur
- Elaboration d'un **plan d'action d'aménagement**, composition urbaine, paysagère et architecturale – esquisses test
- **Approche financière** de l'opération
- Conventions : 24 demi-journées de travail dont 7 réunions /4 ateliers



ce que l'étude a apporté

- Une **connaissance fine du site** (bâti, paysage, usages existants et potentiels),
- Une **vision partagée** entre élus, services, partenaires et habitants,
- L'identification des potentiels, des contraintes techniques, patrimoniales et réglementaires, d'une pré-programmation partagée
- Une **première approche économique globale** du projet : estimation d'un ordre de grandeur des coûts de travaux à l'échelle du site, mise en évidence d'un engagement financier significatif,
- Nécessité d'un **phasage et d'une priorisation,**
- Une **base solide pour décider sans précipitation**.



PANNEAUX D'EXPOSITION AU FIL DE L'ÉTUDE



8.2 DENSIFICATION DOUCE

Expérimentation auprès de 9 communes





CONTEXTE

Période d'accompagnement : 2024-2026
Localisation : 9 communes
Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) financé par le programme européen LEADER et la REGION Bretagne
Programme initial :

- **Diagnostic et analyse du potentiel de gisement** foncier sur le territoire et définition des enjeux spécifiques du territoire et des objectifs de densification
- **Communication auprès des élus** puis auprès des habitants sur la densification douce
- **Phase d'accompagnement opérationnel auprès des habitants** : entretiens individuels d'1h environ avec des architectes pour élaborer un projet avec un outil de modélisation

LES ENJEUX :

- **Encourager les initiatives des habitants** en leur offrant un cadre clair, sécurisé et accompagné.
- **Encadrer les projets individuels** pour garantir leur cohérence avec les objectifs communaux et intercommunaux.
- **Construire sans étalement urbain** afin de préserver les terres agricoles et les paysages.
- **Enrayer la pression foncière** en proposant des solutions locales, progressives et adaptées.
- **Répondre** chaque année à **une partie des besoins en logements** grâce à des opérations maîtrisées et reproductibles.
- Fabriquer un **urbanisme sur mesure**, à moindre coût pour la collectivité, sans recourir à la maîtrise foncière.

78 entretiens individuels réalisés sur 9 communes avec presque 200 logements projetés

Une vingtaine de propriétaires engagés dans des démarches administratives pour densifier sur leur terrain

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

INTERVENTION DU CUP

- Phase d'**accompagnement opérationnel auprès des habitants** : entretiens individuels d'1h avec la chargée de mission densification douce et les architectes du CUP pour élaborer un projet
- **modélisation du projet en 3 D**, conseils et recommandations de mise en opérationnalité
- **Rédaction du compte-rendu** de l'entretien en collaboration avec la chargée de mission densification douce



Les points positifs pour la commune

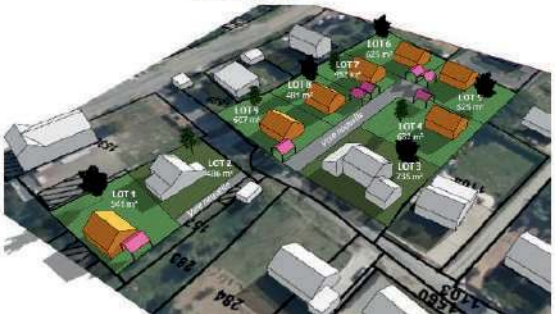
- **Mobilisation des foyers** : De nombreux ménages rencontrés lors des entretiens ont manifesté un intérêt réel pour des projets de transformation ou d'optimisation de leur parcelle, ouvrant la voie à des opérations concrètes.
- **Bénéfices financiers** : Le dispositif génère un avantage économique à la fois pour la commune (maîtrise des coûts d'aménagement, optimisation des investissements publics) et pour les habitants (valorisation du foncier, solutions adaptées à leurs capacités financières).
- **Acceptabilité renforcée** : En s'appuyant sur des interventions limitées, progressives et co-construites, la densification douce est mieux comprise et mieux acceptée par les habitants que des opérations plus lourdes ou imposées.
- **Diversification du parc de logements** : Le dispositif permet d'introduire progressivement de nouveaux types de logements (petits logements, habitats adaptés, formes intermédiaires), tout en optimisant le foncier existant.



DIVISER UN GRAND JARDIN POUR CONSTRUIRE PLUSIEURS HABITATIONS
PARCELLE 1 : CONSTRUCTION D'UNE HABITATION EN PARTIE NORD



Parcelle 1 : *Construction d'une habitation en partie nord de la parcelle - accès en drapeau*

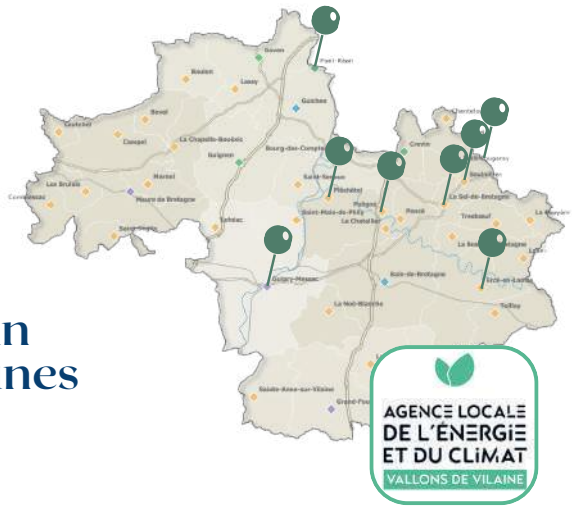


Parcelle 2 : *Création de 6 lots à bâtir desservis par une voie nouvelle*



8.3 VÉGÉTALISATION DES COURS D'ÉCOLE

Programme «Recréé ta cour», un accompagnement sur 8 communes





CONTEXTE

Période accompagnement : 2025-2027

Localisation : Ecole Jules Verne à Ercé-en-Lamée, Ecole CFA-MFR Vallons de Vilaine à Guipry-Messac, Ecole Mathurin Méheut à Le Sel de Bretagne, Ecole Bobby Lapointe à Saulnières, Ecole Marcel Greff à Guichen Pont Réan, Ecole Arthur Regnault à Plechâtel, Ecole Yak Rivais au Petit Fougeray, Ecole Les Asphodèles à Poligné.

Programme initial :

Le programme « Recréé ta cour », lancé et financé par la Région Bretagne et l'Union Européenne en février 2025 (Feder), s'étend sur deux ans. L'ALEC des Vallons de Vilaine, en partenariat avec le Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (CUP) et Clémence Nicolaï paysage, accompagne les écoles et les communes dans la transformation de leurs cours.

LES ENJEUX :

- **Créer une culture commune :** Acculturer les acteurs scolaires et communaux aux impacts locaux du changement climatique.
- **Mobiliser les écoles :** Fédérer équipes éducatives, élèves, parents et communes autour d'un projet partagé.
- **Adapter les cours :** Concevoir des cours d'école résilientes face à +4°C, en réduisant les vulnérabilités.
- **Structurer la concertation :** Organiser une démarche collective pour co-produire les orientations d'aménagement.
- **Ancrer des pratiques résilientes :** Encourager des modes de vie adaptés aux limites planétaires.
- **Capitaliser pour le territoire :** Produire des retours d'expérience et renforcer les politiques locales d'adaptation. »

1 projet global d'adaptation des cours d'école
2 volets complémentaires : Sensibilisation et Conception
1 plan guide pour anticiper les travaux
2 temporalités : Temps du projet (2 ans d'accompagnement)

INTERVENTION DU CUP



- **Élaboration du guide méthodologique** : Construction d'un cadre commun pour l'acculturation, la mobilisation et la conduite des projets dans les écoles.
- **Élaboration du diagnostic technique** : Analyse de la cour existante : usages, vulnérabilités climatiques, sols, ombrage, gestion de l'eau, contraintes et potentiels.
- **Animation des ateliers d'idéation et de projet** : Mobilisation des élèves, équipes éducatives et communes pour co-concevoir les futurs aménagements.
- **Élaboration du plan-guide** : Production d'un plan d'aménagement multithématique intégrant climat, usages, nature, confort, sécurité et faisabilité.
- **Approche opérationnelle**

Les points positifs pour la commune

- **Développer une culture commune** de l'adaptation et mobiliser les communautés scolaires
- Structurer une **méthode reproductible**
- Produire des plans d'aménagement "guide" et renforcer la capacité d'action des communes

RÉALISATION D'UN PLAN-GUIDE AFIN D'ANTICIPER, DE PROGRAMMER ET DE FINANCER LES FUTURS TRAVAUX



CUP

Conseil en Urbanisme Partagé



Contactez-nous !!

tel : 02 99 57 08 73

12, rue Blaise Pascal
ZA la Lande rose
35580 Guichen

cup@vallonsdevilaine.fr

www.vallonsdevilaine.fr

VALLONS DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE & ALEC