



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



► **Allaire (56)**

# Densification des services et des logements pour une centralité renouvelée, conviviale et solidaire

La commune d’Allaire s’est engagée dans une démarche ambitieuse visant à renforcer la dynamique de fréquentation du centre-bourg autour des équipements publics, des commerces, des services et des logements. Son objectif est de réaffirmer son attractivité et sa centralité.

Allaire est une commune de près de 4 000 habitants, localisée à l’extrême Est du Morbihan. Elle est située dans la 1ère couronne de Redon et constitue l’un des 4 pôles relais de la CC du Pays de Redon, contribuant au maillage territorial. A ce titre, elle a pour vocation d’assurer une offre de services de proximité aux 16 000 habitants des 9 communes avoisinantes. Toutefois, ces dernières années, la dynamique s’est quelque peu essoufflée.

➤ **Objectif : relancer la dynamique**

A l’origine de cette situation, le contournement routier du centre bourg, en 2008, écarte un flux d’environ 5 000 véhicules jour. En 2014, le transfert de la moyenne surface alimentaire contribue davantage à la réduction des flux dans le centre, fragilisant l’ensemble des activités commerciales du centre bourg.

Dans ce contexte, et pour répondre aux besoins des habitants et des professionnels du territoire, les élus lancent le projet de « centralité renouvelée, conviviale et solidaire ».

➤ **Une démarche de réflexion consolidée sur plusieurs années**

Il est le fruit d’un ensemble d’études, et de consultations conduites au cours des années précédentes. Le PADD, le projet de santé et bien d’autres documents nourrissent la réflexion, qui se traduit dans le projet municipal 2014-2020. En 2016, la commune fait appel au cabinet



Futures maison pluri professionnelle de santé et épicerie

Cibles et stratégies pour réaliser une étude de centralité. Diagnostics, enquêtes, consultations, puis rédaction d’un programme d’actions opérationnelles sont au cœur de ses missions. Quelques mois plus tard, le CAUE 56 intervient pour faire un diagnostic urbain et proposer des

actions de densification urbaine. Bien d’autres experts et partenaires sont mobilisés.

En avril 2017, l’Etat, la Région Bretagne, la Banque des Territoires et l’Etablissement Public Foncier lancent l’appel à projet « dynamisme des centres-villes et

## Le projet côté budget

### Dépenses (prévisionnelles)

Commerce alimentaire ....	480 076 €
Maison pluri-professionnelle de santé .....	992 890 €
Maison des solidarités .....	30 000 €
Construction logements ...	259 333 €
Logement d’inclusion sociale .....	1 394 000 €
Plan de développement .....	45 000 €
Réhabilitation commerces et logements vacants .....	398 833 €

**Total .....3 600 132 €**

### Recettes

Etat	
FNACT CPER .....	452 559 €
DETR .....	211 500 €
Région .....	325 379 €
Département .....	220 000 €
CAF .....	10 000 €
Redon Agglomération .....	89 333 €
Commune (autofinancement et emprunt) .....	2 291 361 €

**Total .....3 600 132 €**



bourgs ruraux ». Pour la commune, c'est un véritable catalyseur. Le dossier de candidature permet de synthétiser, structurer toute cette riche matière pour formaliser le projet de centralité. Allaire est lauréat de l'appel à projet.

## ➤ Un projet aux multiples facettes

Il s'articule autour de 3 axes : « *Nous devons densifier l'offre commerciale alimentaire, l'offre médicale et l'habitat* », résume Jean-François Mary, maire de Allaire. En voici les multiples facettes :

- La transformation de la friche commerciale de 1568 m<sup>2</sup>, en plein cœur de bourg : la commune souhaite recréer un espace multifonctions avec un **commerce d'alimentation générale**, intégrant notamment des produits bio, et du terroir, une **Maison pluri-professionnelle de santé** pour favoriser l'installation pérenne des médecins et offrir un espace moderne et accessible. S'ajoute une **Maison des Services Publics**, autour des services de l'emploi, des impôts et services sociaux. Les travaux débuteront en septembre 2019. Tout cet ensemble est propriété de la commune, qu'elle louera aux occupants.

- **La maison des solidarités** intègre une épicerie solidaire, un vestiaire (vente de vêtements à bas prix collectés). Un espace d'accompagne-

“ Le développement ne repose pas uniquement sur les métropoles, mais aussi sur le dynamisme d'un réseau de villes et bourgs. Il faut tirer profit de l'énergie partagée de nos acteurs locaux ”



Jean-François Mary, maire

ment individuel et collectif pour écouter, échanger, transmettre et enfin un service de mobilité solidaire composent le lieu. Elle est inaugurée en juillet 2018.

- La reconquête d'espaces urbains pour densifier l'habitat : en réponse au manque de diversité de l'offre de logements, et aux logements vacants en centre-bourg, des opérations de **construction de logements en accession à la propriété, en locatifs ou logements intermédiaires** sont programmées sur quatre secteurs, pour une capacité de nouveaux logements identifiée entre 12 et 18. La réhabilitation de logements vacants est également prévue. « *Nous voulons ramener de la densité urbaine et du logement*, s'exprime Jean-François Mary. *Nous voulons une urbanisation harmonieuse, qui s'inscrive dans la politique d'économie du foncier.* »

## ➤ Des facteurs de réussite

Depuis plus de 20 ans, la commune mène une politique volontariste



Projet d'habitat densifié - CAUE 56

en matière de développement et d'aménagement. Cette pro-activité lui a permis, au fil du temps, de maîtriser et de constituer des réserves foncières publiques, des réserves financières aussi, et de mettre en place de règles d'urbanisme adaptées (ex: création de deux ZAC, exercice du droit de préemption urbain ...).

Ce projet est l'aboutissement d'une large réflexion participative intégrant élus, commerçants, professionnels de santé, associations, habitants et autres parties prenantes. Le travail de concertation a permis de lancer le plus tôt possible la recherche d'accords fonciers. Il a aussi apporté une dimension qualitative par le foisonnement des idées et le partage.

Le portage immobilier, réalisé par l'EPF de Bretagne sur deux opérations (ancienne maison de santé et ancienne station service) permettant de créer de nouveaux logements, est un atout précieux. Il permet en effet à la commune de se donner le temps de faire les choses et de réaliser son projet.

Pour conclure, la commune a su s'appuyer sur un ensemble de partenaires pour fusionner les expertises, trouver les bons outils et les financements dans l'objectif de renouveler son attractivité. ■



Maison des solidarités

## CONTACT :

Jean-François Mary, maire / Tél : 02 99 71 91 09 / e-mail : mairie@allaire.info

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

