



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► La Noë-Blanche (35)

# Un plan guide pour revitaliser le bourg par étapes

La nouvelle équipe de cette petite commune a engagé une démarche de revitalisation de son centre bourg. Les projets mixent valorisation de friches, soutien au commerce, renforcement de l'offre de logements....

**S**ituée entre Bain-de-Bretagne et Guipry-Messac au sud de l'Ille et Vilaine, cette petite commune compte 1037 habitants. C'est lors du mandat 2014-2020 que les élus ont engagé une démarche de revitalisation du centre-bourg au travers d'un plan-guide.

## ► De la sécurité routière à une approche globale du bourg

«Initialement, nous nous étions questionnés sur la sécurisation routière, avec des points sensibles dans le bourg. Rapidement, la démarche globale engagée par d'autres communes, notamment dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt régional pour le dynamisme des bourgs ruraux en 2017, nous a interpellés. Nous nous sommes dit qu'il allait falloir ouvrir la réflexion à 360°C, en réfléchissant à l'offre de commerces, de services, d'habitat, car on se situait en 2017-2018 dans un contexte de forte vacance en centre bourg. Cela faisait l'objet de nombreux débats », se souvient Frédéric Martin, alors adjoint et élu maire en 2020.

## ► Du PLU intercommunal au plan guide communal

En termes de méthode, les élus ont croisé deux actions :

- Bretagne Porte de Loire Communauté a lancé l'élaboration du **PLU intercommunal** en 2015 ; il a été approuvé en 2020. Cela a été l'occasion d'une prise de conscience de la nécessité de rendre des hectares



Le plan guide a permis d'identifier les secteurs stratégiques d'intervention et de les prioriser

constructibles à l'agriculture et de travailler sur la densification en orientant les actions sur le centre-bourg.

- la municipalité a ensuite élargi le spectre des réflexions en lançant une **étude de revitalisation à l'échelle communale**, en 2018.

« Ces deux démarches se sont croisées pour que les élus s'acculturent et grandissent ensemble sur ce sujet : les ateliers PLUI portés par la Communauté de communes, et les ateliers de terrain sur notre commune, pour mettre en œuvre notre feuille de route. Cela n'a pas concerné que le centre bourg car nous avons par exemple beaucoup travaillé sur le changement de destination de bâtiments en campagne précise Frédéric Martin.

## Financements



L'étude de revitalisation a été soutenue financièrement par le département d'Ille et Vilaine, ainsi que par l'établissement public foncier de Bretagne.

Pour financer les projets, la municipalité a ensuite candidaté au en 2020 à l'appel à projet « Recyclage foncier des friches » dans le cadre du plan de relance. Ce projet est lauréat et bénéficie d'un financement de l'Etat de 639 433€ !

## ➤ Diagnostic : mieux connaître son bourg

L'étude a débuté en croisant un regard sur le bourg actuel, et une projection rêvée de ce qu'il pourrait devenir ; le tout agrémenté de visites de centre-bourgs à Quistinic et Locmaria Grand-Champ (alors adhérentes à BRUDED) pour ouvrir le champ des possibles. Un **voyage collectif dans le bourg** de La Noë-Blanche a aussi été organisé avec des habitants, comprenant :

- **des observations in-situ** : quels sont les lieux de convivialité ? Quelles sont les ruptures de continuités pour les piétons ? Comment se déplacent les publics fragiles ?
- **des projections dans l'avenir** : quels sont les ingrédients du bourg idéal, quels sont les rêves des habitants pour le centre-bourg de demain ?

Parmi les réponses, on relève des espaces publics accueillants et intergénérationnels, des trajets piétons / vélos à améliorer, de nouveaux logements plus modernes et colorés, un mobilier urbain qui invite au partage, et des commerces.

## ➤ Elaboration de scénarios

Il s'agissait là de définir le programme de revitalisation, co-construire un pro-

### Etape 1: Requalifier le secteur du cimetière

Zoom du secteur



Le lotissement des Marronniers, implanté autour du cimetière sur d'anciens espaces bitumés, a vu le jour en 2023 et accueille désormais 9 maisons individuelles

## CONTACT :

Frederic Martin, maire / 02 99 43 20 12 / mairie@lanoeblanche.fr

Cette fiche a été réalisée dans le cadre d'un cycle régional de visites proposé en partenariat avec :



BRUDED est soutenu par :



“ Oui, élaborer un plan guide, c'est du temps ! Mais c'est aussi un énorme gain de temps pour ensuite porter les projets, maîtriser le foncier, trouver les partenaires, agir avec la confiance des habitants. ”



Frédéric Martin, Maire

## ➤ Anticiper la mise en oeuvre opérationnelle

Cette dernière phase vise à affiner l'esquisse retenue et définir le projet du point de vue technique, financier et opérationnel. Il s'agit aussi d'identifier plusieurs étapes de mise en oeuvre :

- 1: Requalifier les abords du cimetière
- 2 : Affirmer une centralité forte au centre du bourg
- 3 : Connecter l'école à la centralité
- 4 : Affirmer une polarité conviviale autour de la mairie

Un bilan d'ensemble de l'opération a également été réalisé. Estimé à près de 2 millions d'euros, il chiffre les dépenses (acquisitions, démolitions, aménagements, études) et les recettes (cessions, subventions, et reste à charge communal prévisionnel) pour l'ensemble du projet. Un budget spécifique à chaque opération a également été réalisé (sur la base de ratios).

## ➤ Du plan guide aux projets concrets

Suite à la finalisation du plan guide, les élus avaient leur feuille de route pour passer à une dimension opérationnelle dès 2020. Comme l'indique le maire, « la commune ne peut pas tout faire ! », c'est pourquoi la municipalité a agi avec deux postures complémentaires :

- elle porte directement des actions de revitalisation en lien avec divers partenaires,
- elle accompagne, facilite les projets en incitant des habitants à densifier le coeur de bourg.

>Découvrez les projets mis en oeuvre suite au plan guide dans les fiches BRUDED dédiées ! ■