

RÉINVENTONS  
Le centre-bourg !



ALIZÉS  
Programmation urbaine

Plan guide de  
revitalisation  
du centre-bourg  
de La Noë-Blanche



# Contexte de l'étude



La commune de La Noë-Blanche a initié en 2018 un projet de revitalisation du centre-bourg.

Ce projet a pu voir le jour grâce au soutien de l'ingénierie des partenaires institutionnels :

- Bretagne porte de Loire Communauté
- Pays des Vallons de Vilaine
- Le conseil départemental
- Etablissement public foncier de Bretagne



mandataire : ingénieurs paysagiste et urbanistes



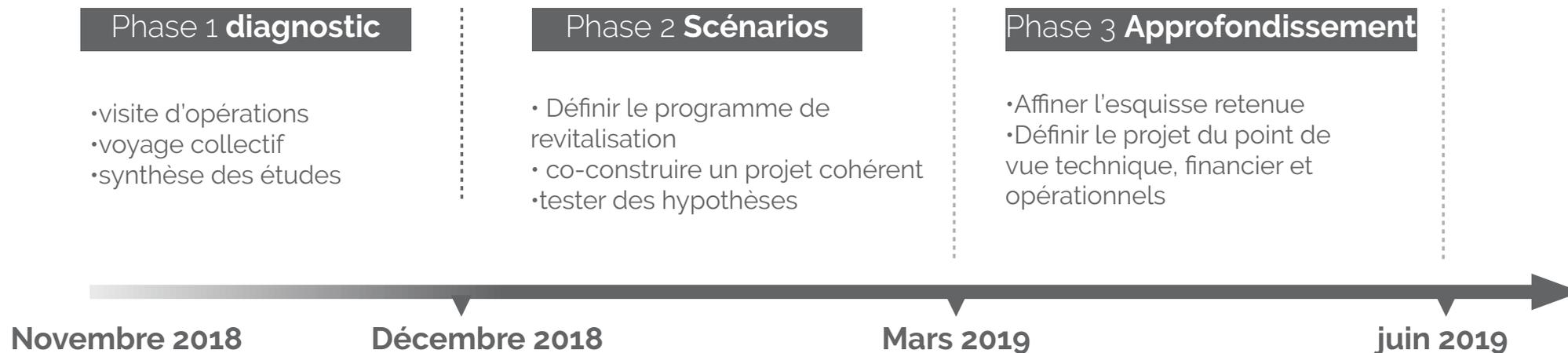
Urbaniste - Conseil stratégique et animation de la démarche participative



Experte programmation urbaine et immobilière

- L'étude de Revitalisation du Centre-Bourg à débuté le 05 novembre 2018 pour une durée de 7 mois.
- Les Ateliers Polis, Faye et Alizé ont été retenus pour mener à bien cette étude prévue en 3 phases : Diagnostic, élaboration de Scénarios, opérationnalité du scénario retenu.
- L'étude de revitalisation est soutenue financièrement par le département et l'établissement public foncier de Bretagne.

# Calendrier de l'étude



An aerial photograph of a city grid is overlaid with a semi-transparent blue filter. Three hands are visible, each holding a different writing instrument: a pencil in the top left, a pencil in the top right, and a black marker in the bottom left. A dashed line with arrows at both ends extends horizontally from the right hand's pencil towards the center, and a shorter dashed line with an arrow at the end extends downwards from the right end of the horizontal line.

# 01 / Synthèse de diagnostic

# Contexte /// Géographique et socio-économique

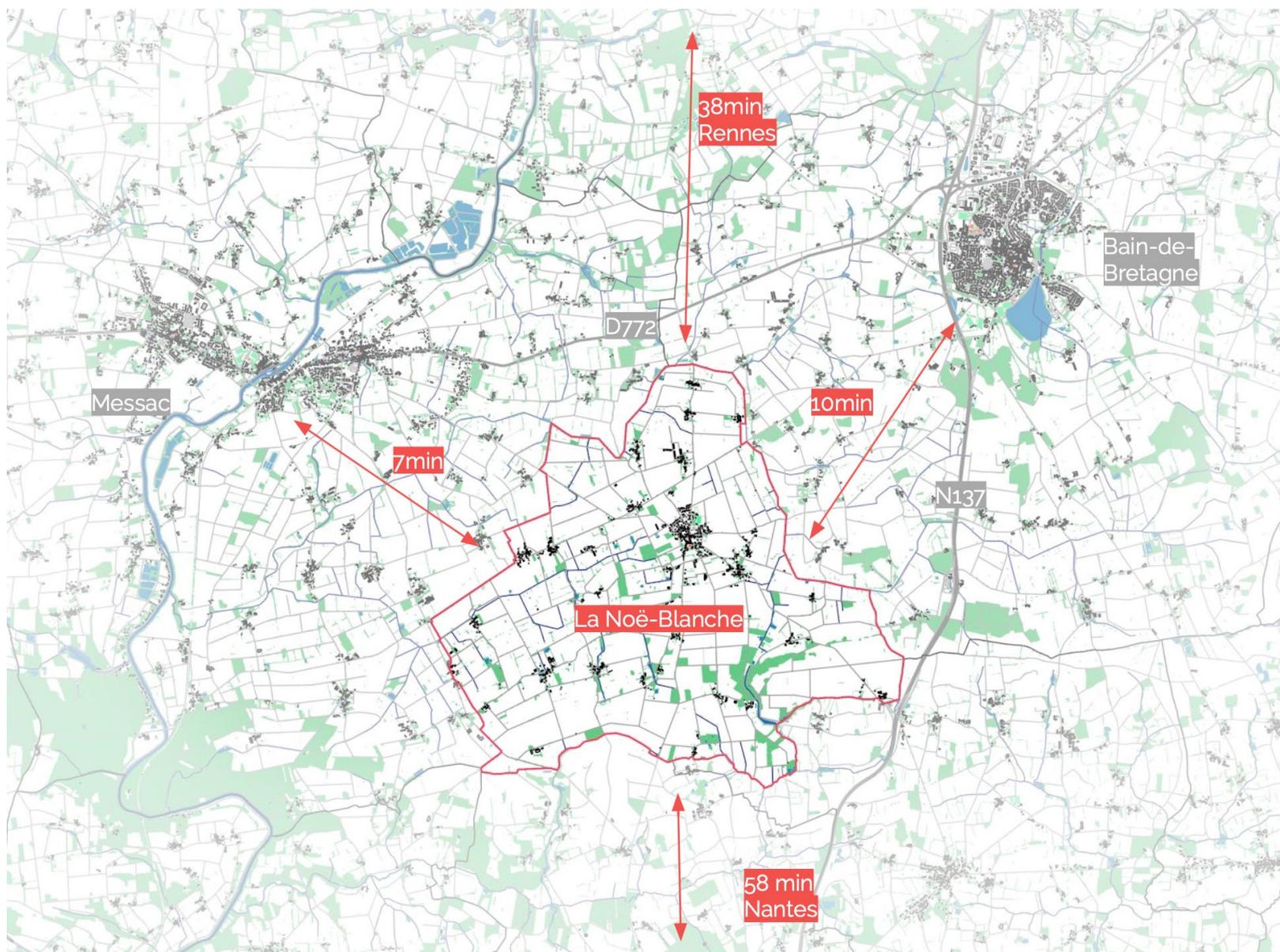
- **Proximité aux pôles urbains secondaires** de Bain-de-Bretagne et Messac

- Une bonne accessibilité = **risque de ville dortoir**

- 57% des ménages possèdent au moins 2 voitures

- Seuls 16 % des actifs vivent et travaillent à la Noë-Blanche

- Une commune peu attractive de 2010 à 2015 ... faute d'offre de lots à bâtir



# Contexte /// Géographique et socio-économique



Résidus bocagers  
préservés du  
remembrement des  
années 1960

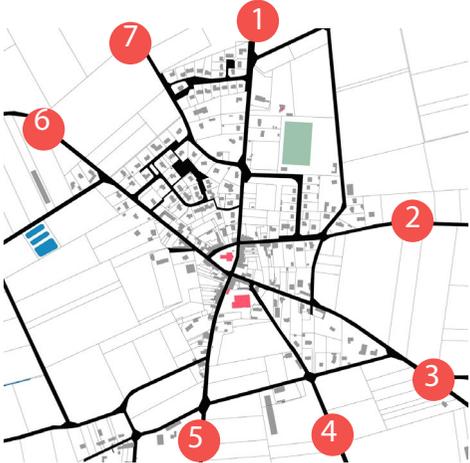


Un paysage  
marécageux  
remblayé au  
XIX<sup>ème</sup> siècle

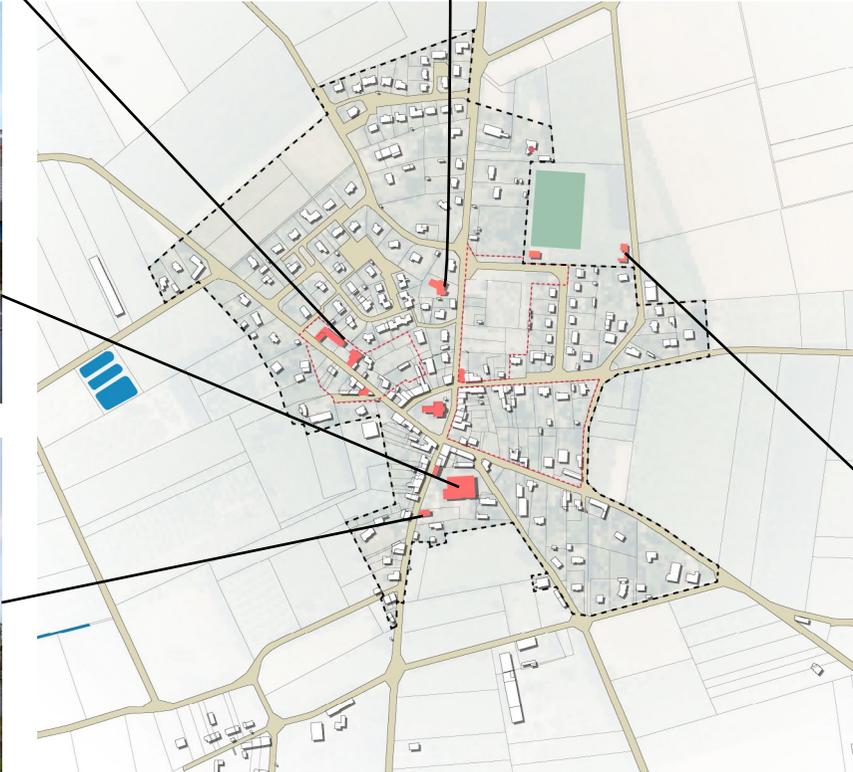


Des vergers  
présents en  
frange de  
bourg

# Analyse morphologique /// Les entrées de bourg



# Analyse morphologique /// Des micro-polarités déconnectés



# Le marché de l'habitat



## • Habitat en accession

Un marché aujourd'hui atone, une prééminence de demande de terrains à bâtir qui demeure insatisfaite

## • Locatifs social

Une offre neuve et adaptée aux besoins des ménages familles/ seniors créerait-t-elle une demande ? La demande serait-elle sous évaluée ?

## • Logements seniors

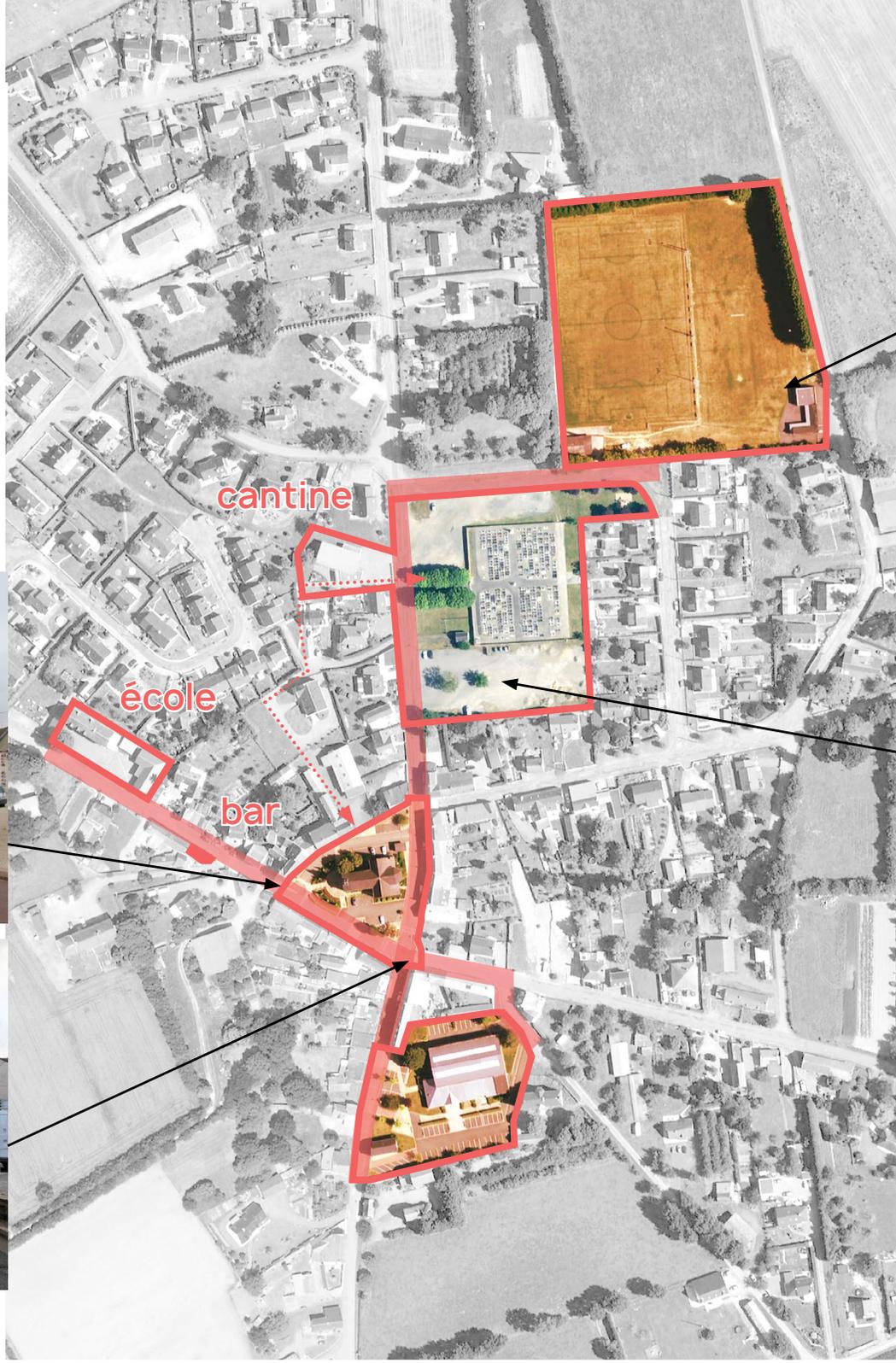
Outre les familles qui portent la demande actuelle, une demande potentielle peut concerner des retraités de la commune en perte d'autonomie souhaitant se rapprocher du bourg.

## • Rythme de construction

- 5 logements par an à l'horizon (2015/2035),
- Une densité moyenne de 15 lgts/ ha - 13 lgts minimums par opération
- Une croissance de 360 habitants à l'horizon 2035 pour atteindre 1391 habitants.



# Des polarités à articuler



Pôle sportif et associatif



Une rotule peu qualifiée



Place de l'église



Place de la Mairie



# Visites d'opérations

Locmaria Grandchamp

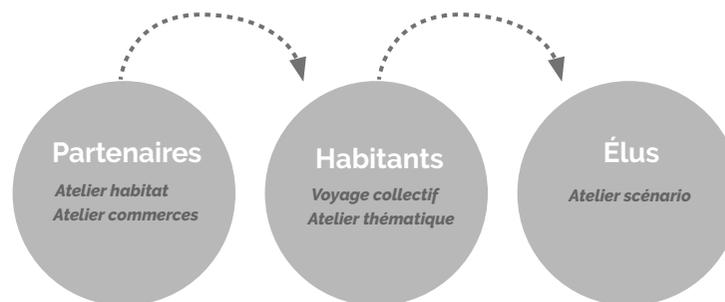


Quistinic



## 02 / Un projet partagé

Afin d'être le reflet d'une volonté collective partagée, le plan de revitalisation s'est nourri de plusieurs temps d'échange et de travail avec les habitants :



# Voyage collectif

Mobilité quotidienne et lieux de convivialité

Quels lieux de convivialités à la Noë-Blanche ?



Les ruptures de continuités :  
- stationnement  
- Appendices de façade



## • Observations in-situ

Quels sont lieux de convivialités à la Noë-Blanche ?

Quels sont les ruptures de continuités pour les piétons ?

Comment se déplacent les publics fragiles ?

# Voyage collectif

Mobilité quotidienne et lieux de convivialité

## • Ingrédients du bourg idéal

Quels sont les ingrédients que les habitants rêvent pour le centre-bourg de demain ?



- › Des espaces publics accueillants et intergénérationnel
- › Des trajets piétons / vélos à améliorer
- › Des nouveaux logements plus modernes et colorés
- › Un mobilier urbain qui invite au partage
- › Des commerces

# Redynamiser

## Les piliers du projet

- Au regard des échanges avec les habitants, les élus et les acteurs associés à l'étude, 4 piliers de l'étude ont été formulés comme base du projet de revitalisation.

- Un atelier scénario à été organisé pour que les habitants formulent eux mêmes différents scénarios de revitalisation du bourg

### Logements

- ***adaptés aux besoins***
- ***en coeur de bourg***

### Commerces

- ***mutualisés***
- ***pratiques***
- ***pérennes***

### Identité

- ***ruralité et convivialité***
- ***lisible et cohérente***
- ***attractive***

### Mobilité

- ***sécurisée***
- ***agréable***
- ***partagée***



# Atelier scénario



## scénario 3

- Espace central habité : petit collectif et parking paysager
- Épicerie et bar dans l'ancienne boucherie
- Plantation et espace de jeux autour du cimetière
- Espace de convivialité autours de la salle des fêtes
- Coiffeur ou nouveau service à la place du bar



## scénario 4

- Mise en sécurisé
- Concentration boulangerie / épicerie/bar dans ancienne épicerie
- Camouflage du transformateur
- Espace plus conviviale autours de la bibliothèque
- Renforcer l'aire de sport (ombre et jeux)
- Repeindre les façades de logements

An aerial photograph of a town, overlaid with a semi-transparent blue filter. Three hands are visible, each holding a drawing tool: a pencil in the top left, a pencil in the top right, and a black marker in the bottom left. Dashed lines with arrows point from the right hand's pencil towards the center of the image.

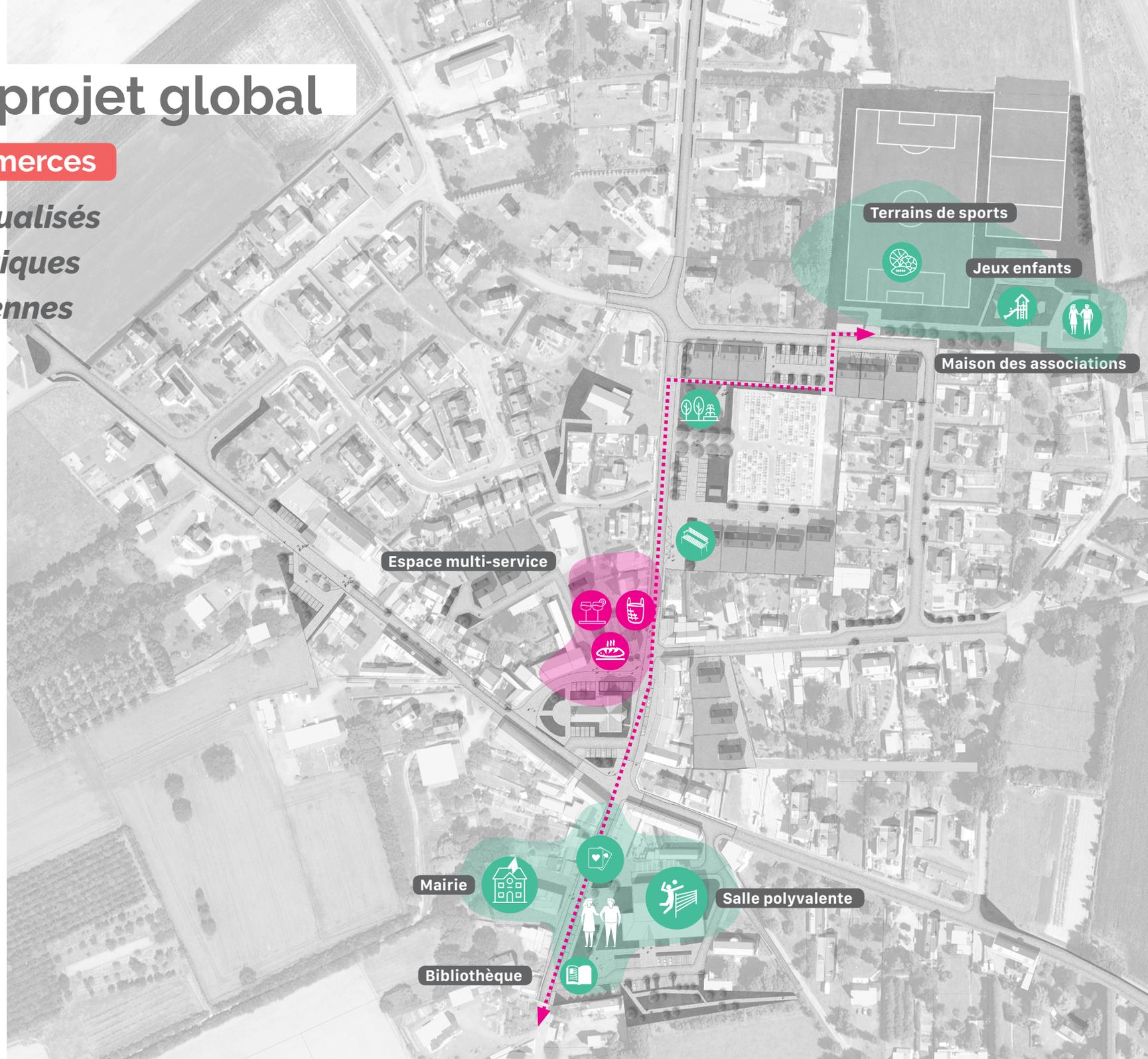
# Les lignes de forces du projet de revitalisation

A l'issue du travail collectif de scénarisation, l'équipe du plan guide, la commune et ses partenaires ont approfondis et spatialisés deux scénarios d'évolutions du bourg répondants de manière contrastés au 4 thématiques clefs du projet.

# Un projet global

## Commerces

- mutualisés
- pratiques
- pérennes



# Un projet global

## Logements

- *adaptés aux besoins*
- *en coeur de bourg*
- *en cohérence avec le bati existant*



# Un projet global

## Mobilité

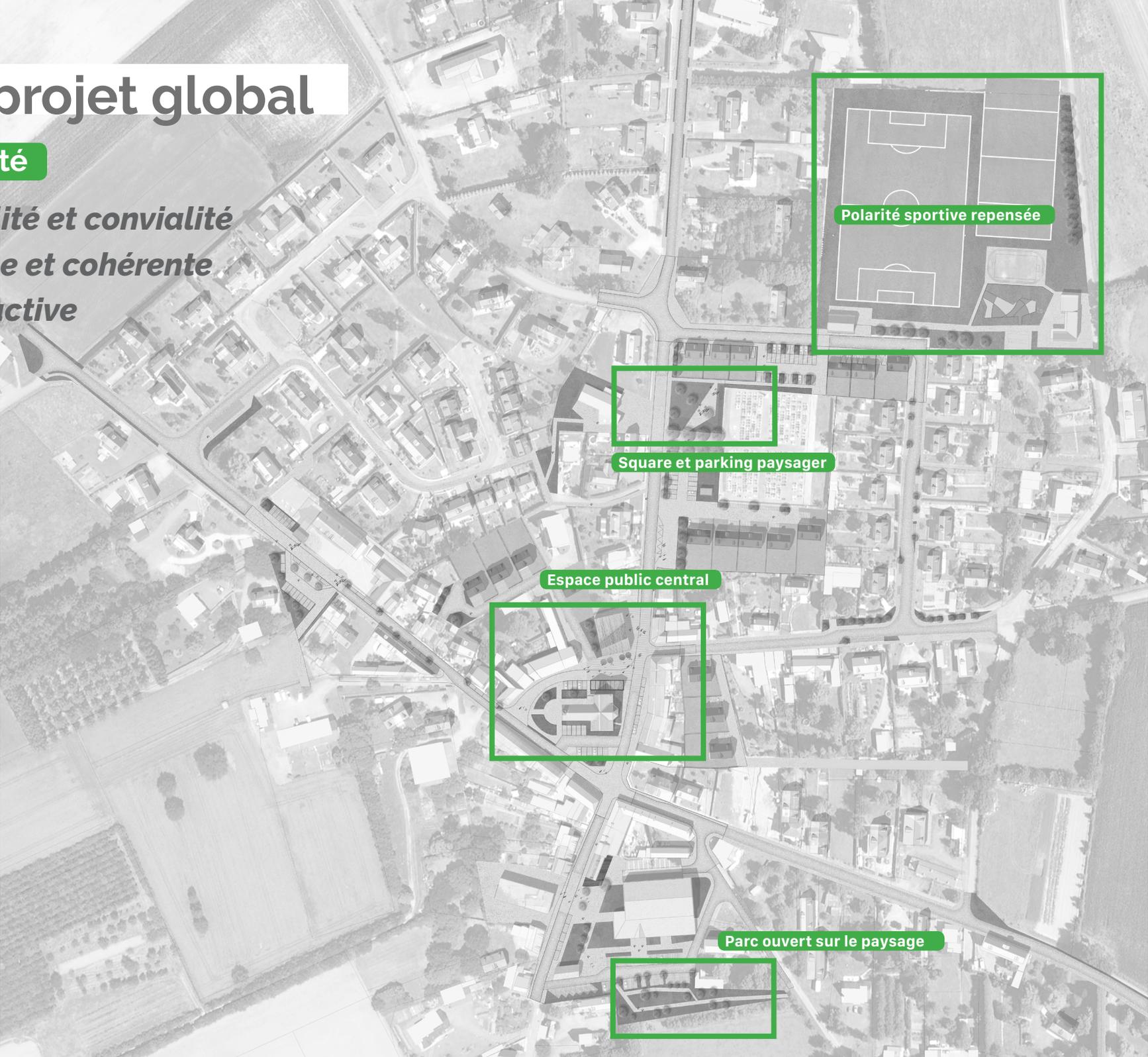
- *sécurisé*
- *agréable*



# Un projet global

## Identité

- *ruralité et convivialité*
- *lisible et cohérente*
- *attractive*

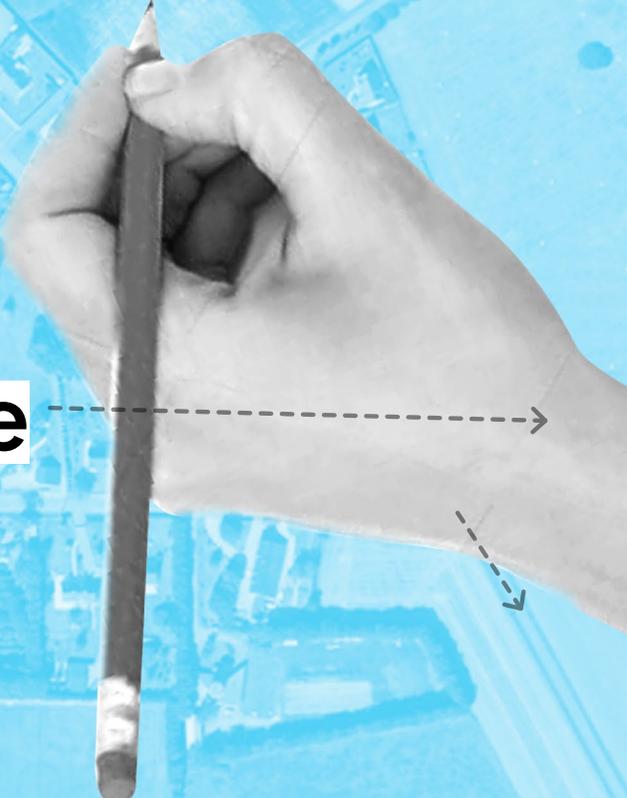
An aerial architectural rendering of a village center. The image shows a mix of residential buildings, streets, and green spaces. Four specific areas are highlighted with green boxes and labels: a sports field in the top right, a square and parking area in the center, a central public space in the middle, and an open park area at the bottom. The overall style is clean and modern, with a focus on community and outdoor spaces.

Polarité sportive repensée

Square et parking paysager

Espace public central

Parc ouvert sur le paysage

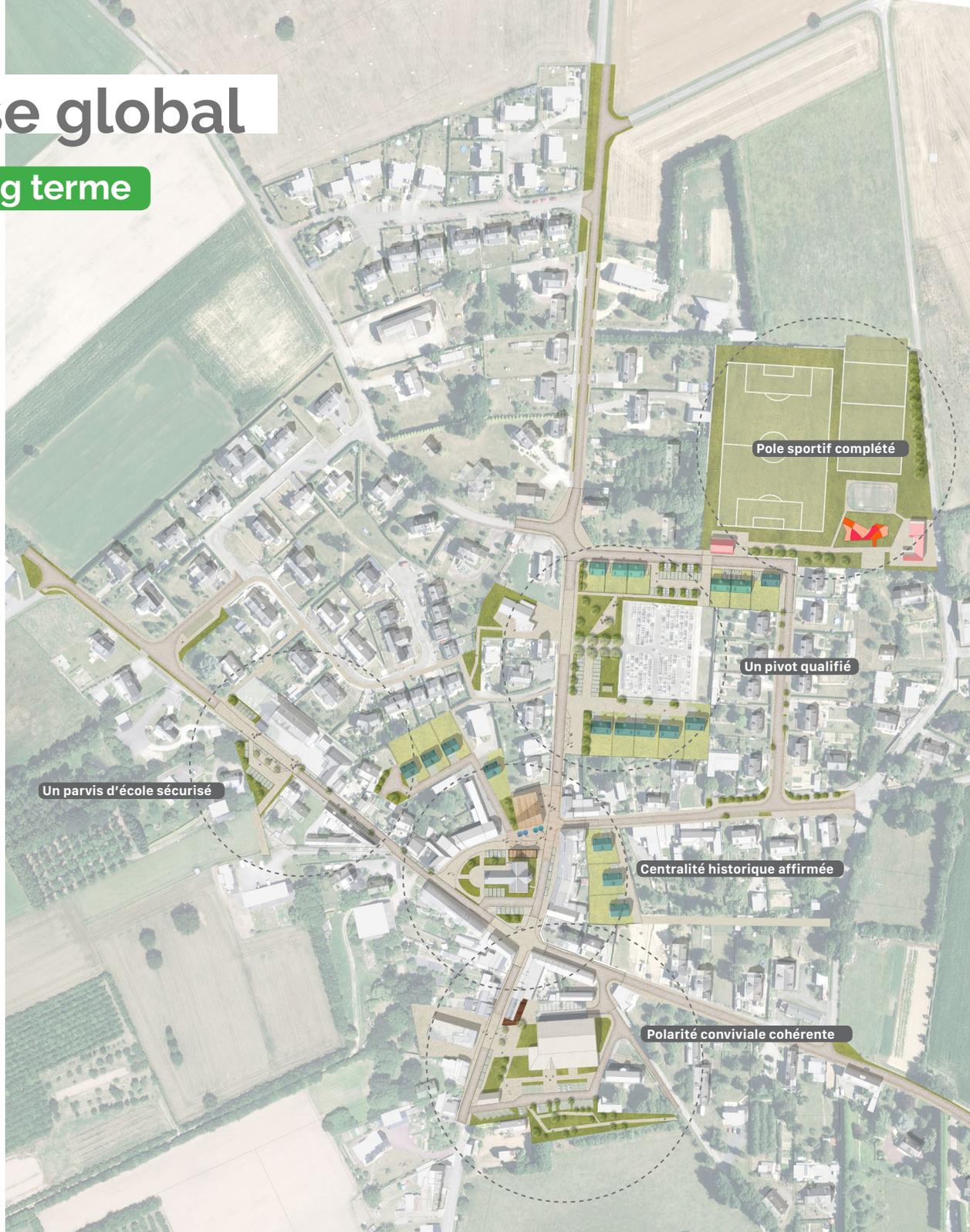


**Un projet global,  
optimiste et réalisable**



# Plan masse global

une vision de long terme



# Bilan global

DEPENSES		U	Q	€ HT / U	Total HT
<b>Acquisition</b>					
	Foncier U vocation habitat	m2		0 300 €	0 €
	Foncier 1 ou 2AU vocation habitat	m2		0 7 €	0 €
	Acquisition	127 m2		1000 € HT	127 000 €
	Frais annexes (taxe foncière, frais d'acte...)	%		10%	12 700 €
				<b>Sous-total :</b>	<b>139 700 €</b>
<b>Libération / Construction</b>					
	Déconstruction	m2	127	100	12 700 €
	Bâtiment commercial livré fini	m2	300	1500	450 000 €
				<b>Sous-total :</b>	<b>462 700 €</b>
<b>Aménagements</b>					
	1-Secteur urbanisé nord cimetière				202 300 €
	2-Charpente nord sud - rue de la république				216 650 €
	3-Secteur urbanisé sud cimetière				31 938 €
	4-Polarité commerciale				188 678 €
	5 Charpente Est-Ouest (rue Saint Anne)				289 650 €
	C-Polarité sud (place de la mairie + parc)				141 550 €
					<b>1 070 766 €</b>
<b>Hors travaux</b>					
	Etudes, Moa et Moe	%		20%	306 693 €
					<b>306 693 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES :</b>					<b>1 979 859 €</b>
RECETTES		U	Q	€ HT / U	Total HT
<b>Recettes de cessions</b>					
	Foncier libre	€ HT / m2	3078	40	123 120 €
	LLS - 3 logements	€ HT / lot	708		0 €
	Commerces	€ HT / m2	300	0	0 €
				<b>Sous-total :</b>	<b>123 120 €</b>
<b>Subventions</b>					
	Pays / Leader				400 000 €
	Contrat Pays Etat (max 1000000€)				500 000 €
	DETR (max 100 000€)				80 000 €
	CD 35 (max 50 000€ pour travaux hors enrobé)				50 000 €
				<b>Sous-total :</b>	<b>1 030 000 €</b>
<b>TOTAL RECETTES :</b>					<b>1 153 120 €</b>
<b>BILAN ESTIMATIF € HT :</b>					<b>-826 739 €</b>
Hypothèse Loyers commerces : 50 € /m <sup>2</sup> /an CC = 15 000 € /an					

# Redynamiser

## Les grandes étapes du projet

**Etape 1: Requalifier le secteur du cimetière**

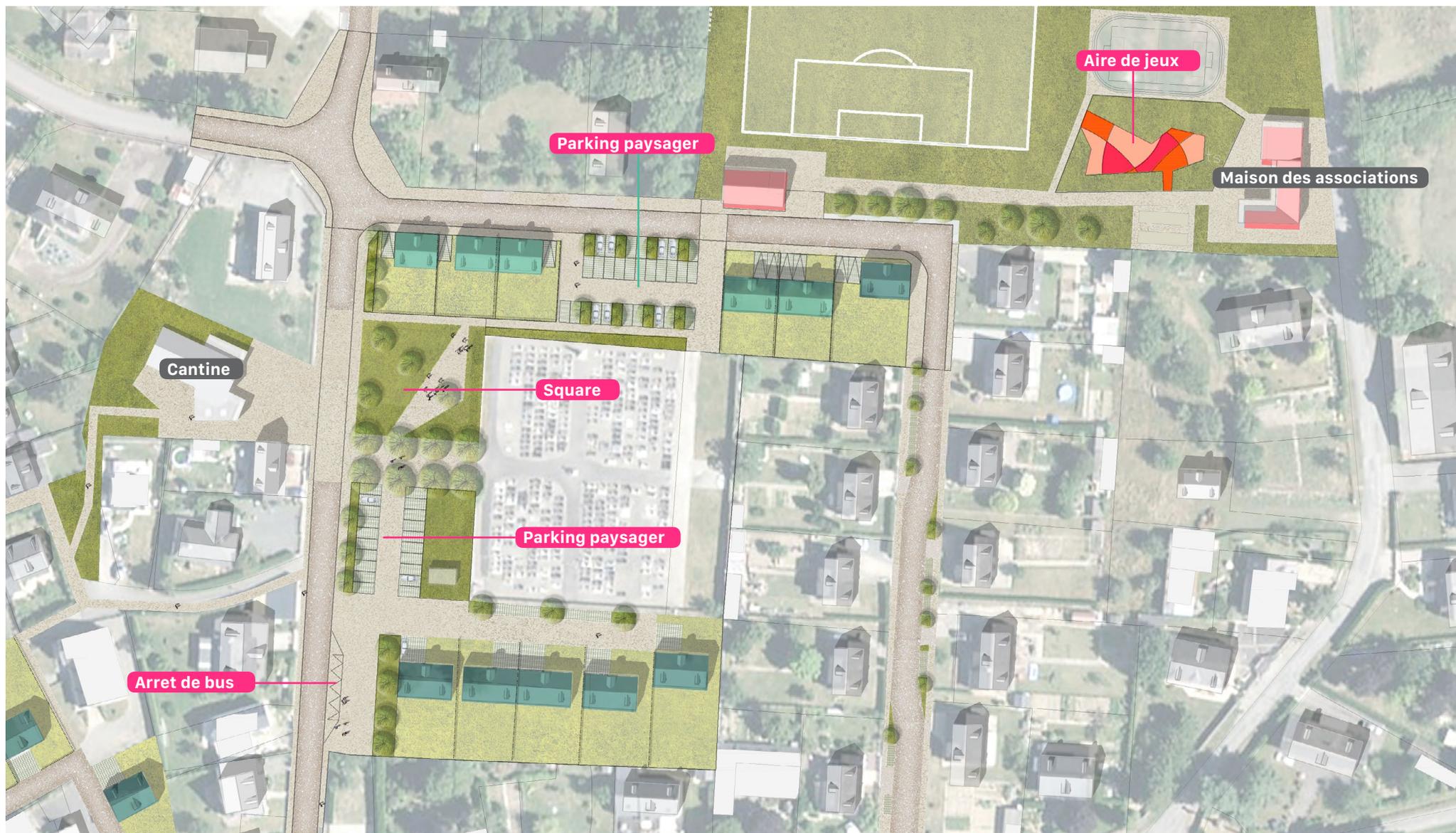
**Etape 2 : Affirmer une centralité forte au centre du bourg**

**Etape 3 : Connecter l'école à la centralité**

**Etape 4 : Affirmer une polarité conviviale autour de la mairie**

# Etape 1: Requalifier le secteur du cimetière

## Zoom du secteur



# Etape 1: Requalifier le secteur du cimetière

## Ambiances et matières



# Etape 1: Requalifier le secteur du cimetière

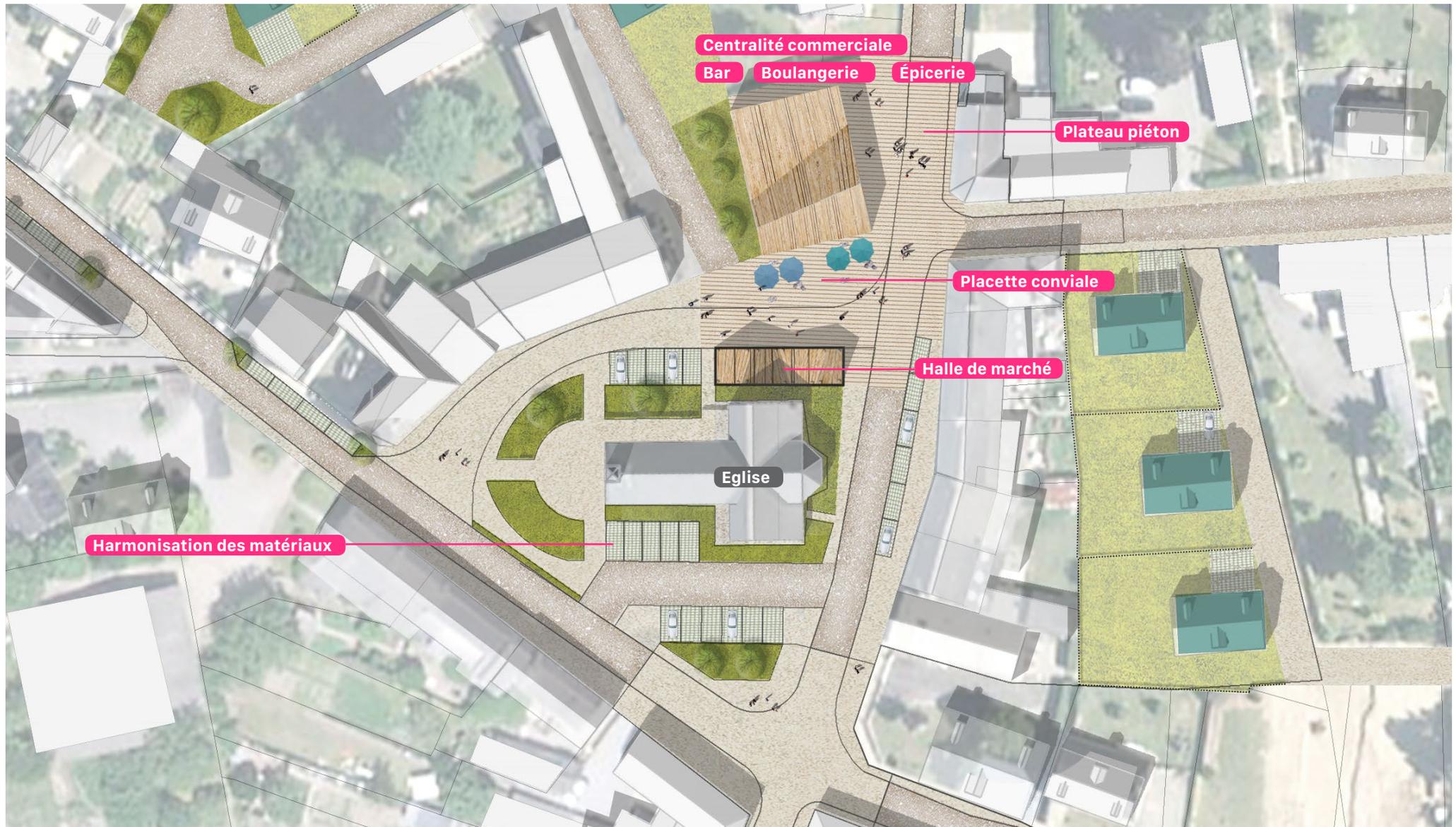
## Estimatif du secteur

1-Secteur urbanisé nord cimetière				202 300 €
Voirie				181 200,00 €
<b>Chaussée voirie lourde en enrobés</b>	m2	1450	50	72500
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
<b>Trottoirs beton désactivé</b>	m2	1400	65	91000
a)Fondation de trottoirs GNTA 0/31,5 - ép : 0,30m			12	
b)Béton désactivé Ep : 0,12 m	m2		40	
<b>Plateau piéton beton désactivé</b>	m2	40	80	3200
a) Chaussée voirie lourde en béton désactivé	m2		75	
b)Trottoir béton désactivé	m2		65	
<b>Place stationnement en enrobés</b>	m2	290	50	14500
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
Espaces Verts				7 300,00 €
<b>Pelouse, massif et prairie fleurie</b>	m2	210	10	2100
<b>Fourniture et plantation d'arbres (compris fosse, a</b>	U	8	650	5200
a)Ouverture des fosses pour arbres tiges 3m3	U		100	
b)Ouverture des fosses pour arbres tiges 6m3	U		180	
c)Fourniture et mise en œuvre de terre végétale amen	m3		22	
a)Arbres tiges 18/18 (motte, 3 transplantations min)	U		450	
b)Arbres tiges 18/20 (motte, 3 transplantations min)	U		550	
c)Arbres tiges 20/25 (motte, 3 transplantations min)	U		60	
a)Tuteurs tripodes, bois non traité, classe IV, pour tou	U		60	
b)Paillage de type BRF (Broyat de bois) pour protectio	m3		80	
<b>Travaux d'entretien et garantie reprise</b>	FT			
a)Garantie de reprise 1 ans après plantation	FT			
b)Entretien 1 ans après réception	FT			
Mobilier urbain				13 800,00 €
<b>Mats d'éclairage</b>	U	4	1600	6400
<b>Aire de jeux</b>	FT			7000
<b>Bancs, poubelles</b>	FT			400

3-Secteur urbanisé sud cimetière				31 938 €
Voirie				29 800,00 €
<b>Chaussée voirie lourde en enrobés</b>	m2	0	50	0
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	0
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	0
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	0
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	0
<b>Trottoirs beton désactivé</b>	m2	420	65	27300
a)Fondation de trottoirs GNTA 0/31,5 - ép : 0,30m			12	0
b)Béton désactivé Ep : 0,12 m	m2		40	0
<b>Plateau piéton beton désactivé</b>	m2	0	80	0
a) Chaussée voirie lourde en béton désactivé	m2		75	0
b)Trottoir béton désactivé	m2		65	0
<b>Place stationnement en enrobés</b>	m2	50	50	2500
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
Espaces Verts				2 137,50 €
<b>Pelouse, massif et prairie fleurie</b>	m2	37.5	5	187.5
<b>Fourniture et plantation d'arbres (compris fosse, a</b>	U	3	650	1950
a)Ouverture des fosses pour arbres tiges 3m3	U		100	
b)Ouverture des fosses pour arbres tiges 6m3	U		180	
c)Fourniture et mise en œuvre de terre végétale amen	m3		22	
a)Arbres tiges 16/18 (motte, 3 transplantations min)	U		350	
b)Arbres tiges 18/20 (motte, 3 transplantations min)	U		450	
c)Arbres tiges 20/25 (motte, 3 transplantations min)	U		550	
a)Tuteurs tripodes, bois non traité, classe IV, pour tous	U		60	
b)Paillage de type BRF (Broyat de bois) pour protectio	m3		80	
<b>Travaux d'entretien et garantie reprise</b>	FT			
a)Garantie de reprise 1 ans après plantation	FT			
b)Entretien 1 ans après réception	FT			
Mobilier urbain				0,00 €
<b>Mats d'éclairage</b>	U	0	1600	0
<b>Bancs, poubelles</b>	FT		0	0

# Etape 2 : Affirmer une centralité forte au centre du bourg

## Zoom du secteur



# Etape 2 : Affirmer une centralité forte au centre du bourg

## Ambiances et matières



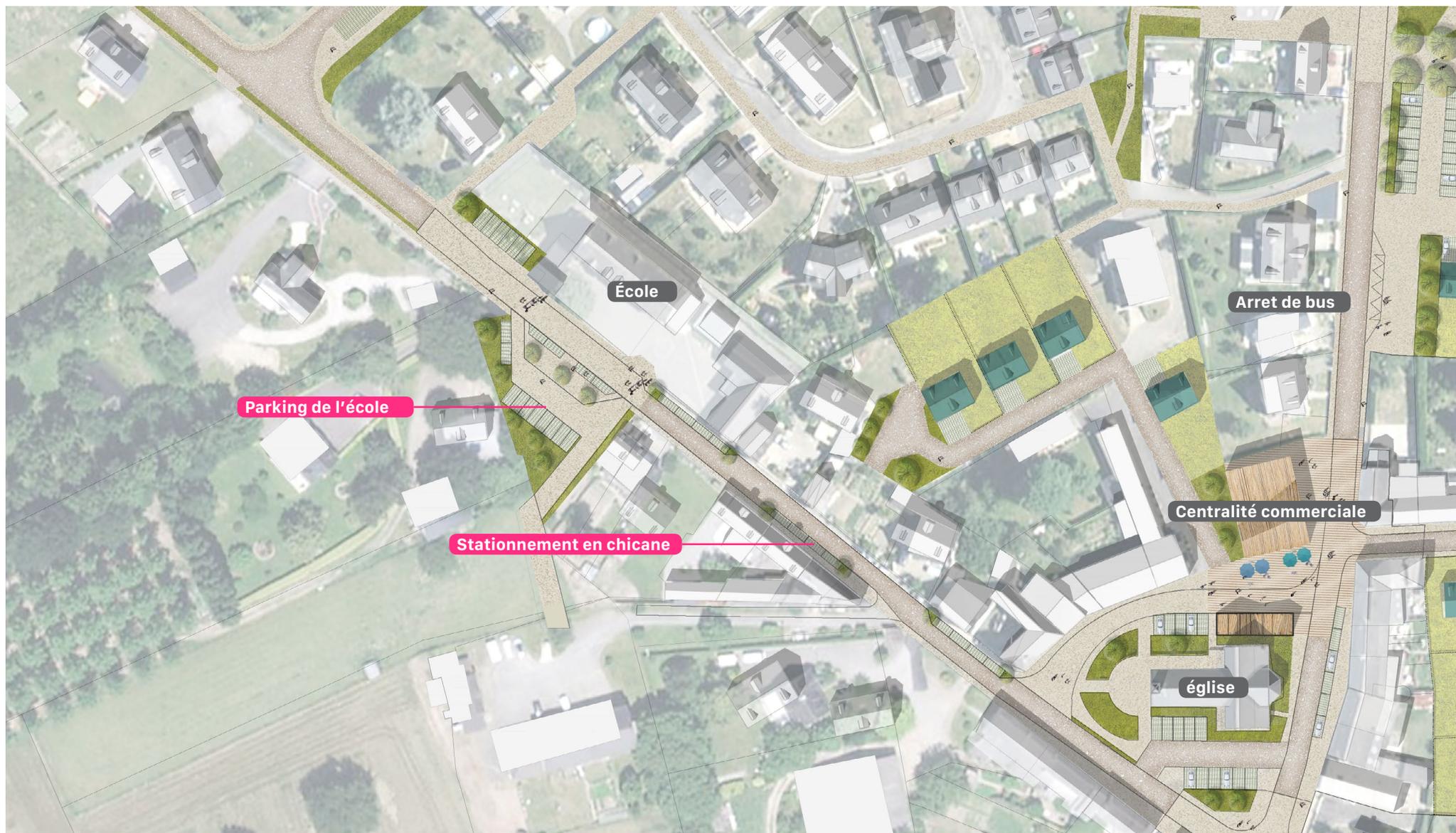
# Etape 2 : Affirmer une centralité forte au centre du bourg

## Estimatif du secteur

4-Polarité commerciale				188 678 €
Voirie				160 600,00 €
<b>Chaussée voirie lourde en enrobés</b>	m2	600	50	30000
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
<b>Trottoirs béton désactivé</b>	m2	1000	65	65000
a)Fondation de trottoirs GNTA 0/31,5 - ép : 0,30m			12	
b)Béton désactivé Ep : 0,12 m	m2		40	
<b>Plateau piéton béton désactivé</b>	m2	570	80	45600
a) Chaussée voirie lourde en béton désactivé	m2		75	
b)Trottoir béton désactivé	m2		65	
<b>Place stationnement en enrobés</b>	m2	400	50	20000
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
Espaces Verts				11 878,00 €
<b>Pelouse, massif et prairie fleurie</b>	m2	0		3064
a) Pelouse rustique	m2	282	2	564
b) Mélange vivaces et tapissantes( godets 9cm)	m2	100	15	1500
c) Prairie fleurie	m2	200	5	1000
<b>Fourniture et plantation d'arbres (compris fosse, a</b>	U	5	650	3250
a)Ouverture des fosses pour arbres tiges 3m3	U		100	
b)Ouverture des fosses pour arbres tiges 6m3	U		180	
c)Fourniture et mise en œuvre de terre végétale amen	m3		22	
a)Arbres tiges 16/18 (motte, 3 transplantations min)	U		350	
b)Arbres tiges 18/20 (motte, 3 transplantations min)	U		450	
c)Arbres tiges 20/25 (motte, 3 transplantations min)	U		550	
a)Tuteurs tripodes, bois non traité, classe IV, pour tou	U		60	
b)Paillage de type BRP (Broyat de bois) pour protectio	m3		80	
<b>Travaux d'entretien et garantie reprise</b>	FT			2500
a)Garantie de reprise 1 ans après plantation	FT			
b)Entretien 1 ans après réception	FT			
Mobilier urbain				16 200,00 €
<b>Mats d'éclairage</b>	U	7	1600	11200
<b>Bancs, poubelles</b>	FT			5000

# Etape 3 : Connecter l'école à la centralité

## Zoom du secteur



# Etape 3 : Connecter l'école à la centralité

## Ambiances et matières



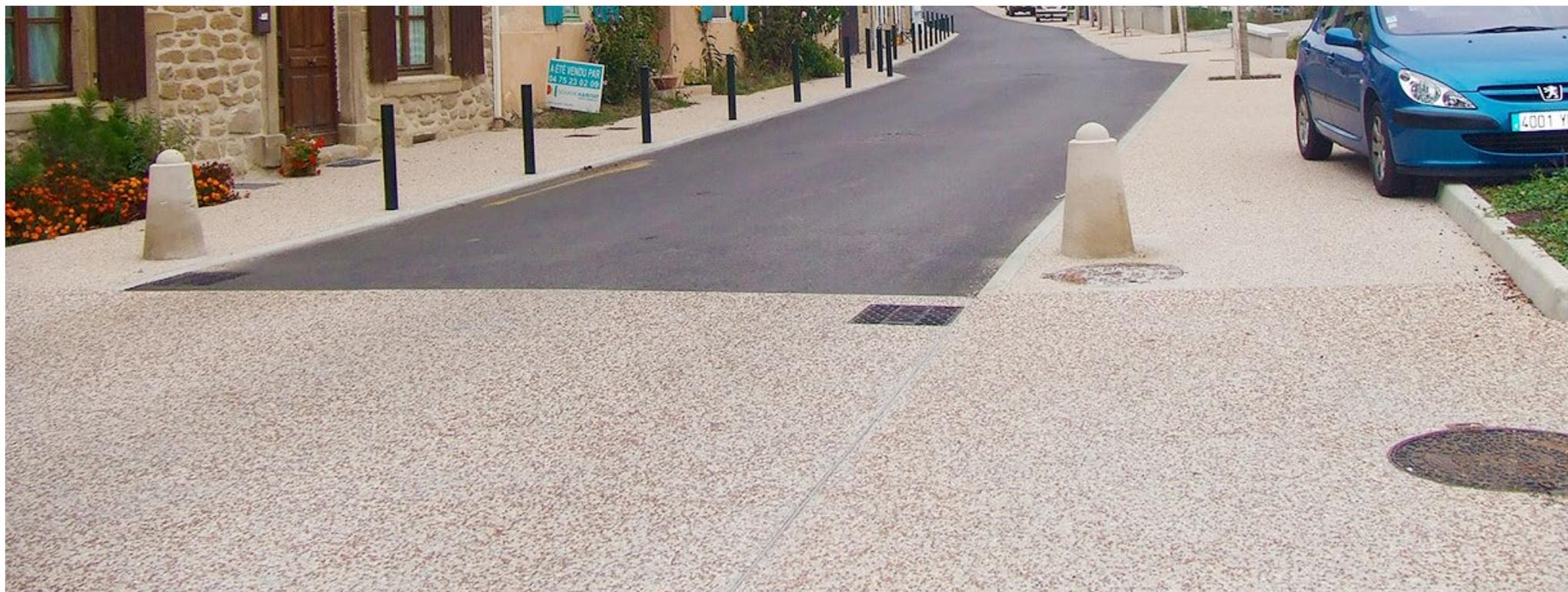
Traverse en béton désactivé



Traverse pavée



Traverse en enrobé rouge



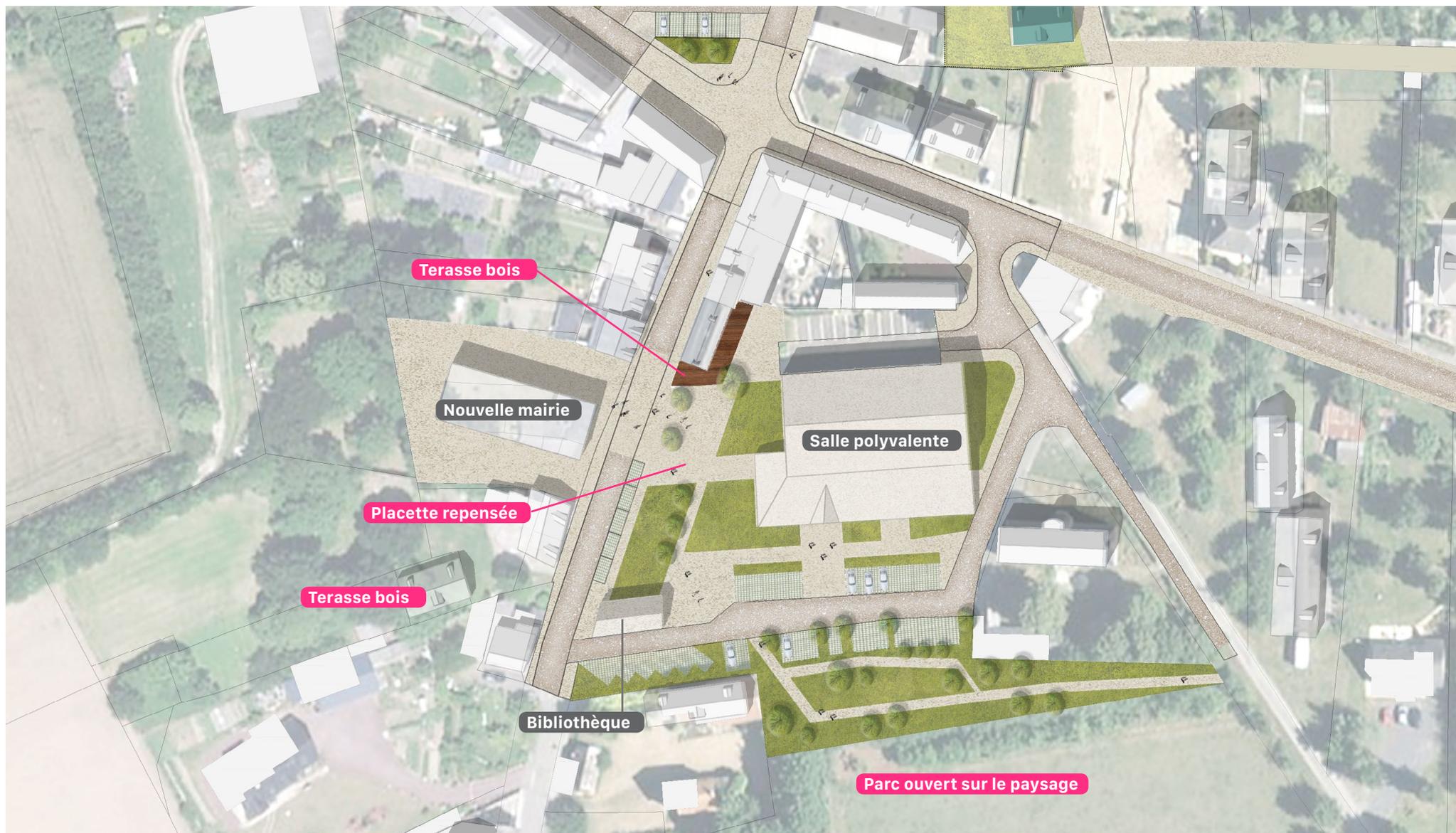
# Etape 3 : Connecter l'école à la centralité

## Estimatif du secteur

5 Charpente Est-Ouest (rue Saint Anne)				289 650 €
<b>Voirie</b>				<b>277 000,00 €</b>
<b>Chaussée voirie lourde en enrobés</b>	m2	1450	50	72500
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
<b>Trottoirs béton désactivé</b>	m2	1250	65	81250
a)Fondation de trottoirs GNTA 0/31,5 - ép : 0,30m			12	
b)Béton désactivé Ep : 0,12 m	m2		40	
<b>Plateau piéton béton désactivé</b>	m2	1400	80	112000
a) Chaussée voirie lourde en béton désactivé	m2		75	
b)Trottoir béton désactivé	m2		65	
<b>Place stationnement en enrobés</b>	m2	225	50	11250
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
<b>Espaces Verts</b>				<b>5 850,00 €</b>
<b>Pelouse, massif et prairie fleurie</b>	m2	65		
<b>Fourniture et plantation d'arbres (compris fosse, a</b>	U	9	650	5850
a)Ouverture des fosses pour arbres tiges 3m3	U		100	
b)Ouverture des fosses pour arbres tiges 6m3	U		180	
c)Fourniture et mise en œuvre de terre végétale amen	m3		22	
a)Arbres tiges 16/18 (motte, 3 transplantations min)	U		350	
b)Arbres tiges 18/20 (motte, 3 transplantations min)	U		450	
c)Arbres tiges 20/25 (motte, 3 transplantations min)	U		550	
a)Tuteurs tripodes, bois non traité, classe IV, pour tou	U		60	
b)Paillage de type BRF (Broyat de bois) pour protectio	m3		80	
<b>Travaux d'entretien et garantie reprise</b>	FT			
a)Garantie de reprise 1 ans après plantation	FT			
b)Entretien 1 ans après réception	FT			
<b>Mobilier urbain</b>				<b>6 800,00 €</b>
<b>Mats d'éclairage</b>	U	4	1600	6400
<b>Bancs, poubelles</b>	FT			400

# Etape 4 : Affirmer une polarité conviviale autour de la mairie

## Zoom du secteur

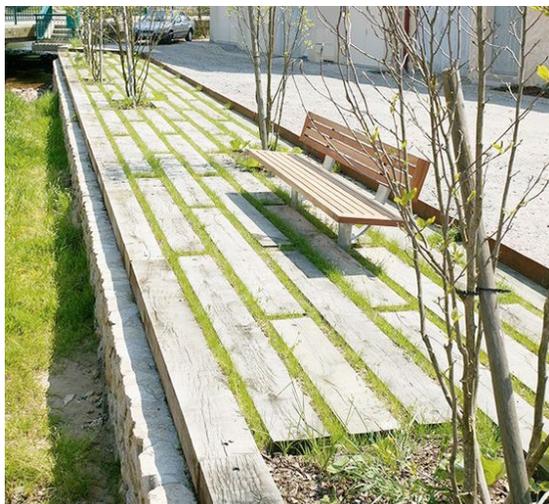


# Etape 4 : Affirmer une polarité conviviale autour de la mairie

## Ambiances et matières



Du mobilier et des plantations rustiques



Une palette végétale comestible

# Etape 4 : Affirmer une polarité conviviale autour de la mairie

## Estimatif du secteur

6 Polarité sud (place de la mairie + parc)				141 550 €
<b>Voirie</b>				<b>119 000,00 €</b>
<b>Chaussée voirie lourde en enrobés</b>	m2	0	50	0
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	0
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	0
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	0
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	0
<b>Trottoirs béton désactivé</b>	m2	1600	65	104000
a)Fondation de trottoirs GNTA 0/31,5 - ép : 0,30m			12	0
b)Béton désactivé Ep : 0,12 m	m2		40	0
<b>Plateau piéton béton désactivé</b>	m2	0	80	0
a) Chaussée voirie lourde en béton désactivé	m2		75	0
b)Trottoir béton désactivé	m2		65	0
<b>Place stationnement en enrobés</b>	m2	300	50	15000
a)Fond de forme GNT 0/60 - Ep : 0,54 m	m2		15	
b)Couche de fondation GNT 0/31,5 - Ep ; 0,10 m	m2		5	
c)Couche de base GB 0/14 H=0,08m	m2		15	
d)Revetement de chaussée en enrobé	m2		15	
<b>Espaces Verts</b>				<b>18 950,00 €</b>
<b>Pelouse, massif et prairie fleurie</b>	m2	1800	5	100
a) Pelouse rustique	m2	50	2	100
b) Mélange vivaces et tapissantes( godets 9cm)	m2		15	0
c) Prairie fleurie	m2		5	0
<b>Fourniture et plantation d'arbres (compris fosse, a)</b>	U	25	650	16250
a)Ouverture des fosses pour arbres tiges 3m3	U		100	
b)Ouverture des fosses pour arbres tiges 6m3	U		180	
c)Fourniture et mise en œuvre de terre végétale amen	m3		22	
a)Arbres tiges 16/18 (motte, 3 transplantations min)	U		350	
b)Arbres tiges 18/20 (motte, 3 transplantations min)	U		450	
c)Arbres tiges 20/25 (motte, 3 transplantations min)	U		550	
a)Tuteurs tripodes, bois non traité, classe IV, pour tous	U		60	
b)Paillage de type BRP (Broyat de bois) pour protectior	m3		80	
<b>Travaux d'entretien et garantie reprise</b>	FT			2500
a)Garantie de reprise 1 ans après plantation	FT			
b)Entretien 1 ans après réception	FT			
<b>Mobilier urbain</b>				<b>3 600,00 €</b>
<b>Mats d'éclairage</b>	U	4	1600	1600
<b>Bancs, poubelles</b>	FT			2000

The background is a blue-tinted aerial photograph of a city grid, showing streets, buildings, and green spaces. Three hands are visible, each holding a different writing instrument. The top-left hand holds a pencil, the top-right hand holds a pencil, and the bottom-left hand holds a black Sharpie marker. The text 'Merci !' is centered in the middle of the image.

**Merci !**