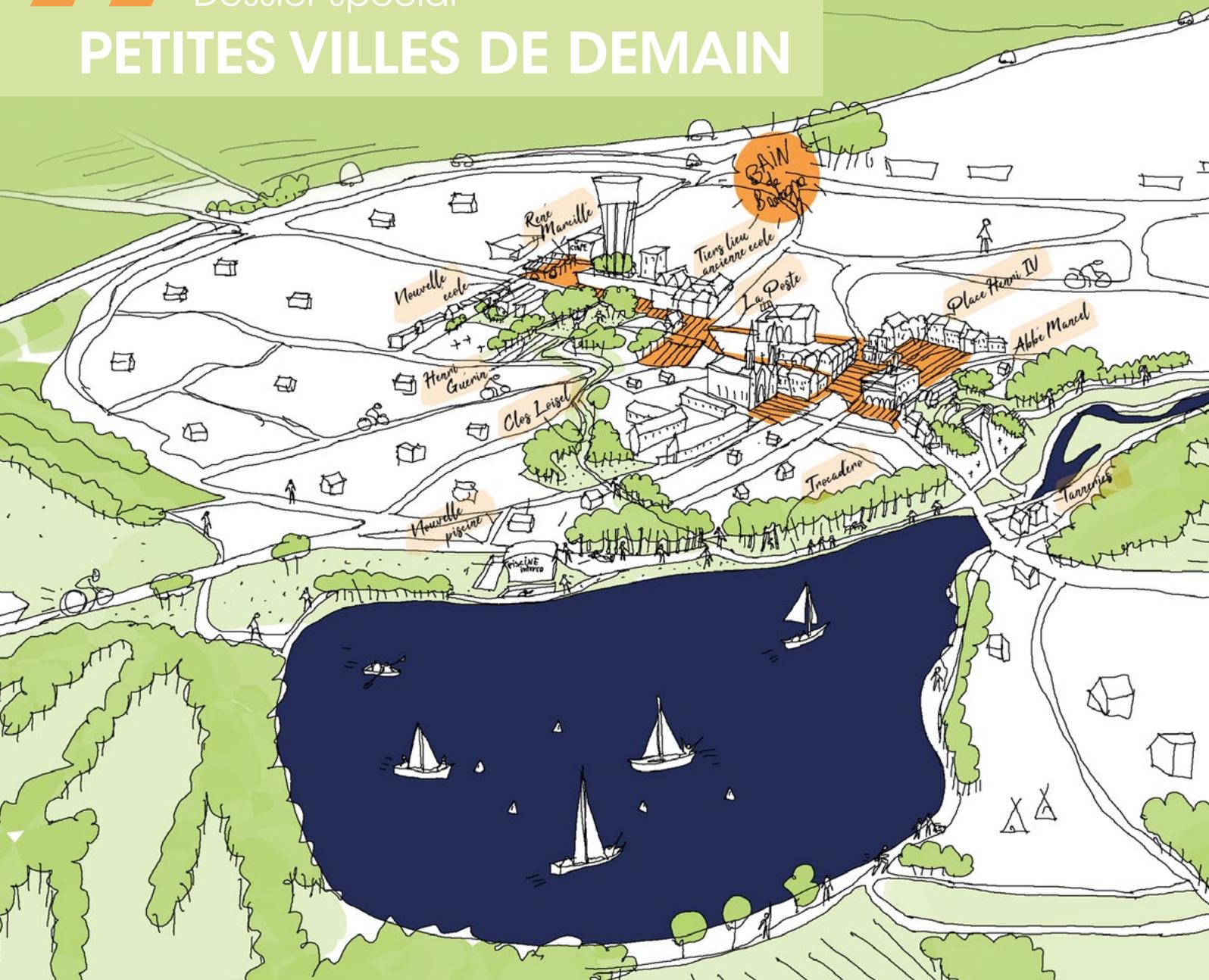


# LE TRIBAIN

Le magazine d'information de Bain-de-Bretagne

Dossier spécial

## PETITES VILLES DE DEMAIN



**RÉUNION PUBLIQUE - MERCREDI 7 JUIN - 19H**

Au cinéma le Scénario à Bain-de-Bretagne  
Venez nombreux participer à cette réunion



02 / SOMMAIRE / ÉDITO

03 / LA MÉTHODOLOGIE

06 / LE PROJET

08 / PROJECTION 2040

10 / LES SECTEURS D'ACTION

18 / LES ACTIONS

TRANSVERSALES

20 / LA MISE EN OEUVRE

22 / MINORITÉ

23 / RÉTROSPECTIVE

24 / AGENDA

## LE TRIBAIN

Le magazine d'information  
de Bain-de-Bretagne  
Mairie - 21 rue de l'Hôtel de Ville  
35 470 Bain-de-Bretagne  
Tél. 02 99 43 70 24

**Directeur de la publication :**  
Dominique BODIN

**Rédaction / Photos :**  
Bretagne porte de Loire communauté /  
Atelier du Lieu / PE. Langlois / Vitrites de  
Bain / Freepik.

**Conception et réalisation :**  
L'Herbe Folle / www.herbe-folle.fr.

**Impression :** Groupe IMPRIGRAPH /  
IOV COMMUNICATION / RC 875 780 207  
Dépôt légal n°2338 - Mai 2023  
Magazine gratuit / 3 900 exemplaires.



## NOTRE PETITE VILLE DE DEMAIN



Voilà un titre qui colle bien au programme que nous avons soumis au vote des électeurs en 2020 et que nous avons intitulé : Bain-de-Bretagne Demain : Solidaire, Durable, Dynamique. Nous ambitionnions alors de réveiller notre ville qui s'était doucement assoupie en la dotant de nouveaux équipements, mais également de nouveaux logements, le tout au service des habitants.

Les programmes déjà lancés, bien avant que le projet Petites Villes de Demain (PVD) ne fasse jour, en témoignent : la nouvelle école sera éco-responsable et peu consommatrice de terrains ; le nouveau gymnase également ; les animations en centre-ville se multiplient pour amener les Bainçais, mais également les gens extérieurs au cœur de notre ville ; des voies cyclables ont été tracées ; les lotissements et immeubles fleurissent un peu partout en périphérie ou en centre-ville, participant à rééquilibrer le nord et le sud, l'est et l'ouest. Des programmes d'habitat dans lesquels nous respectons scrupuleusement la règle des 20 % de logements sociaux. Sans compter les quasi 200 arbres que la commune a replantés en l'espace de deux années.

Les projets intercommunaux (piscine et maison de la jeunesse) dans lesquels nous avons largement investi participent aussi à cette redynamisation, tout comme les projets privés. Je pense ici à la chance que nous avons de voir l'hôpital de Bain-de-Bretagne commencer une rénovation complète ou des investisseurs construire une résidence services pour seniors.

Lorsque le Sous-préfet de l'époque, M. Ranchère, est venu me proposer de déposer un projet PVD, m'expliquant qu'il s'agissait de réfléchir plus loin encore à la redynamisation de la ville, c'est sans hésitation que je l'ai fait. Merci à lui pour cette proposition, merci à son successeur, M. Bagdian, pour avoir continué à nous accompagner.

Si nous avons obtenu l'aval de l'État, depuis c'est Soazic Blouin, Adjointe aux Finances et au Commerce/Artisanat qui porte Petites Villes de Demain.

Dominique BODIN, Maire de Bain-de-Bretagne

## 2040, C'EST DEMAIN

Quand nous sommes entrés dans cette aventure en mai 2021, nous partions d'une page blanche. Imaginer la ville de demain n'est pas chose facile. L'objectif étant de répondre à : comment se loger et vivre ensemble en 2040, se déplacer, préserver les terres agricoles, travailler et produire à Bain-de-Bretagne ?



Pour ce faire, de nombreuses concertations ont été faites : auprès de la population par des ateliers participatifs, avec le Conseil municipal des enfants, mais aussi avec les élus lors d'ateliers de travail.

Aidés par notre bureau d'études l'Atelier du Lieu et un Chef de projet, Pierre-Etienne Langlois, nous avons dressé, au fur et à mesure des concertations, un scénario final qui nous conduit à une ville en 2040 plus vertueuse, plus respectueuse de son environnement, bref à construire Bain-de-Bretagne Demain.

Sans hésitation, l'ensemble du Bureau municipal (le Maire et les sept Adjoints) a décidé de consacrer un numéro entier du Tribain à ce projet si important. C'est aussi pour cela que nous avons décidé d'en rediscuter une fois encore avec vous le 7 juin prochain. Nous vous espérons nombreux à venir commenter, discuter amender ce projet... Bref, à faire des choix avec nous, ce qui rendra les décisions d'autant plus éclairées.

Cette édition spéciale vous décrit les différents secteurs sur lesquels nous souhaitons travailler dans les 20 ans à venir. Nous y avons glissé des extraits d'un Tribain en version 2040 (p. 8) afin d'imager à quoi notre ville pourrait ressembler.

Les projets vont avancer de façons différentes. Certains devront être retravaillés et tous ne seront pas forcément réalisables. Mais il faut que chacun garde en tête que l'idée est de construire ensemble la ville de demain. Pour ce faire, la population continuera à être associée. Il va falloir amorcer des changements dans notre comportement de citoyens si nous voulons respecter le territoire dans lequel nous vivons.

Soazic BLOUIN, Maire adjointe

# L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE



Bain-de-Bretagne est engagé depuis 2021 dans le programme national "Petites villes de demain", aux côtés de Grand-Fougeray, sur le territoire de Bretagne porte de Loire communauté.

Ce programme vise à améliorer les conditions de vie des habitants des communes de moins de 20 000 habitants et des territoires aux alentours. Il permet d'accompagner les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement, dans une vision pour 2040.

Le programme constitue une boîte à outils initiée dans le cadre du plan de relance et des contrats territoriaux de relance et de transition écologique. Il a pour ambition d'accompagner les territoires dans l'élaboration et la conduite de projets en faveur des grandes transitions économiques, écologiques, numériques et démographiques. Il traduit la confiance de l'État accordée aux collectivités locales pour trouver, dans l'intelligence des territoires, le ciment indispensable à la cohésion entre la France des métropoles et celle des territoires ruraux.

## Convention d'adhésion

La signature de la convention d'adhésion au programme Petites villes de demain entre la communauté de communes, les deux communes et l'État est intervenue le 25 mai 2021.



/ Les maires de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, présents aux côtés du Sous-préfet et du Président de BPLC.

Elle a enclenché une phase d'initialisation du dispositif durant laquelle les communes se sont mobilisées dans l'élaboration de projets de revitalisation, coordonnés dans un cadre stratégique intercommunal.

Cette phase d'initialisation du programme a été marquée par de nombreuses rencontres partenariales et des temps de travail et de concertation avec les élus, les services des collectivités et la population. Ces rencontres ont

permis d'associer l'ensemble des élus dans le projet et de partager les enjeux des grandes transitions à venir dans une démarche prospective.

## Des temps de concertation

Le projet a associé très largement la population dans des temps de concertation qui ont pris la forme de tables rondes, d'ateliers thématiques, d'entretiens, de questionnaires... Cette dynamique de concertation se poursuivra dans la conduite opérationnelle des projets.



/ Réunion de travail entre certains habitants et usagers.

## Horizon 2040

Afin d'alimenter l'Opération de revitalisation du territoire (ORT), la Ville de Bain-de-Bretagne a souhaité se doter d'un Plan guide opérationnel à l'horizon 2040. Pour cela, une étude, cofinancée par la Banque des territoires, l'Établissement public foncier de Bretagne, Bretagne porte de Loire communauté et la Région Bretagne, a été lancée en mai 2022. Elle est conduite par le bureau d'études l'Atelier du Lieu (atelier d'architecture et d'urbanisme).

Cette étude est complétée par une étude sur la question des mobilités à l'échelle communale qui sera livrée courant 2023.

# 40

Sur le département d'Ille-et-Vilaine, environ **40 villes** dont Bain-de-Bretagne sont engagées dans le dispositif Petites villes de demain.

# L'ÉVOLUTION DU PROJET ET LES DIFFÉRENTS TEMPS FORTS



## Deux ateliers de travail avec le panel

Le **5 octobre** et le **7 décembre** se sont tenus des ateliers citoyens avec les habitants qui ont pu ainsi s'exprimer. Les participants ont travaillé autour de 4 tables rondes en fonction de leur profil : commerce, économie et culture ; le vivant et le paysage en ville et la place des seniors ; énergie et jeunesse ; mobilité et espaces publics.

## Un panel d'habitants et d'usagers

Afin de constituer un panel d'habitants et d'usagers du centre-ville, représentatif de la population de Bain-de-Bretagne, un questionnaire a été largement diffusé en août et septembre 2022. Ce formulaire, disponible sous format papier et numérique, a également permis de mieux connaître les habitudes et usages en centre-ville.

De nouvelles consultations seront régulièrement diffusées tout au long du projet afin de mesurer les impacts des actions conduites et permettre, si besoin, de les réorienter.



/ Réalisation graphique : Atelier du Lieu & Pierre-Etienne Langlois.

> Premier atelier de concertation avec le panel d'habitants et d'usagers du centre-ville : présentation des scénarii de revitalisation et propositions d'amendements

**5 OCT. 2022**

**2 SEPT. 2022**

> Restitution du diagnostic prospectif / Atelier "visions d'avenir" avec les élus du Conseil municipal

**AOÛT 2022**

> Démarrage de la première phase d'analyse et de diagnostic du territoire

**JUIN 2022**

> Signature de la convention d'adhésion Petites villes de demain et démarrage de la phase d'initialisation du programme

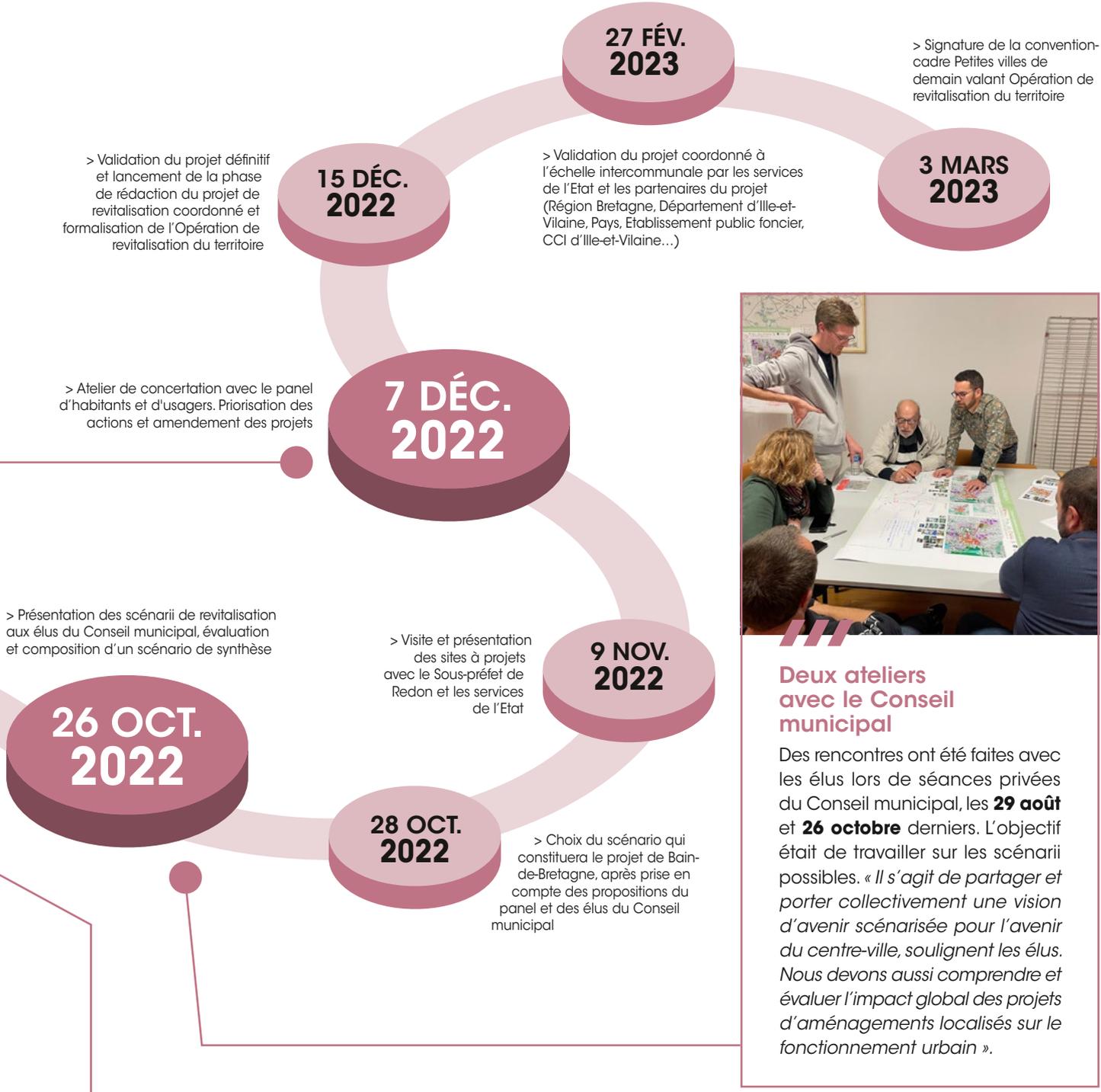
**25 MAI 2021**

> Recrutement d'un Chef de projet Petites villes de demain

**1<sup>er</sup> MARS 2022**

**13 MAI 2022**

> Lancement de l'étude pré-opérationnelle pour la dynamisation du centre-ville de Bain-de-Bretagne avec les bureaux d'études : l'Atelier du Lieu, Futuroouest, SemBreizh, Appui-VRD



### Deux ateliers avec le Conseil municipal

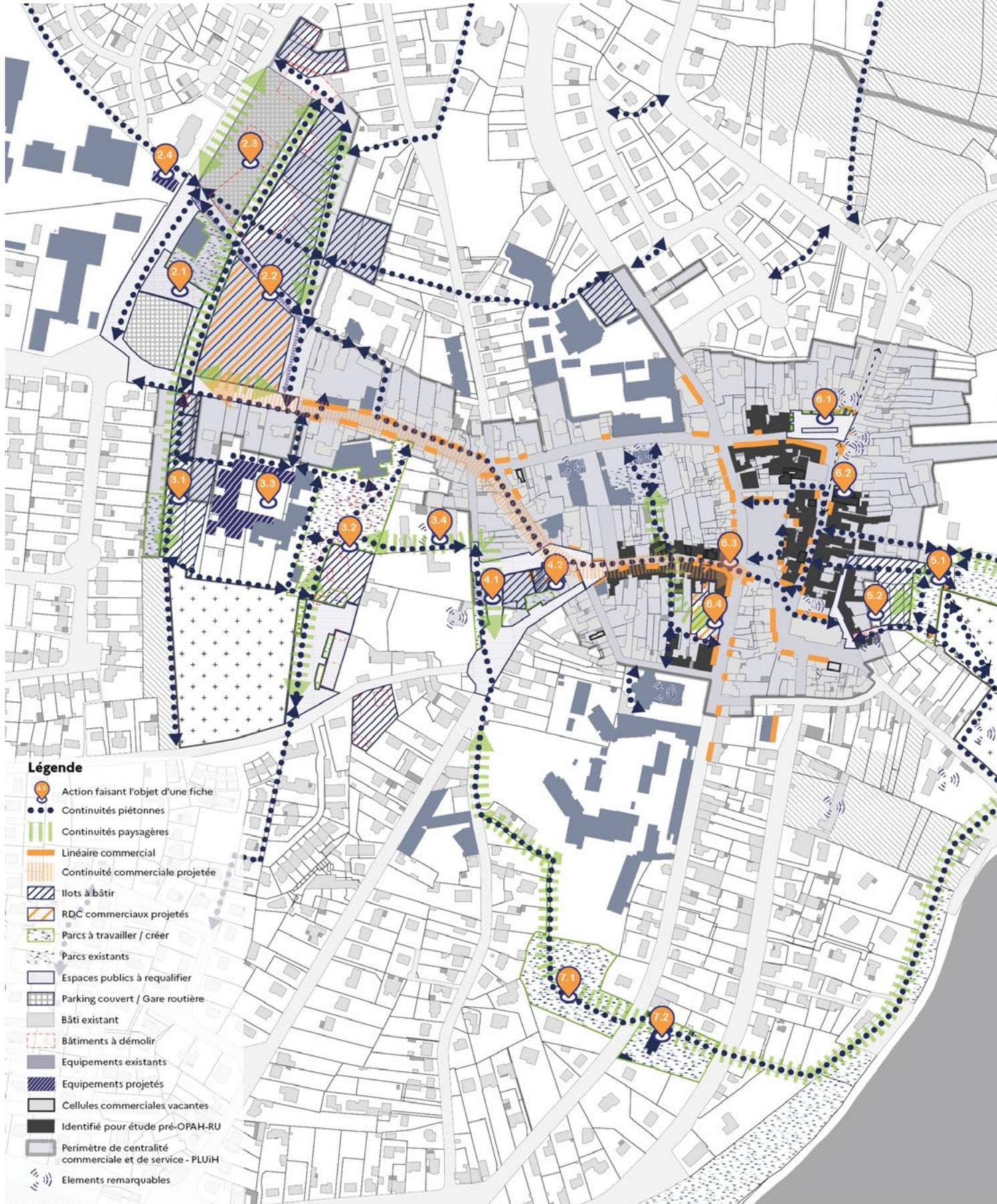
Des rencontres ont été faites avec les élus lors de séances privées du Conseil municipal, les **29 août** et **26 octobre** derniers. L'objectif était de travailler sur les scénarii possibles. *« Il s'agit de partager et porter collectivement une vision d'avenir scénarisée pour l'avenir du centre-ville, soulignent les élus. Nous devons aussi comprendre et évaluer l'impact global des projets d'aménagements localisés sur le fonctionnement urbain ».*

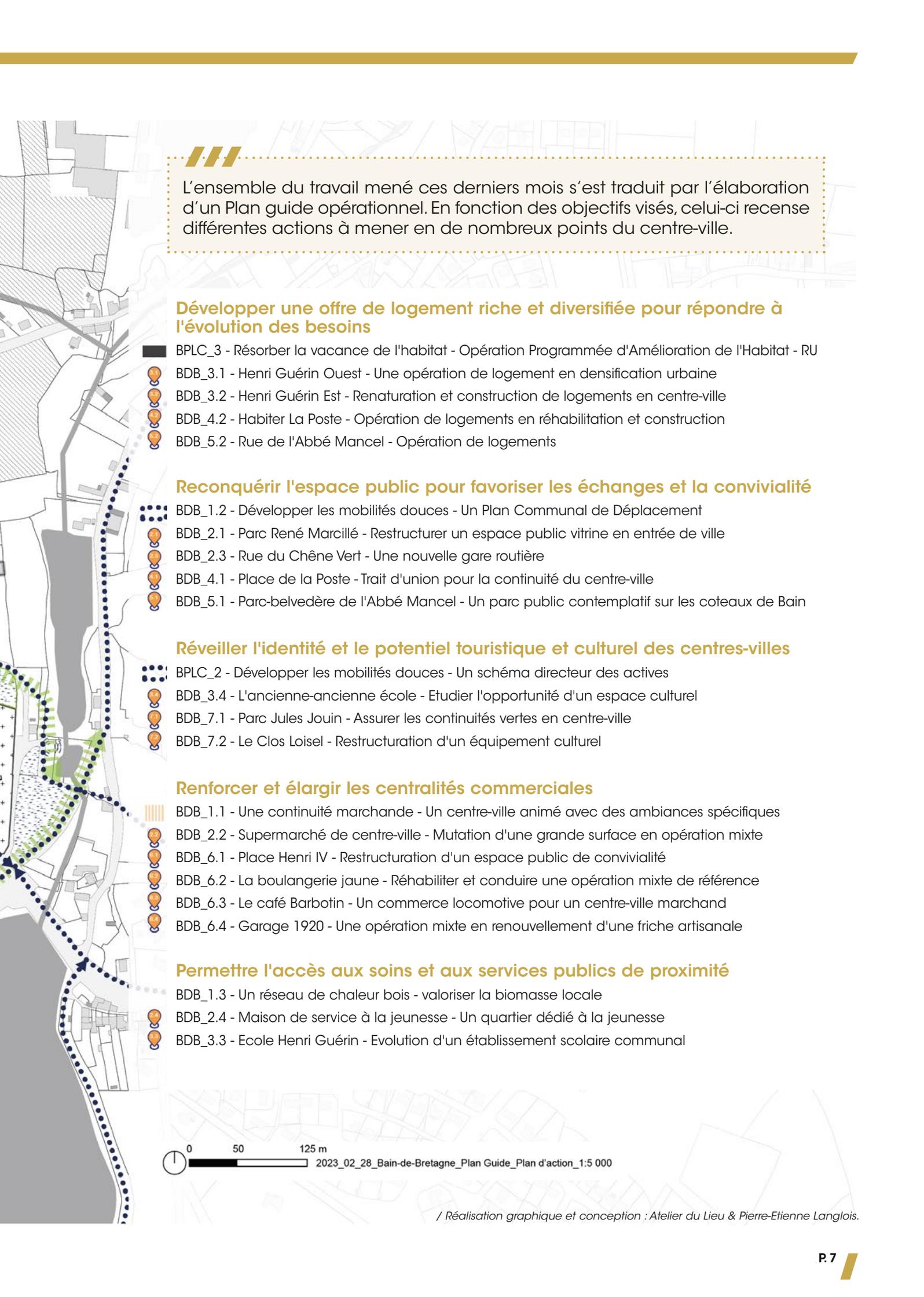


### Un atelier avec le Conseil municipal des enfants

Le **5 octobre**, le Conseil municipal des enfants (CME) a été sollicité de façon à mieux connaître les habitudes de vie des jeunes dans le centre-ville : les lieux fréquentés, les itinéraires empruntés et les modalités de déplacements, leur appréhension et qualification de l'espace public. Il s'agissait également de faire émerger des visions d'avenir innovantes pour le territoire et favorables à la réappropriation de l'espace public.

# PRÉSENTATION DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL





L'ensemble du travail mené ces derniers mois s'est traduit par l'élaboration d'un Plan guide opérationnel. En fonction des objectifs visés, celui-ci recense différentes actions à mener en de nombreux points du centre-ville.

### Développer une offre de logement riche et diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins

- BPLC\_3 - Résorber la vacance de l'habitat - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - RU
- 🔦 BDB\_3.1 - Henri Guérin Ouest - Une opération de logement en densification urbaine
- 🔦 BDB\_3.2 - Henri Guérin Est - Renaturation et construction de logements en centre-ville
- 🔦 BDB\_4.2 - Habiter La Poste - Opération de logements en réhabilitation et construction
- 🔦 BDB\_5.2 - Rue de l'Abbé Mancel - Opération de logements

### Reconquérir l'espace public pour favoriser les échanges et la convivialité

- 🔦 BDB\_1.2 - Développer les mobilités douces - Un Plan Communal de Déplacement
- 🔦 BDB\_2.1 - Parc René Marcillé - Restructurer un espace public vitrine en entrée de ville
- 🔦 BDB\_2.3 - Rue du Chêne Vert - Une nouvelle gare routière
- 🔦 BDB\_4.1 - Place de la Poste - Trait d'union pour la continuité du centre-ville
- 🔦 BDB\_5.1 - Parc-belvédère de l'Abbé Mancel - Un parc public contemplatif sur les coteaux de Bain

### Réveiller l'identité et le potentiel touristique et culturel des centres-villes

- 🔦 BPLC\_2 - Développer les mobilités douces - Un schéma directeur des actives
- 🔦 BDB\_3.4 - L'ancienne-ancienne école - Etudier l'opportunité d'un espace culturel
- 🔦 BDB\_7.1 - Parc Jules Jouin - Assurer les continuités vertes en centre-ville
- 🔦 BDB\_7.2 - Le Clos Loisel - Restructuration d'un équipement culturel

### Renforcer et élargir les centralités commerciales

- 🔦 BDB\_1.1 - Une continuité marchande - Un centre-ville animé avec des ambiances spécifiques
- 🔦 BDB\_2.2 - Supermarché de centre-ville - Mutation d'une grande surface en opération mixte
- 🔦 BDB\_6.1 - Place Henri IV - Restructuration d'un espace public de convivialité
- 🔦 BDB\_6.2 - La boulangerie jaune - Réhabiliter et conduire une opération mixte de référence
- 🔦 BDB\_6.3 - Le café Barbotin - Un commerce locomotive pour un centre-ville marchand
- 🔦 BDB\_6.4 - Garage 1920 - Une opération mixte en renouvellement d'une friche artisanale

### Permettre l'accès aux soins et aux services publics de proximité

- 🔦 BDB\_1.3 - Un réseau de chaleur bois - valoriser la biomasse locale
- 🔦 BDB\_2.4 - Maison de service à la jeunesse - Un quartier dédié à la jeunesse
- 🔦 BDB\_3.3 - Ecole Henri Guérin - Evolution d'un établissement scolaire communal



0 50 125 m

2023\_02\_28\_Bain-de-Bretagne\_Plan Guide\_Plan d'action\_1:5 000



## Bain en 2040, ce pourrait être...

Nous avons imaginé l'éditorial que le futur Maire de Bain-de-Bretagne pourrait écrire en 2040. L'ensemble des informations indiquées dans cette partie ont bien sûr un caractère fictif et ne sauraient présager de ce que sera la réalité de notre ville dans quelques années.

« Chères Baineses, chers Bainsais,

Voilà 5 ans, avec les dernières élections de 2038, que j'ai pris mes fonctions comme maire de la ville de Bain-de-Bretagne. Héritière du programme "Petites villes de demain", initié il y a 20 ans, j'ai apprécié d'avoir cette labélisation, constituant une véritable feuille de route et qui a permis de changer la ville au fur et à mesure de l'avancée des projets.

Le programme Petites villes de demain est né en pleine guerre en Ukraine qui a fait flamber les coûts énergétiques et après une année particulièrement marquée par les impacts du changement climatique. Il a fallu faire preuve de créativité pour imaginer la ville de demain, résolument tournée vers les transitions, la résilience et le bien vivre ensemble des habitants.

Votre Maire



## SE LOGER & VIVRE À BAIN-DE-BRETAGNE

La ville s'est beaucoup transformée grâce à Petites villes de demain. Pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, elle s'est reconstruite sur elle-même. De petits immeubles collectifs en bois, paille et terre se sont installés en centre-ville permettant d'accueillir de nouveaux habitants. Trois programmes de rénovation ont permis de réhabiliter nombre de logements et des pas-de-porte en centre-ville.

Jeunes couples, actifs et seniors bénéficient désormais de logements économes et adaptés, proches des services, notamment de santé, en lien avec l'Hôpital, rénové en 2030. Le cœur de ville est plus vivant et animé.

C'est le cas notamment du Repair café et de ces commerces créatifs arrivés en centre-ville. Ils ont été soutenus par la foncière solidaire, lancée en 2027, et accompagnés par notre manager de centre-ville. Tout cela sans compter sur les videgreniers régulièrement organisés par les 150 associations locales qui profitent de la halle amovible, au niveau de la place de la Poste. Comment ne pas évoquer enfin, la Barbotine, le Henry's et l'Avant-poste, les 3 cafés multi-activités services, nés du programme "1 000 cafés" qui animent les places ombragées du centre-ville ?

Car oui, en 2043, la végétalisation lancée 20 ans plus tôt donne sa pleine mesure. Bain-de-Bretagne vu du ciel a bien changé. De nombreux parcs urbains ont vu le jour sur l'ancienne gare routière, à l'espace Henri Guérin ou près de l'ancien cimetière. Les chênes, érables et beaucoup d'autres essences adaptées aux nouvelles températures offrent des espaces de respiration et de fraîcheur pour les habitants.



## SE DÉPLACER À BAIN-DE-BRETAGNE

À 5 minutes à pied du parc du Trocadéro, chacun profite d'ailleurs des nombreux commerces du centre-ville, dynamisés par le secteur marchand piétonnier, mis en place en 2030, et par le succès du vélo électrique adopté par plus de la moitié des habitants. Douze kilomètres de pistes cyclables parcourent désormais toute la ville, depuis le lycée Brito au nord jusqu'aux terrains de sport situés au sud, mais aussi entre les lotissements périphériques et le centre-ville ou l'étang.

Le nouvel Espace René Marcillé accueille quant à lui la flotte de véhicules électriques partagés et la navette autonome qui permet de rejoindre en 15 minutes la gare de Pléchâtel. La ville est ainsi devenue plus paisible, mais aussi plus accessible à tous, participant au bien vivre ensemble et permettant aux commerces en centre-ville de prospérer.





## DES TERRES AGRICOLES PRÉSERVÉES

La ville accueille une entreprise de cyclologistique, installée dans l'ancien garage du centre-ville. Outre la réparation et la location de vélos, elle approvisionne en circuit court le magasin de producteurs de la Grande rue ainsi que la légumerie de la cuisine centrale, montée en partenariat avec l'Esat Notre avenir. Cette cuisine fournit en produits locaux tous les restaurants scolaires de la ville. Elle s'approvisionne auprès des producteurs installés dans la nouvelle ceinture maraîchère, au sud de l'étang.

La nouvelle gare routière accueillera cette année le Comice agricole. Ce sera l'occasion de mettre en valeur les agriculteurs de la commune. En préservant les terres agricoles, le programme Petites villes de demain a permis de dynamiser l'installation de nouveaux agriculteurs. Grâce à eux et aux outils de transformation, installés à Château Gaillard, la ville dépend un peu moins des approvisionnements extérieurs.



## TRAVAILLER & PRODUIRE À BAIN-DE-BRETAGNE

Question énergie, là aussi les agriculteurs sont à l'honneur. Trois méthaniseurs fournissent du biogaz et l'entretien des haies bocagères alimente en bois les deux réseaux de chaleur construits en 2027. Nous pouvons aussi compter sur les quatre centrales solaires citoyennes, notamment celle de la nouvelle salle du Chêne vert, qui fournissent de l'électricité dont les surplus gratuits bénéficient aux ménages les plus modestes.

Les élus sont d'ailleurs très heureux d'inaugurer le troisième tiers-lieu de la ville qui a été connecté l'an dernier au réseau de chaleur. Il vient compléter ceux de l'ancienne halle de la gare et de l'historique école Henri Guérin, lancés en 2029 et 2034, et qui accueillent respectivement un laboratoire d'innovation sociale et un espace artisanal et culturel partagé. Ce nouveau tiers-lieu a pris possession de l'ancien garage et offre un espace de coworking et de télétravail, complété par un incubateur de start-up autour du "low tech" et de la réparabilité, reconnus au niveau régional.



## 20 APRÈS, QUEL BILAN POUR PETITES VILLES DE DEMAIN ?

Le programme est une réussite. Bain-de-Bretagne s'est transformé. Les six secteurs de redynamisation sont presque tous achevés. Nombre des 2 123 nouveaux habitants arrivés depuis 2023 ont trouvé leur place au cœur de la ville. Ils y construisent leur projet de vie et contribuent pleinement au dynamisme de la ville, de ses commerces et de ses associations.

Ce n'est pas un hasard si Bain-de-Bretagne se classe parmi les meilleures villes où il fait bon vivre en Ile-et-Vilaine, d'après le site [www.villesetvillagesouilfaitbonvivre.com](http://www.villesetvillagesouilfaitbonvivre.com).



## LE SECTEUR RENÉ MARCILLÉ & LA GARE ROUTIÈRE

Le secteur René Marcillé, du fait de ses aménagements et des différentes fonctions qu'il accueille, constitue aujourd'hui une rupture forte entre le cœur de ville et les équipements scolaires d'une part, et les quartiers d'habitation d'autre part.

« Le secteur René Marcillé doit devenir la porte d'entrée d'un centre-ville marchand et marchant.

Le site est peu qualitatif et donne une image très distendue de l'entrée de ville. C'est un carrefour pour les collégiens et lycéens qui y accèdent notamment aux transports scolaires, aux loisirs culturels ou sportifs.

L'espace est essentiellement occupé, au centre, par la gare routière. Elle accueille une cinquantaine de bus scolaires matins et soirs et est fréquentée par plusieurs milliers de collégiens et lycéens. Cette infrastructure engendre d'importants flux de piétons. Il convient de canaliser ces flux afin de les sécuriser.

Au nord, le cinéma associatif semble déconnecté d'une logique d'aménagement globale. Au sud du site, le parking qui compte près de 150 stationnements sous-utilisés est organisé autour d'un skate-park, à la manière d'un rond-point. L'espace constitue un interstice stérile en marge du centre-ville et représente un potentiel de densification et de requalification important.

Au nord du secteur, le supermarché, construit au début des années 70, a subi de nombreuses campagnes de rénovation et d'agrandissement. Initialement construit en frange urbaine, le magasin a été rattrapé par l'urbanisation. Sa typologie ne répond plus aux ambitions du quartier en termes d'écriture architecturale, de densité du bâti et d'usages.

### Restructurer un espace public en entrée de ville

Le projet permettra de structurer une nouvelle entrée de ville plus qualitative, par l'étirement du centre-ville et le développement d'une continuité marchande. Il s'agira de recomposer un quartier aux usages mixtes et intergénérationnels, en lien avec le projet intercommunal de la Maison de service à la jeunesse, la gare routière, le collège, le cinéma et le skate-park réaménagé.

La requalification des espaces publics permettra d'offrir un cadre de vie plus agréable aux riverains et de sécuriser les déplacements doux par l'affirmation de parcours piétons et, rue du Chêne Vert, de mobilier urbain en lien avec la jeunesse.

Le végétal prendra une part importante dans la requalification du secteur avec la création d'un parc en lien avec le cinéma. Les capacités de stationnement pour véhicules légers seront maintenues afin d'encourager les reports modaux (passer de la voiture au vélo par exemple) à destination du centre-ville. Le parking sera ombragé par 3 000 m<sup>2</sup> d'ombrières photovoltaïques.



/ Le site de la gare routière.



/ Réalisation graphique : Atelier du Lieu.



## Un supermarché de centre-ville

La mutation de l'actuelle grande surface, vers un modèle de supermarché de centre-ville, mixant activités commerciales et opération de logements, est un des éléments indispensables de ce projet de restructuration du secteur.

Des commerces prendront place en rez-de-chaussée et participeront à la continuation du linéaire commercial du centre-ville, avenue du Général Patton. L'activité de supermarché pourra proposer plusieurs points d'entrée ou vitrines sur le linéaire de façade. Le projet proposera un minimum de deux cellules commerciales supplémentaires, destinées à accueillir par exemple une activité de restauration, en lien avec l'opportunité

que constitue la fréquentation du cinéma, et une pharmacie. Soixante-dix logements s'inscriront au-dessus des commerces et services, dans un programme mixte qualitatif.

Après installation de l'activité du supermarché dans les nouveaux locaux, le foncier de l'actuelle grande surface sera libéré. Cela permettra d'accueillir, à l'ouest, la nouvelle gare routière et, à l'est, une ou des opérations de logements collectifs ainsi que 20 logements intermédiaires (R+2).

**L'aménagement permettra, au total, la construction de près de 166 logements et la création de 7 070 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.**

## DÉPLACEMENT DE LA GARE ROUTIÈRE

**La gare routière sera repositionnée, en deux étapes, le long de la rue du Chêne vert. Le déplacement de cette infrastructure publique est le premier point d'étape dans la restructuration globale du secteur.**

À cette fin, le projet propose, dans un premier temps, l'acquisition et la démolition des parcelles les plus au nord du secteur afin d'y installer 50 % de la future gare routière. L'espace ainsi libéré au sud permettra la construction du nouveau supermarché.

Dans une seconde phase, dès lors que l'activité du supermarché aura été déménagée, des travaux de démolition pourront être engagés sur les locaux actuels afin de laisser place à la deuxième partie de la gare routière.

Celle-ci conservera sa capacité d'accueil de 50 bus et l'activité du supermarché ne sera pas interrompue.

La gare routière devra par ailleurs présenter une mutabilité ponctuelle afin d'accueillir des événements tels que la fête foraine, les cirques... Un stationnement pour véhicules légers pourra être envisagé en journée, en concertation avec la commune, afin de répondre à des besoins ponctuels ou plus pérennes.

Le secteur accueillera également un lieu ressource et de rencontre pour les jeunes, porté par Bretagne porte de Loire communauté (BPLC) et co-financé par la Ville. La Maison de service jeunesse regroupera au rez-de-chaussée l'Espace jeunes de Bain-de-Bretagne ainsi que le Service info jeunes (Sij). Le premier étage sera dédié à l'Espace public numérique. Le bâtiment accueillera également des bureaux destinés aux agents du service jeunesse de BPLC.



/ La future Maison de service jeunesse.

« Il s'agit d'un enjeu de revitalisation du centre-ville que de redonner une place à la jeunesse. »

### LE 24 SEPTEMBRE 2040

Le déplacement de la gare routière et du supermarché vers l'entrée de ville constituaient le grand challenge de ce projet. « Ce changement nous a permis d'être plus visibles en entrée de ville et d'avoir une continuité du secteur marchand », indique le directeur de l'enseigne. Le parc autour du cinéma permet de jouer, de faire du sport tranquillement, mais aussi d'aller facilement à la Maison de la jeunesse.

Le Maire de Bain-de-Bretagne se félicite des 70 nouveaux logements qui ont été réalisés. Il précise qu'il reste à mettre en place les ombrières du nouveau parking et à finaliser le chemin d'accès piéton vers la rue de la Croix de pierre, ce qui assurera une continuité de mobilité active entre équipements, établissements scolaires, gare routière, commerces et quartiers d'habitation.

**RETOUR  
VERS  
LE FUTUR**

## LE SECTEUR HENRI GUÉRIN

L'îlot Henri Guérin, du nom de l'école publique qu'il accueille, a été identifié comme un secteur à restructurer et à densifier.

Cet îlot est très vaste, délimité au nord par la rue du 3 Août 1944 puis l'avenue du Général Patton et au sud par la rue de Verdun. Il accueille le cimetière et, au nord, des jardins potagers. La commune, dans une volonté de densifier le centre-ville, y a acquis un certain nombre de parcelles et a construit les locaux de l'Accueil de loisirs (ALSH). La future école Henri Guérin devrait compléter l'offre d'équipements dédiés à l'enfance et à la petite enfance du secteur.

À l'ouest du secteur d'intervention, l'étude pré-opérationnelle de dynamisation du centre-ville a révélé un potentiel de densification par la construction de logements. Le projet prévoit la création de 33 logements de typologies différentes. En alignement sur l'avenue du Général Patton, un ancien hangar laissera place à un petit immeuble accueillant, au rez-de-chaussée, une cellule commerciale et à l'étage, un ou deux appartements. Plus au cœur du site, 28 logements

intermédiaires s'organiseront perpendiculairement à une voie de desserte.

L'aménagement du site s'inscrit dans la continuité de l'opération d'accession à la propriété, présente à l'est du cimetière. Il permet la mise en place d'une liaison douce qui traverse l'îlot. Les voies carrossables seront quant à elles traitées en impasses afin d'en limiter la fréquentation. Le site pourra également accueillir des espaces de jardins partagés.

À l'est du secteur, le site de l'actuelle école Henri Guérin, construite dans les années 80, peut constituer un nouveau potentiel de logements. Les différents ateliers de concertation menés avec la population et les élus ont toutefois soulevé l'importance de ménager des espaces de respiration, de ressourcement et de continuité verte en centralité. Le site a été identifié pour répondre à cette attente des habitants.

« Le projet propose l'aménagement d'un parc public sur une partie de l'actuelle école Henri Guérin.



/ Le site de l'actuelle école Henri Guérin.



/ Réalisation graphique : Atelier du Lieu.

Après déconstruction et renaturation du site, l'aménagement de l'espace vert pourra se faire dans une démarche participative, associant les initiatives des riverains, des établissements scolaires et du tissu associatif. Un maillage de cheminements doux sera mis en place ou renforcé afin de lier, dans un axe nord/sud, la rue du 3 Août 1944 à la rue de Verdun et dans un axe est/ouest, la nouvelle place de la Poste à la nouvelle école, à l'ALSH et aux logements nouvellement créés à l'ouest de l'îlot.

Au sud, le parking du cimetière sera réaménagé afin d'y affirmer le passage d'un cheminement doux et de végétaliser ce qui est actuellement une nappe de goudron.

En plus de l'aménagement des espaces publics, le projet propose la construction de deux opérations de logements, permettant la création de 33 logements en centre-ville.

## LE 29 MAI 2040

Le week-end dernier, les habitants du quartier Henri Guérin ont organisé leur première fête entre voisins dans le nouveau parc, en bas des résidences intergénérationnelles récentes, construites sur l'ancien site de l'école Henri Guérin. À l'est, 42 logements et 32 logements à l'ouest ont été construits aux abords du parc, véritable poumon vert en cœur de ville. Ils offrent une liaison marchande entre la gare routière et le centre-ville. Une résidente de 85 ans s'est montrée ravie de son nouveau logement. « *Je peux descendre au parc et voir du monde, apprécie-t-elle. Je ne suis pas loin des commerces et, à mon âge, c'est bien pratique* ». Le Maire, invité pour cette occasion, a rappelé l'importance de ramener des espaces verts en centre-ville et de l'habitat riche et diversifié. Un jeune habitant a demandé s'il était possible de faire un jardin partagé au pied de la résidence. Une suggestion aussitôt prise en compte par l'Adjoint en charge de l'environnement et de l'écologie.

**RETOUR  
VERS  
LE FUTUR**

### Les évolutions de l'école Henri Guérin

L'école Henri Guérin a connu plusieurs évolutions. Construite dans les années 1850, la première école a évolué dans les années 1980 pour intégrer de nouveaux bâtiments, plus adaptés aux besoins. Cette seconde phase de l'école est aujourd'hui devenue obsolète. Les bâtiments souffrent d'importantes dégradations, de problèmes énergétiques et de difficultés fonctionnelles pour les équipes enseignantes.

Le site a fait l'objet d'études ces dernières années pour envisager son évolution, avec différents scénarios économiques, techniques et fonctionnels. Face aux difficultés de restructuration, les élus ont programmé la construction de nouveaux locaux.

Le nouveau groupe scolaire comptera 14 classes, une salle spécifique pour l'IME dans le cadre de l'inclusion des enfants porteurs de handicap, des espaces périscolaires, des ateliers, des dortoirs et une salle de motricité. Des espaces ainsi que les 2 cours de récréation seront mutualisés avec l'Accueil de loisirs (ALSH).

Le bâtiment sera conçu avec une forte intégration de matériaux durables et respectueux de l'environnement (biosourcés, recyclables...). La conception, par l'emploi de dispositifs architecturaux ingénieux (orientation, brise-soleil, ventilation double flux, matériaux présentant une capacité d'inertie thermique...) permettra de réduire au strict minimum les consommations d'énergies.



/ Un aperçu du futur groupe scolaire - conception graphique Muz Architecture.

### L'opportunité d'un espace culturel



/ Le site de l'ancienne école Henri Guérin.

Les locaux originels de l'école Henri Guérin (situés rue Guérin), actuellement mis à disposition d'associations solidaires, présentent une architecture bâtie remarquable. Composés d'un ensemble harmonieux de bâtiments en pierres aux chaînages d'angle et aux encadrements de briques, les bâtiments s'organisent autour d'une large cour.

La Communauté de communes, compétente en matière d'action sociale d'intérêt communautaire, projette la construction d'une Maison des solidarités. Celle-ci serait destinée à accueillir notamment les associations hébergées sur le site. Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de dynamisation du centre-ville, les élus communaux ont proposé l'implantation sur le site d'un tiers-lieu ou d'un espace culturel.

Le Conseil municipal a, pour Bain-de-Bretagne, une importante ambition de développement d'une politique culturelle. Les élus ont donc souhaité la réalisation d'une étude pour le développement et la structuration de cette politique. Celle-ci doit notamment contribuer à définir une programmation culturelle et à organiser et optimiser les équipements dédiés. Ces équipements culturels doivent permettre de rendre la culture accessible aux Bainsais et au territoire du bassin de vie.

Ils constitueront un élément de rayonnement, d'attractivité et d'équilibre du territoire pour la centralité. Ce travail sera conduit dans une démarche de concertation avec la population et les acteurs locaux de la culture.

## LE SECTEUR DE LA POSTE

La place de la Poste tient son nom informel de la présence des locaux de la Poste (centre de tri et bureau de Poste). Ils ont été construits à l'est de la place, dans les années 1870.

Le site est inscrit dans un tissu de faubourg, construit dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Cela se retrouve dans le contexte bâti avec une cohérence dans l'utilisation des matériaux et dans les gabarits. À l'ouest, une maison bourgeoise et l'ancienne école Henri Guérin, restées en marge urbaine jusque dans les années 70, se retrouvent à présent en centre-ville. La place accueillait initialement

le centre de secours. À son départ, la caserne a laissé place à un parking des plus sobres.

La place se retrouve dans une position de "rotule" entre le centre historique et l'extension ouest de la centralité, avec l'ensemble de ses constructions. Dès lors, elle doit jouer un rôle clé dans l'affirmation de la continuité marchande et marchande.

« L'objectif est de végétaliser la place, en confortant une offre de stationnement indispensable à la vitalité du centre-ville.

### Place au végétal

Sans engager de travaux de chaussée importants, une première phase du projet pourra concerner la plantation d'arbres, ce qui permettrait de structurer et de rythmer les stationnements. Dans un second temps, la rue Guérin pourrait être déviée pour laisser place à un espace vert, en lien avec les jardins des grandes demeures de la rue et le futur parc, à proximité de l'école Henri Guérin.

Le végétal se déploierait pour accompagner les cheminements doux. Celui-ci permettrait également de mettre en valeur le monument aux morts, aujourd'hui peu valorisé par le rond-point de la place de la Victoire.

L'activité du centre de tri génère un flux quotidien et la localisation du site en centre-ville rend l'accès des poids lourds difficile. Dans un hypothétique déménagement de l'activité de centre de tri, l'action qui est projetée permettrait la création de nouveaux logements par la rénovation des bâtiments anciens et la construction d'une nouvelle opération de logements collectifs.



/ La place de la Victoire.

### LE 3 JANVIER 2040

« Il était temps ! ». Voilà ce que l'on pouvait entendre le jour de l'inauguration de la nouvelle place de la Poste. Les citoyens étaient venus nombreux pour voir les derniers aménagements : la modification du carrefour, la végétalisation de l'espace public ainsi que la création d'un maillage piétonnier entre le centre et la gare routière, trait d'union entre le marchand et le marchand. « Cela va permettre de faire ralentir les voitures, explique cette jeune maman à propos du carrefour. Quand j'emmenais mes enfants en poussette à l'école, je faisais très attention ».

Ce nouvel aménagement devrait favoriser la mobilité douce et la sécurité des piétons. Des représentants de la Poste se sont félicités de la réhabilitation de l'ancienne poste pour y mettre du logement en cœur de ville. Le bureau de poste a été gardé en centre-ville afin de maintenir ce service à proximité des usagers.

**RETOUR  
VERS  
LE FUTUR**

## LE SECTEUR DE L'ABBÉ MANCEL

Le centre historique de Bain-de-Bretagne s'est établi de long de la voie royale Rennes-Nantes, sur un plateau délimité, à l'est, par un coteau boisé et le vallon du ruisseau de l'étang.

Cette topographie a contraint la ville à se développer à l'ouest et au nord. Les espaces des coteaux et du vallon ont donc été préservés. Le vallon a été occupé par d'importantes activités productives, notamment les moulins et les tanneries jusque dans les années 60. Il a ensuite progressivement retrouvé, parfois par la friche, des qualités naturelles.

Le parc du Trocadéro qui longe les berges de l'étang, des anciens lavoirs jusqu'au futur parc aquatique, constitue un lieu de ressourcement prisé des Bainais. Le secteur de l'Abbé Mancel est situé en contre-haut du vallon, sur les

arrières de la Grande rue. Il a été défini sur des arrières de jardins en friche et présente d'abord un plat avant de décliner en terrasse vers l'ancien cimetière.

Ce secteur est l'un des plus anciens lieux de la commune. Il recèle des traces de l'histoire de Bain-de-Bretagne, à l'image de la croix en pierre quadrilobée, classée au titre des monuments historiques depuis 1908, ou des éléments architecturaux de prestige comme une tourelle. Les vues sur le grand paysage lui confèrent une grande qualité et une ambiance propre qu'il est nécessaire de valoriser.

« Ce secteur présente un intérêt particulier compte tenu de sa proximité avec le centre-ville, du potentiel de continuation de la trame verte du vallon et des points de vue qu'il offre sur la vallée et l'étang. »



/ L'ancien cimetière.



/ Réalisation graphique : Atelier du Lieu

### Un parc public sur les coteaux de Bain

Afin de tirer pleinement parti des capacités du site, le projet propose, en cohérence avec une opération de logements, l'aménagement d'un parc en frange urbaine.

La topographie pourrait permettre l'installation dans la pente d'un théâtre de verdure, valorisant le point de vue sur l'étang. Les concessions de l'ancien cimetière étant amenées à ne pas être renouvelées, un recul de l'emprise des tombes pourra permettre au parc de s'étendre progressivement. Le projet pourra également servir à

développer un nouveau réseau de cheminements doux, du centre-ville vers ce nouveau parc et du parc vers celui du Trocadéro.

L'étude capacitaire menée sur le site propose la création de 2 logements individuels et de 12 logements intermédiaires. À cela s'ajouterait la réalisation d'une poche de 25 stationnements en entrée de site. Les accès aux habitations pourront être carrossables, pour des raisons pratiques, mais se limiteront à des usages d'arrêts ponctuels afin de préserver un caractère apaisé du site.

### LE 30 JUIN 2040

Depuis peu, un nouveau secteur a vu le jour entre la rue de l'Abbé Mancel et la rue du Collège.

Ce site de qualité s'est doté de 10 logements éco-responsables, ouverts sur une vue dégagée.

Il comprend un parc dont l'accès se fait par une liaison douce, reliant le centre-ville et les marches du Trocadéro.

N'oubliez pas de vous arrêter dans ce nouveau théâtre vert que la nature nous a gentiment laissé, que ce soit pour une pause détente ou un spectacle. D'ailleurs, l'association des "Verts de Bain" lance son premier spectacle et en proposera d'autres, essentiellement multi-générationnels, tout au long de la saison estivale.

**RETOUR  
VERS  
LE FUTUR**

## LA PLACE HENRI IV

La place Henri IV est la plus ancienne place du centre-ville.

Traversée sur son côté est par la Route royale, liant Nantes à Rennes, elle accueille historiquement relais, auberges et logis.

Aujourd'hui encore, on trouve sur cette place une partie des restaurants du centre-ville. Bien que composée de restaurants, elle n'accueille aucune terrasse et est toute entière dévolue au stationnement automobile.

Le projet propose de restructurer la place en pensant l'aménagement à partir d'usages projetés plutôt que sous le prisme de l'automobile. Ainsi, les commerçants et restaurateurs pourront investir le site de manière pérenne (avec des terrasses) ou plus ponctuelle (foire, marché...).



/ La place Henri IV.



/ Réalisation graphique : Atelier du Lieu.

« Dans le cadre du diagnostic, les élus et les habitants ont souligné l'importance de retrouver des espaces publics conviviaux et festifs. »

### LE 29 AOÛT 2040

L'aménagement de la place Henri IV a été modifié cet été afin de permettre aux commerçants et aux restaurateurs de proposer aux consommateurs un espace extérieur plus chaleureux et plus grand.

À cet endroit, un spectacle clôturera la saison estivale. La semaine prochaine, avec la rentrée scolaire, le stationnement reprendra ses droits. L'Adjoint en charge de l'aménagement urbain se félicite de cette flexibilité. « Une place tantôt festive et tantôt dédiée au stationnement était un choix difficile, mais gagnant pour amener de l'animation en centre-ville, en période estivale », souligne l'élu. Il rappelle que la Mairie a réhabilité une cellule commerciale et un logement dans ce secteur. De plus, grâce à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et son volet Renouvellement urbain, réalisée avec BPLC, de nombreux logements vacants et dégradés ont bénéficié de travaux dans ce secteur.

**RETOUR  
VERS  
LE FUTUR**

## LA BOULANGERIE JAUNE

Situé au 13 de la Grande rue, un premier corps bâti présente en rez-de-chaussée une cellule commerciale qui a été occupée par plusieurs générations de boulangers.



La boulangerie a cessé son activité en 2019. Compte tenu de l'état des locaux qui nécessitent une importante rénovation, aucun porteur de projet n'a souhaité y réinstaller une activité commerciale. Pour que ce local demeure une cellule commerciale, la commune a acquis le bien en 2020.

Le projet propose la restructuration de l'ensemble des bâtiments afin d'accueillir des logements à vocation sociale et une cellule commerciale en rez-de-chaussée. Afin de connaître les potentialités du bâti et établir un diagnostic, les élus ont souhaité engager une étude de maîtrise d'œuvre.

## LE CAFÉ DU CENTRE

Suite à la cessation de l'activité du débit de boisson, la Mairie a souhaité faire valoir son droit de préemption afin de garantir la destination d'une cellule commerciale stratégique pour la dynamisation du centre-ville.

Le projet propose la réhabilitation du bâtiment en conservant la cellule commerciale dont les vitrines seraient ouvertes sur la rue de Lohéac et la place de la République. De par sa situation stratégique, il est nécessaire que le local commercial accueille une activité motrice, drainant un flux important de clientèle et permettant de maintenir une diversité d'activités en centre-ville et l'implantation d'activités commerciales manquantes.



/ Le local, transformé pour les animations de Noël.

## LE GARAGE 1920

En plein centre-ville, l'ancien garage est composé d'un bâtiment daté des années 20 et d'une extension construite en 1962. Le plus ancien corps du garage présente, devant une structure métallique, une façade de béton art déco. Le site est vacant depuis fin 2021.



Si son emplacement et les locaux ne sont plus adaptés à une activité de garage automobile, l'ensemble constitue une importante opportunité de densification, par renouvellement urbain, et doit permettre de recréer la continuité d'un linéaire commercial au niveau de la rue du Frère Emery.

Le projet propose, après démolition du garage des années 60, la construction d'une opération mixte accueillant près de 25 logements et 2 cellules commerciales. Un emplacement devra être réservé pour un cheminement doux permettant un accès au cœur d'îlot.

## LE PARC JULES JOUIN

Situé au sud du centre-ville, face au Clos Loisel, le parc Jules Jouin est un espace vert, boisé de beaux sujets et prisé des Baignais.

Le parc est traversé par une voie douce qui permet de rejoindre le parc du Trocadéro, sur les berges de l'étang, le centre nautique et le futur centre aquatique.

Dans le cadre de la restructuration profonde de l'Hôpital Saint-Thomas de Villeneuve, un droit d'occupation de l'espace public a été accordé au centre hospitalier sur une partie du parc, en contrepartie d'un réaménagement de celui-ci.

## LE CLOS LOISEL

Le Clos Loisel est un bâtiment remarquable du centre-ville. Cette ancienne maison bourgeoise, entourée d'un parc clos, accueille l'école associative de musique. Si des travaux de rafraîchissement et d'économies d'énergie ont été conduits par la Mairie (éclairage Led, chauffage...), le bâtiment nécessite d'importants travaux afin d'assurer son accessibilité PMR (Personne à mobilité réduite), d'adapter les locaux aux activités de l'école de musique et d'améliorer ses performances énergétiques.



/ Le parc Jules Jouin et le Clos Loisel.

## UN CENTRE-VILLE ANIMÉ AVEC DES AMBIANCES SPÉCIFIQUES

Plus de la moitié des enseignes de Bain-de-Bretagne est située en centre-ville (113 cellules en 2022). L'autre part se situe en majorité dans la zone de Château Gaillard.

Malgré les dispositifs de sauvegarde des commerces et des services, le nombre de vitrines vacantes est d'une quinzaine en centre-ville. En tant que supports d'activités diverses et variées, commerciales principalement, mais également de services, artisanales ou encore de soins, les rez-de-chaussée urbains peuvent être de réels vecteurs d'animations et d'interactions, qui plus est avec l'accueil d'activités associatives.

En complément de la "continuité marchande", développée dans l'action mobilité, la redynamisation du cœur de ville se traduit également par une "continuité marchande" renforcée. Elle s'étend du secteur René Marcillé jusqu'au cœur de ville historique et vise à ponctuer le parcours de vitrines vivantes, avec un ciblage des activités selon les secteurs du centre-ville.

### Secteur René Marcillé - gare routière

Il s'agirait d'une offre de porte d'entrée de centre-ville, adossée à des structures de taille importante, à commencer par un supermarché replacé et le cinéma ainsi que des commerces de proximité en rez-de-chaussée de logements collectifs.

### Secteur avenue du Général Patton

Il s'agirait d'une offre de services à la personne allant de la banque-assurances à du soin et de la santé ainsi que des locaux associatifs, au contact de l'Hôtel de ville. Quant à l'école Henri Guérin originelle, elle pourrait accueillir un lieu culturel "hybride" (potentiel tiers-lieu, à définir après le projet culturel communal) - lire p. 13.

### Secteur rue de Lohéac

La requalification des bâtis existants pourrait servir à consolider les commerces de proximité de bouche au contact avec la place de la République et la place de la Poste.

### Secteur des trois places (Henri IV, République et Saint Martin)

Ces lieux centraux historiques pourraient être destinés à des commerces de bouche, de restauration et de supports à la rencontre et à la convivialité dans l'espace public, à commencer par le marché bi-hebdomadaire du vendredi après-midi et du lundi matin. Il pourrait aussi y avoir des occupations éphémères lors d'événements.



/ La place de la République.

## UN PLAN COMMUNAL DE DÉPLACEMENT

Le centre-ville de Bain-de-Bretagne a été structuré pas les flux. Trois faisceaux se sont succédé :

- la voie royale 137 d'abord, le long de laquelle se sont installés la Grande rue et les bâtis les plus anciens encore visibles dans le centre-ville.
- la route départementale ensuite, reliant Rennes à Nantes, qui fut ouverte en 1837 et qui s'élargit avec la place de la République. Elle sonne l'heure de la révolution industrielle.
- la RN 137 enfin qui constitue la limite ouest de la ville et lie Bain-de-Bretagne au modèle métropolitain de Rennes et Nantes. L'activité due au transit s'est progressivement décalée vers le nord-ouest, plus adapté car pensé pour l'automobile.

« Les espaces publics et les rues sont restés essentiellement dédiés à la voiture. Les modes doux doivent être davantage présents, dans les aménagements et l'usage. »

## DE MULTIPLES ATOUTS À PROXIMITÉ

Il s'agit d'améliorer la qualité de vie du quotidien et de retrouver un centre-ville dynamique et attractif.

"La ville de la pantoufle", c'est un lieu où, du fait de l'intensification des usages et des pratiques, tout devient accessible à pied (services, commerces, loisirs...), de manière confortable et sécurisée. De fait, la voiture dans le centre-ville perd de son utilité et, peu à peu, s'en éloigne pour donner ainsi plus de place aux mobilités actives.

De nombreux quartiers de Bain-de-Bretagne sont "à portée de pied" du centre-ville. Aménager et sécuriser les cheminements reliant les pôles générateurs de flux (quartiers résidentiels, gare routière, établissements scolaires, équipements...) s'avère nécessaire pour rendre les parcours accessibles et confortables à tous (scolaires, personnes âgées...).

### Plan communal de mobilité

Une étude pour la réalisation d'un Plan communal de mobilité a été initiée en mars 2022. Ce travail devrait être restitué en 2023 et permettra, grâce à un plan d'action spatialisé, de programmer les différents aménagements à mettre en œuvre et à intégrer de manière transversale dans tous les projets du centre-ville.

Plusieurs grands objectifs ont d'ores et déjà été posés : sécuriser les flux piétons entre la gare routière et les établissements scolaires, réinitier des solutions douces pour les trajets vers les écoles maternelles et élémentaires, renforcer les continuités vertes, rendre la ville plus cyclable en développant les aménagements et les stationnements dédiés et enfin accompagner les changements des pratiques en limitant la place de la voiture en cœur de ville.



**1 000**

Plus de 1 000 places de stationnement ont été comptabilisées à moins de 500 mètres de la place de la République.

## UN RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

Dans le cadre du programme Territoire économe en ressources, Bretagne porte de Loire communauté souhaite soutenir la création d'une filière énergie bois et biomasse dans les communes.



Il s'agit d'un enjeu de transition écologique dans un territoire au bocage important qui doit réaffirmer les interdépendances entre les centres-villes et leurs campagnes productives.

Cette ambition est partagée par la commune de Bain-de-Bretagne, plus encore aujourd'hui, du fait de la conjoncture énergétique qui pèse sur l'économie et les finances des collectivités. Cette crise est l'opportunité de penser un nouveau modèle énergétique, plus vertueux, s'appuyant sur les ressources du territoire.

Une étude de faisabilité pour des chaufferies bois a été initiée à cette fin et sera également précédée d'un pré-diagnostic énergétique afin de dresser une première évaluation des gisements d'économies d'énergie envisageables.

# CONTRACTUALISATION D'UNE OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)

La signature de la convention d'adhésion au programme Petites villes de demain entre la communauté de communes, les deux communes et l'État, le 25 mai 2021, a enclenché une phase d'initialisation du dispositif.

Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray se sont en effet engagés dans l'élaboration de projets de revitalisation, coordonnés dans un cadre stratégique intercommunal. Cette phase d'initialisation du programme s'est achevée, le 3 mars 2023, par la contractualisation du projet avec l'État et la signature d'une convention cadre Petites villes de demain, valant convention d'Opération de revitalisation du territoire.

Cette convention a été conclue entre l'État, représenté par le Sous-préfet de Redon, Bretagne porte de Loire communauté, représenté par son Président, Vincent Minier, les deux communes labélisées Petites villes de demain, Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, représentées par leurs maires, respectivement Dominique Bodin et Nadine Dréan.

La Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine ainsi que la Banque des territoires, la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine et Enedis vont aussi accompagner, durant les cinq prochaines années, la mise en œuvre du projet de revitalisation, en leur qualité de partenaires signataires.



/ De gauche à droite : M. Uzenat, Conseiller régional, M. Martin, Conseiller départemental, M. Bodin, Maire de Bain-de-Bretagne, Mme Dréan, Maire de Grand-Fougeray, M. Bagdian, Sous-préfet de Redon, M. Minier, Président de Bretagne porte de Loire communauté - © Bretagne porte de Loire communauté.

## QU'EST-CE QU'UNE ORT ?

Les Opérations de revitalisation du territoire (ORT) s'inscrivent dans le cadre de la loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), en date du 23 novembre 2018. À ce titre, la convention cadre Petites villes de demain, signée le 3 mars 2023, est reconnue comme valant Opération de revitalisation du territoire.

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre aux enjeux actuels et futurs et accompagner la mise en œuvre des projets de territoires.

La convention présente les diagnostics des communes Petites villes de demain dans une démarche prospective, en analysant les atouts, faiblesses et projections afin de faire émerger des enjeux de revitalisation.

Ces enjeux sont ensuite mis en cohérence dans le cadre d'un projet de revitalisation, coordonné à l'échelle intercommunale et structuré par cinq orientations stratégiques :

- développer une offre de logements riche et diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins
- reconquérir l'espace public pour favoriser les échanges et la convivialité
- réveiller le potentiel touristique et culturel des centres-villes
- renforcer et élargir les centralités commerciales
- permettre l'accès aux soins, aux équipements et aux services publics de proximité.



/ Réalisation graphique : Pierre-Etienne Langlois.

## Alimentation générale

Épicerie - Fruits & Légumes  
Charcuterie Traiteur  
Crèmerie - Surgelés - Vrac  
Produits locaux & Bio  
Galettes fraîches  
Services - Cave - Gaz

du Lundi au Samedi de 8h à 13h et de 15h à 20h30  
Dimanche et jours fériés de 9h à 13h

8, rue du Frère Emery - 35470 BAIN DE BRETAGNE

02 99 43 70 59 - sarlpeltier.cocci@gmail.com

## LA MISE EN ŒUVRE

L'ensemble des mesures inscrites au plan d'action Petites villes de demain s'inscrit dans cette structuration du projet coordonné.

La convention intègre également un bouquet d'effets juridiques et fiscaux, applicables au sein d'un périmètre construit et justifiés pour répondre aux enjeux de la revitalisation des centres-villes.

Ces nouveaux droits doivent permettre d'accompagner les politiques de revitalisation en facilitant ou en encourageant la réalisation des actions (levée de freins réglementaires, avantages fiscaux) et en mettant en place des outils coercitifs si besoin.

## TROIS GRANDES THÉMATIQUES : L'HABITAT, LE COMMERCE ET L'URBANISME

Les principaux outils mis en place et cités ci-dessous s'appliquent au sein du périmètre de l'ORT, à l'exception du dispositif De Normandie dans l'ancien qui recouvre l'ensemble de la commune.

### - DE NORMANDIE DANS L'ANCIEN

Dispositif fiscal permettant aux particuliers qui achètent un bien avec travaux et s'engagent à le louer dans le cadre d'un loyer conventionné, de bénéficier d'une réduction d'impôts sur une durée maximale de 12 ans.

### - ENCADREMENT DES BAUX COMMERCIAUX

Dans un immeuble mixte comprenant au moins un commerce et un logement, l'ORT peut interdire les baux portant sur les deux locaux, sauf si le logement est occupé par le commerçant ou artisan concerné.

### - INTERDICTION CIBLÉE DE TRAVAUX

L'ORT interdit, dans les immeubles comportant une cellule commerciale et un logement, les travaux condamnant l'accès indépendant à des locaux ayant une destination distincte.

### - RENFORCEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION

Le droit de préemption urbain renforcé (DPUr) permet d'élargir le champ des biens préemptibles. L'ORT renforce la justification de sa mise en œuvre en cas de contentieux. L'ORT permet par ailleurs de déléguer le droit de préemption à un opérateur dédié à la revitalisation commerciale.

### - BIENS SANS MAÎTRE

La législation permet à la collectivité de procéder à la récupération d'un bien au bout de 10 ans, au lieu de 30, lorsqu'aucun successeur ne s'est présenté ou dans le cas de biens sans propriétaire connu dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans.

### - BIENS EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

La collectivité peut imposer des travaux aux propriétaires de biens en état d'abandon manifeste.



## RÉUNION DE PRÉSENTATION DU PROJET

Afin de partager le projet avec la population, la Mairie organise une grande réunion de restitution. Elle aura lieu le mercredi 7 juin à 19h, au cinéma le Scénario. Le projet sera co-présenté par les élus en charge du programme Petites villes de demain et par le bureau d'étude Atelier du Lieu, qui a accompagné la Mairie dans l'élaboration du projet.

**LA BOUTIQUE DES TERROIRS**

**BOUCHERIE** Calidel  
**PRODUITS LOCAUX**  
**PRIMEURS**

Coopérative d'Éleveurs **VIANDE - SAUCISSE - CHARCUTERIE**  
Producteurs Locaux **FRUITS & LEGUMES - OEUFS - FARINE**  
**FROMAGES - LAIT - GALETTES - PAIN - EPICERIE - HUILE**  
**TARTINABLES - GLACES - MIEL - CAFE - BIÈRE - CIDRE - VIN**

2 rue Gironde - PA Château-Gaillard | 02 99 43 75 01  
Bain de Bretagne - derrière Picard | [boutiqueterroirs@gledel.fr](mailto:boutiqueterroirs@gledel.fr)

**LAMOTTE**  
AMÉNAGEUR LOTISSEUR

**NOUVEAUTÉ**  
à Bain-de-Bretagne

**LES COTEAUX DE LA HAUTE-CHAPELLE**

Terrains à bâtir de 238 à 625 m<sup>2</sup>

RENSEIGNEMENT ET VENTE :  
02 99 67 71 41 ■ [LAMOTTE.FR](http://LAMOTTE.FR)

Ma Boutique LAMOTTE  
11 rue Saint-Nicolas à Bain-de-Bretagne

TRANCHE 1

## EXPRESSION DU GROUPE NOTRE VILLE-NOTRE AVENIR

Chers Bainais, Chères Baines,

Ce numéro du Tribain est entièrement consacré à la présentation du projet « Petite Ville de Demain » (PVD). Ce projet doit notamment permettre d'entamer la rénovation de notre centre ville tout en limitant son extension en périphérie. Ces deux objectifs sont particulièrement louables. Les habitants de Bain méritent d'avoir un centre ville attrayant avec une offre de commerces et de services riche et diversifiée ; offrant des espaces pour se rencontrer ; donnant tout simplement envie d'y vivre. Le second objectif est tout aussi important. Comme partout en France nous avons consommé trop de terres agricoles et d'espaces naturels depuis 30 ans pour développer de notre ville. L'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (loi climat-résilience) nous oblige à changer nos modes de développement urbain pour préserver nos ressources naturelles, la biodiversité et notre climat.

Si les intentions sont belles, un travail important doit encore être fait pour définir précisément les futurs programmes réalisés dans le cadre de PVD. Ce projet va avoir une influence considérable sur l'organisation de notre ville et sur la vie quotidienne de très nombreux Bains. Plus qu'un projet de rénovation urbaine, PVD doit s'accompagner d'une rénovation des méthodes de concertation entre élus et habitants avec une réelle mise en pratique de la démocratie participative. Nous demandons à la majorité de s'engager dès maintenant dans une dynamique de co-construction et de codécision, associant élus, agents des services municipaux et habitants. Nous appelons aussi les habitants à se saisir de toutes les opportunités de participation pour se faire entendre. Nous sommes convaincus que ce dialogue conduira à un projet enrichi, mieux adapté aux besoins de la population et au enjeux environnementaux et permettra que PVD soit autant un projet de développement urbain qu'un projet de renforcement des liens humains.

### /// CONTACT

Tél. 07 82 80 39 71 / Courriel : v.chassat\_mairie\_bdb@yahoo.com

## EXPRESSION DU GROUPE CONSTRUIRE ENSEMBLE

### /// CONTACT

Courriel : remy.conneau@orange.fr  
ou steffi-g2010@hotmail.fr



**PCM** Plomberie  
Chauffage  
Métayer

Dépannage - Installation

BAIN DE BRETAGNE  
06.76.22.52.73.  
pcm-plomberie@orange.fr



Récupérez vous-même vos cafés, thés et chocolats chez Lobodis !



1 - Commandez en ligne : [boutique.lobodis.com](http://boutique.lobodis.com)  
2 - Sélectionnez l'option "retrait sur site"

23 rue Sabin, Bain de Bretagne  
Tel : 02.96.71.36.20



**DOMINIQUE  
BAHON**  
opticien

7 rue St Nicolas BAIN de BRETAGNE  
02 99 43 39 80

Votre expert en  
santé visuelle



**OUVERTURE**  
**De votre restaurant**  
Du lundi au vendredi (midi)  
28 rue de Sabin - BAIN DE BRETAGNE  
Réservations au 02 99 43 95 44

**De votre pépinière**  
Les Courbettières - BAIN DE BRETAGNE  
Du lundi au samedi de 8h30 à 18h  
02 99 43 99 62

**CAT = QUALITÉ**  
[www.notreavenir.bzh](http://www.notreavenir.bzh)

# EN BREF



## JAN. SPECTACLE

La première édition du festival Rire et Vilaine s'est déroulée fin janvier dans plusieurs communes du département. Porté par Cœur de Scène Productions, en partenariat avec la Mairie, cet événement a été un vrai succès. A Bain-de-Bretagne, c'est l'humoriste Thom Trondel qui est venu présenter son nouveau spectacle "Space & Love", au cinéma Le Scénario.



## FÉV. INAUGURATION

Les studios de danse, construits par le précédent Conseil municipal, ont été inaugurés. Ils portent désormais le nom de Marcelle Legaud. Cette ancienne habitante de Bain-de-Bretagne, décédée en 2018, avait décidé de léguer une partie de ses biens à la commune. Lors de la visite du bâtiment, plusieurs associations utilisatrices ont présenté leurs activités (Kdanse, la Retraite sportive et Atout danses).



## MARS PROFESSIONNELS DE SANTÉ

A l'initiative de la Mairie et de l'ARS (Agence régionale de santé), une réunion s'est tenue avec les professionnels de santé du territoire (infirmiers, médecins, dentistes...). L'objectif était d'échanger sur la situation actuelle, marquée notamment par un certain nombre de départs à la retraite de praticiens, attendus au cours des prochains mois et qui ne seront pas forcément remplacés. Plusieurs pistes de réflexions ont été abordées.



## MARS CISPDP

Le Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPDP) a organisé tout au long du mois de mars des actions pour informer, sensibiliser et lutter contre les violences intra-familiales. Certaines actions étaient à destination du grand public et d'autres plutôt dirigées vers les personnes intervenant dans l'aide à la population ou auprès de la jeunesse.



## MARS CME

Les membres du Conseil municipal des enfants (CME) ont participé à une action en faveur de l'environnement : la plantation de 10 arbres fruitiers de différentes variétés, dans le parc Jules Jouin. Cette opération, souhaitée par les enfants, a aussi mobilisé des élus et des agents municipaux ainsi que des membres des Conseils de citoyens et un représentant de l'association "Agir pour tous".

## LES MOUVEMENTS DE PERSONNEL AU SEIN DE LA MAIRIE, AU COURS DES DERNIERS MOIS

### Les arrivées d'agents sur des postes permanents

Malo Massart (Scolaire et Péri-scolaire)  
Amandine Mouynes-Jeannou (Scolaire et Péri-scolaire)  
Thierry Sergeant (Médiathèque)  
Joël Quilleré (Sécurité-Prévention)  
Pierre Le Bot (pôle Ressources)

### Les départs d'agents sur des postes permanents

Annette Chopin (Logistique-Événementiel)  
Emmanuel Négaret (pôle Technique)  
Aubry Louvet (pôle Ressources)

*Vous accompagner au quotidien*

**Ambulances®**  
Baines

**02 99 43 74 49**

ZA Château Gaillard - Route de Poligné - 35470 Bain-de-Bretagne  
80 C, rue de la Gare - 35890 Bourg-des-Comptes

Tout savoir sur nos services, ambulances, VSL, taxis, minibus...

[www.ambulances-baines.com](http://www.ambulances-baines.com)

**MENGARD & CO**  
DES CARRELEURS ET DES PEINTRES  
WWW.MENGARD-CO.FR — 02 99 57 95 66



## SPORT

## ÉPREUVES DE JUDO

Samedi 6 et dimanche 7 mai • à partir de 8h

>> Salle Henri Dukaert

Le samedi, championnat régional de 2<sup>e</sup> division cadets et critérium régional cadets 1<sup>ère</sup> année. Le dimanche, championnat régional séniors 1<sup>ère</sup> division.

## TOURNOI DE FOOTBALL

Du 18 au 21 mai

>> Stade du Point du jour

Tournoi seniors le jeudi, catégories U11 et U13 garçons le samedi, catégories U13 et U15 filles le dimanche.

## GALA DE TWIRLING

Samedi 24 et dimanche 25 juin

>> Salle Henri Dukaert

## COMMÉMORATION DU 8 MAI 1945

Lundi 8 mai • 11h30

La cérémonie commémorant l'armistice de la Seconde Guerre mondiale aura lieu à partir de 11h45 au Monument aux morts. Rassemblement à 11h30, place de la Mairie.

## ANIMATIONS

## KDANSE

Samedi 10 juin • 20h et dimanche 11 juin • 15h

Gala de fin d'année. Tarifs : 6 € (à partir de 12 ans), 4 € de 4 à 11 ans et gratuit pour les moins de 4 ans.

## FÊTE DE LA MUSIQUE

Vendredi 16 juin

>> En centre-ville

## SCÈNE DE BAIN ET CIE

Vendredi 30 juin • 19h30

>> Salle des Fêtes

Spectacles de théâtre de fin d'année. Tarif : 4 €.

## FEU D'ARTIFICE

Jedi 13 juillet

>> Aux abords de l'étang

## DON DU SANG

Mercredi 2 et jeudi 3 août >> Salle des Fêtes

Prise de rendez-vous au préalable sur le site [dondesang.efs.sante.fr](http://dondesang.efs.sante.fr)



Du 12 au 14 mai • 2<sup>e</sup> édition des Rigodailles de Bain

## FEST-NOZ

Vendredi 12 mai • 20h30 >> Salle des Fêtes

Organisé par les associations Bain de Cultures et Mille Temps. Plusieurs groupes sont au programme : Blain/Leyzour, Bal à 4, Yves le Guennec, Bain de Cultures. Entrée : 7 €.

## GRANDE BRADERIE

Samedi 13 mai >> En centre-ville

Organisée sur l'ensemble de la journée par l'association des commerçants Les Vitrines de Bain.

## REPAS BRETON ET MUSETTE

Samedi 13 mai • à partir de 20h >> Salle des Fêtes

Organisé par le Comité des fêtes. Animation : Isabelle Debarre. Inscription et contact : [comitedesfetesbaindebretagne.fr](http://comitedesfetesbaindebretagne.fr).

## VÉHICULE ANCIENS

Dimanche 14 mai • de 10h30 à 11h30

>> Sur la gare routière

Passage et stationnement de voitures anciennes et de collection de l'association Les vieux moteurs fulkériens (de Grand-Fougeray), avec animation musicale.

## LUTTE BRETONNE

Dimanche 14 mai • à partir de 11h

>> Salle Henri Dukaert

Championnat de Bretagne-est de Gouren (lutte bretonne), organisé par la section Skol Gouren Baen de l'Ocas. En fin de matinée, animation musicale avec Les Ribots.

## ET DE NOMBREUSES ANIMATIONS

Dimanche 14 mai >> Sur l'étang et aux abords

> De 7h à 18h, marché de producteurs locaux

> À partir de la fin de matinée, animations sur le plan d'eau avec le Club nautique de Bain-de-Bretagne et le Comité des fêtes médiévales et autres (CFMA) de Grand-Fougeray

> À partir 14h :

- Initiation aux échecs (Echiquier du Semnon)

- Jeux en bois (association A vous de jouer)

- Structure gonflable et concours de dessins (association des assistantes maternelles Arc en ciel)

- Animation musicale avec le Bagad Plunv Paun, le Cercle celtique Kelo'h Al Lann de Pont-Péan, les Cahotiers de Vilaine (chants de marins), la formation Terre et Eau de l'association Gwalenn (chants de marins), Les Ribots

- Initiation à la danse bretonne (Bain de Cultures)

- Défilé de mode "breizhou" avec l'association Élégantes courbes

- Petite restauration et buvette avec le Comité de jumelage, les associations Arc en ciel et Accueillir au pays, la section Football de l'USB



# NRM Habitat



## Maître d'Œuvre

Construction Neuves, Réhabilitations, Extensions  
Bâtiments Individuels, Collectifs, Tertiaires  
Aménagements Intérieurs  
Rénovations Énergétiques

35470 BAIN DE BRETAGNE

07 85 99 50 75

[nrm.habitat@gmail.com](mailto:nrm.habitat@gmail.com)

