



agence nationale
de la cohésion
des territoires



CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN

VALANT

OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

Pour le territoire de la

Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

et les communes de

Missillac, Pont-Château, et Saint-Gildas-des-Bois

ENTRE

L'État, représenté par le Sous-Préfet de Saint-Nazaire d'une part,

ET

La Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois, représentée par son Président, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 1er décembre 2023,

La Ville de Pont-Château, représentée par son Maire, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 14 décembre 2022,

La Ville de Missillac, représentée par son Maire, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 14 décembre 2022,

La Ville de Saint-Gildas-des-Bois, représentée par son Maire, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 5 décembre 2022,

Ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** »

AINSI QUE

L'Etat, représenté par Michel Bergue, Sous-Préfet de Saint-Nazaire,

La Région Pays de la Loire, représentée par **Christelle Morançais**

Le Département de Loire-Atlantique, représenté par **Michel Ménard**

Ci-après, les « **Partenaires financeurs** »

ET

L'Etablissement public foncier de Loire-Atlantique, représenté par **Jean-François Bucco**,

Il est convenu ce qui suit :

Table des matières

PREAMBULE	4
Article 1 - Objet de la convention cadre	4
1.1 - Présentation du territoire signataire	4
1.2 - Outils et dispositifs existants sur le territoire	6
1.3 - La convention cadre	7
Article 2 – Les ambitions du territoire	7
2.1 - Projet de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois	7
2.2 - Projet de la ville de Missillac	9
2.3 - Projet de la Ville de Pont-Château	9
2.4 - Projet de la Ville de Saint-Gildas-des-Bois	10
Article 3 – Les orientations stratégiques	11
Article 4 – Le plan d'action	11
4.1 - Les périmètres d'intervention de l'ORT	12
4.2 - Les actions	14
Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie	15
Article 6 – Mobilisation des effets juridiques de l'ORT	15
Article 7 - Engagements des partenaires	17
7.1. Dispositions générales concernant les financements	17
7.2. Le territoire signataire	17
7.3 L'État, les établissements et opérateurs publics	17
7.4. Engagements de la Région	18
7.5. Engagements du Département	18
7.6. Engagements des autres opérateurs publics	19
7.7. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques.....	19
7.8. Maquette financière	19
Article 8 – Gouvernance du programme Petites villes de demain	19
Article 9 - Suivi et évaluation du programme	20
Article 10 - Résultats attendus du programme	20
Article 11 – Utilisation des logos	21
Article 12 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité	21
Article 13 – Evolution et mise à jour du programme	22
Article 14 - Résiliation du programme	22
Article 15 – Traitement des litiges	22
Sommaire des annexes	24

PREAMBULE

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Les Collectivités bénéficiaires ont dûment et conjointement exprimé leur candidature au programme par courrier le 5 novembre 2020. Elles ont exprimé leurs motivations d'adhésion au programme afin de conforter leur fonction de centralités complémentaires et d'accompagner la croissance démographique en cours et à venir sur le territoire. Elles se sont engagées :

- à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme sur leur territoire
- à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet
- à signer une convention d'ORT dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la convention

Les Collectivités bénéficiaires ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain par la préfecture de département de Loire-Atlantique, le 1^{er} juillet 2020.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

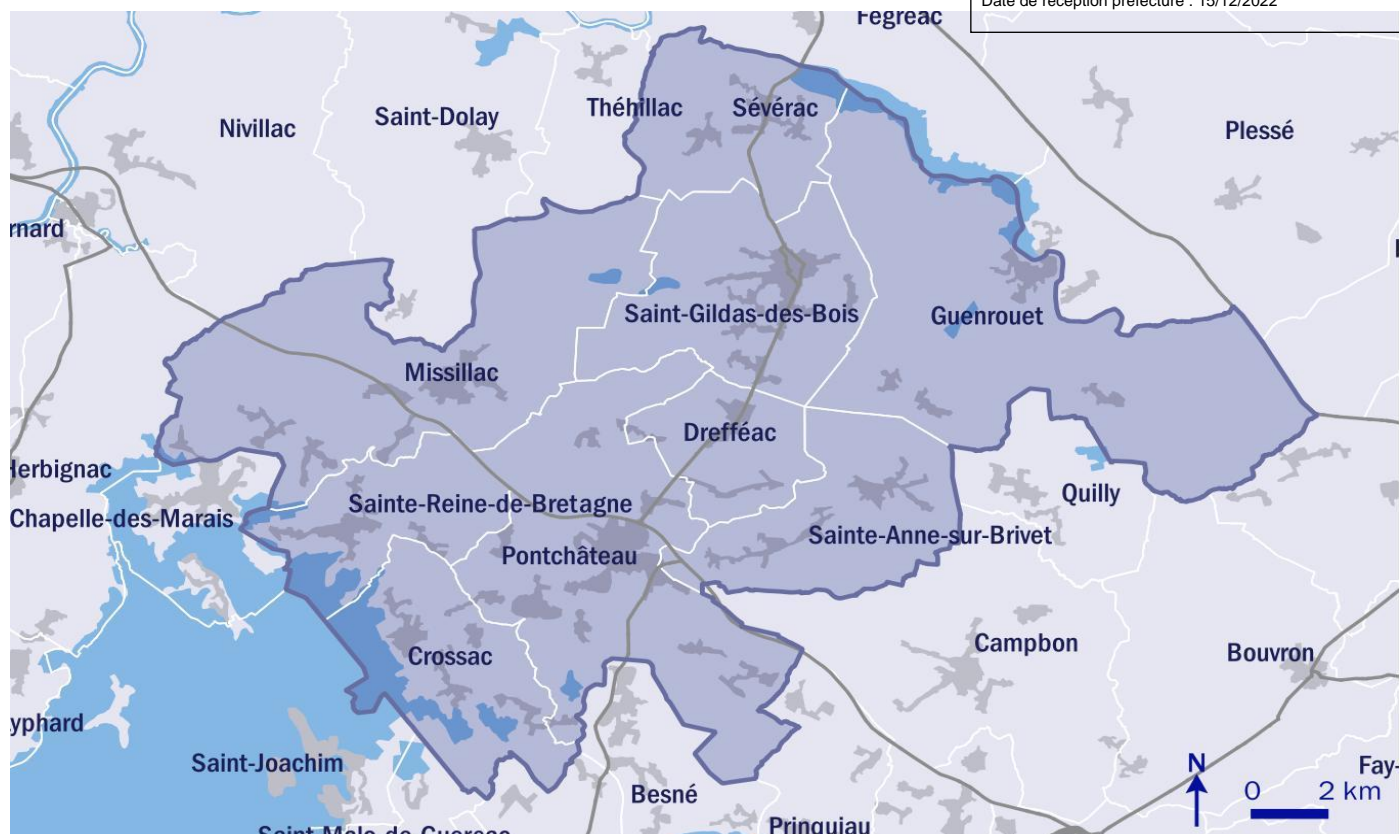
La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les communes de Pont-Château, Missillac et Saint-Gildas-des-Bois ont souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 1^{er} juillet 2021.

1.1 - Présentation du territoire signataire

Située aux portes de la Bretagne du sud entre Nantes, Vannes, Saint-Nazaire et Redon, la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois s'étend sur 327 km² et regroupe 9 communes. Le territoire s'organise autour de trois centralités, toutes retenues dans le programme Petites Villes de Demain, avec un caractère urbain plus marqué et qui tiennent lieu de bassins de vie, et 6 communes plus rurales. Il compte 36 000 habitants, dont 10 700 à Pontchâteau, 5 300 à Missillac et un peu moins de 3 800 à Saint-Gildas-des-Bois.



Territoire de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois. ©adrrn

Située au nord-ouest du département de Loire-Atlantique, la Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois est traversée par un nœud routier interrégional majeur composé de la RN165 Nantes-Vannes et de la traversée RD773 Saint-Nazaire – Redon – Rennes.

L'intercommunalité est organisée autour du pôle structurant de Pont-Château, et de deux pôles secondaires, Missillac et Saint-Gildas-des-Bois. Tous trois ont été retenus et labellisés au titre du programme Petites Villes de Demain.

La Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois rassemble 35 445 habitants (INSEE RP 2018) répartis en 9 Communes. Plus de la moitié des habitants du territoire est située au sein de trois pôles structurants ; Pont-Château, la Ville Centre regroupe à elle seule 10 771 habitants. Au caractère à la fois rural et urbain, la collectivité territoriale s'étend sur 327 km², avec une densité communale moyenne de 108 hab/km².

Le territoire est attractif, en témoigne une croissance démographique continue depuis les années 2000, principalement soutenue par l'arrivée de nouveaux habitants. Cette attractivité résulte :

- d'une part, de sa position géographique le rendant proche de pôles pourvoyeurs d'emplois, notamment Nantes et Saint Nazaire ;
- et d'autre part de son cadre naturel et paysager de qualité (une partie du territoire est intégrée au Parc Naturel Régional de Brière).

La population du territoire présente un profil globalement jeune et familial : la taille moyenne des ménages est relativement élevée et atteint 2.4 en 2019, la part des seniors est relativement faible (les plus de 75 ans représentent 8% de la population), excepté sur Saint-Gildas-des-Bois en raison de la présence de deux EPHAD et de communautés religieuses. Malgré tout, à l'image de la tendance nationale, le territoire enregistre une baisse de la taille des ménages et un vieillissement de la population.

Globalement, le niveau de vie des ménages du territoire est relativement modeste : la médiane du revenu se situe à 21.500 € par ménages sur la Communauté de communes contre 22.600 € en Loire-Atlantique.

Une synthèse du diagnostic de territoire est proposée en [annexe 1](#).

Une présentation synthétique des communes de Missillac, Pont-Château et Saint-Gildas-des-Bois est consultable en [annexes 2, 3 et 4](#).

1.2 - Outils et dispositifs existants sur le territoire

Cette attractivité, couplée à la volonté de renforcer les fonctions de centralité exercées par les communes de Pont-Château, Missillac et Saint-Gildas-des-Bois ont amené ces dernières à souhaité se doter d'une convention-cadre d'ORT pour renforcer les outils et dispositifs existants sur le territoire :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2010 et évalué en 2016. Ce document fixe les grandes orientations de l'aménagement du territoire autour de 4 axes que sont le développement équilibré et solidaire du territoire, la préservation et la valorisation du patrimoine, l'optimisation des déplacements dans et vers l'extérieur du territoire, et l'accompagnement du développement économique, de la formation et la création d'emploi.
- Le CRRTE a été signé le 19/11/2021. Il fixe 3 axes d'intervention établis à partir du projet de territoire et portés également dans le cadre de la présente convention
 - Un territoire partenaire :
Le territoire peut être qualifié de liaison et de carrefour aux confins de trois départements et deux régions. Afin de bénéficier de cette situation il doit s'inscrire dans des partenariats gagnants-gagnants avec les territoires voisins dans des stratégies multi-scalaires en fonction des thématiques porteuses de développement.
Territoire connecté il doit également assurer un développement cohérent et équilibré de son propre territoire en organisant le maillage de 9 communes qui s'inscrivent dans 3 polarités structurantes. Cette organisation porteuse d'une gouvernance partagée, d'une synergie renforcée permet également d'envisager des subsidiarités fructueuses puisque pilotées et choisies.
 - Un territoire accueillant :
La situation géographique pourrait laisser craindre que le territoire ne soit qu'uniquement traversé par des flux. Il est donc nécessaire de mener une stratégie volontariste afin de poursuivre l'affirmation d'un pays à vivre et de destination. Porteur d'une identité rurale, il incarne la qualité d'un cadre de vie recherché pour ses qualités de proximité et de solidarités. L'humain est au centre d'un écosystème où le bien être, le bien vivre et la santé s'épanouissent. Habitants de tous âges, sportifs, artistes, entrepreneurs, voyageurs, curieux ont tous de multiples bonnes raisons d'être sur le territoire. De quelques heures à toute une vie, le territoire est celui de tous les possibles.
 - Un territoire ressource et résilient :
Le territoire marqué par sa naturalité demeure un espace préservé et sur lequel l'économie primaire et notamment agricole tient une place prépondérante. Poumon vert et avenir nourricier sont des atouts majeurs d'avenir. La ressource en eau est partout présente et renforce le caractère de terroir de vie. Mais les équilibres sont fragiles et l'avenir doit s'organiser y compris sur ce territoire dans des politiques volontaristes de transitions écologiques et énergétiques. Le capital naturel du territoire est préservé, il faut désormais le protéger.
- PCAET (adoption en avril 2022) – en voici les grandes orientations :
 - Aller vers des habitats et des locaux sains, économes et durables :
Cet axe a pour objectif de sensibiliser et massifier la rénovation des logements en accompagnant notamment les particuliers, en développant le recours aux matériaux biosourcés et la montée en compétences des professionnels. La lutte contre la précarité énergétique et les passoires thermiques sera également organisée. Enfin, la Communauté de communes, comme ses communes, travailleront à l'isolation de leurs bâtiments et à l'exemplarité écologique.
 - Adopter des pratiques de mobilité durables :
L'objectif ici est d'interroger et mettre en place un plan de mobilité pour faciliter les déplacements vers les autres territoires et au sein de l'EPCI. Le développement et la sécurisation des déplacements via les mobilités douces iront de pair avec à la fois l'économie des déplacements (réflexion sur les nouveaux modes de travail et les espaces partagés, mobilités partagées) et la sensibilisation aux nouveaux comportements.
 - Organiser un développement économique durable & responsable :
Outre le développement des circuits courts et les actions pour développer pour faciliter l'économie locale, le PCAET vise à maintenir et développer les commerces en centres-bourgs. Par ailleurs, une attention particulière portera sur l'accompagnement des artisans à développer des pratiques innovantes.
 - Préserver nos ressources naturelles et agricoles pour une meilleure résilience :

Limitier les impacts de toutes nouvelles artificialisations (réversibilité, végétalisation des espaces...) et favoriser un foncier responsable (densification, compensation...) sont autant d'objectifs poursuivis par cet axe.

- Promouvoir un développement maîtrisé des énergies renouvelables
- PLH - diagnostic janvier 2022, adoption prévue fin 2022
- CLS – diagnostic en cours, plan d'actions prévu pour mars 2023
- Un projet culturel de territoire (PCT) en cours, structuré autour de 3 axes :
 - Axe 1 : créer du lien entre les acteurs et les initiatives culturelles, autour de projets fédérateurs et innovants
 - Axe 2 : doter le territoire d'outils opérationnels d'action et d'engagement
 - Axe 3 : encourager l'accès au plus grand nombre à la culture, en premier lieu le public jeunes.

1.3 - La convention cadre

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 – Les ambitions du territoire

2.1 - Projet de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

L'intercommunalité a décidé de projeter son territoire vers l'avenir dans une logique de projet commun porteur d'identité, permettant de devenir acteur d'un récit territorial ancré sur son territoire par un développement de centralités polarisées mais également dans une logique globale connectée à son environnement et respectueux des équilibres tant territoriaux, qu'écologiques. Trois piliers porteurs des ambitions territoriales ont ainsi émergé :

3 piliers porteurs des ambitions du territoire

8 orientations pour guider la stratégie

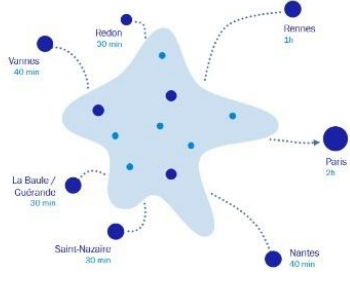
28 objectifs pour décliner concrètement

> à hiérarchiser >>> des actions efficaces
 > à activer/inactiver/désactiver

un territoire partenaire

pour y répondre :

le positionnement, les coopérations inter-territoriales
 COPSG un acteur parmi d'autres
 des partenariats gagnant-gagnant
 un territoire de liaisons et carrefour
 les connexions entre les communes
 gouvernances, synergie, subsidiarité



amplifier les coopérations inter-territoriales

s'affirmer dans une dynamique collective
 EPCI voisins, PNRB, syndicats
 CAPA et CARENE
 Estuaire et Sillon / Redon agglo / AILB
 Région / Département / Etat
 gouvernance - dynamique collective

renforcer les solidarités et les complémentarités entre les 9 communes

organiser le développement du territoire
 multipolarités avec 3 communes structurantes (PVD)
 les moyennes distances - 10km
 équipements, conseil de développement
 travailler ensemble et en transversalité

un territoire accueillant

à vivre, de destination

pour y répondre :

rester acteur de son attractivité
 promouvoir la qualité du cadre de vie /
 solidarités /proximité /
 ruralité / bien-être & bien-vivre / tourisme vert
 cibler : habitants (jeunes) / touristes / sportifs /
 artistes / entrepreneurs / voyageurs



consolider le rôle de proximité de chaque centre-bourg et le rôle structurant des 3 "pôles"

le maillage de proximité, les bourgs lieux privilégiés d'accueil (France services)
 PVD / AMI / PLH
 associations, habitants, intergénérationnels
 déplacements

bien vivre la ruralité

le bien-vivre et bien-être, la qualité du cadre
 lien entre les habitants et les générations
 culture (PCT), loisirs et sports
 intégration de la population, vie familiale et
 citoyenne

entreprendre et travailler

vivre et travailler sur le territoire
 un territoire qui n'est pas un territoire d'ortoir

un territoire ressources et résilient

pour y répondre

environnement, cadre de vie : "qualité environnementale"
 ressource en eau
 agriculture, économie primaire
 transition écologique et énergétique



enclencher les transitions

modifier les comportements
 PCAET, ZAN

accompagner l'agriculture, un secteur-clé pour l'avenir

production locale de matières premières
 Espaces agricoles/artificialisation des sols

maintenir et améliorer les atouts environnementaux

réservoir de biodiversité
 eau, zones humides

gérer l'offre de mobilité, mobilités de transition/décarbonées et accessibilité au territoire : grandes infrastructures, gares, réseau transport en commun inter-EPCI, LNOBPL, virgule de Savenay, bassin de mobilité (Région), grand itinéraire cyclable

organiser la gestion des ressources : l'eau connexion territoriale, projet alimentaire (PAT)

améliorer les connexions de la trame verte et bleue : continuité pour les espèces y compris les hommes, cours d'eau, bocage, randonnée, découverte du territoire, trame verte urbaine et dans les ZA

s'appuyer sur la dynamique économique du bassin nazarien, sur l'accessibilité du territoire pour dynamiser le tissu économique : emploi / formation / entreprises, selon une stratégie d'accueil définie

s'inscrire pleinement dans les destinations touristiques Bretagne plein Sud et Bretagne Loire Océan / valoriser les atouts naturels et d'activité

les Infrastructures, le réseau numérique

faciliter les connexions, la multi-modalité : transports en commun, gare (rabattement gare ZA), continuité vélos pour les actifs et les scolaires/étudiants...

poursuivre la mise en réseaux et la mutualisation des équipements structurants

affirmer et conforter l'organisation territoriale : 3 pôles structurants et un maillage de communes

maintenir une offre de proximité dans tous les centres-bourgs, la conforter dans les 3 "pôles" : équipements, commerces et services

offrir une offre d'habitat de qualité et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels et notamment l'accueil des jeunes ménages y compris les natifs ; renvoie aussi à la qualité d'habitat (réhabilitation...) même en dehors des centres-bourgs

améliorer le confort et la qualité des espaces publics : déplacements doux / qualité des espaces publics dont végétalisation, accessibilité PMR / gestion des eaux pluviales

favoriser la convivialité, amimer : soutien au tissu associatif / événements (sportifs, musique et culturels) / lieux de rencontre

accompagner les enfants et la jeunesse : les faire grandir, enrichir leurs parcours, leur apporter de la diversité de points de vue, les rendre acteur et citoyen

tenir compte de chacun.e : solidarités, action sociale, parcours de vie

promouvoir le bien-être : santé / bien-être / contrat local de santé / sport / sport-santé

valoriser l'histoire et le patrimoine en tant que socle commun : patrimoine bâti (petit patrimoine, manoirs, bâtis anciens, éléments, religieux) / patrimoine paysager et naturel, immatériel / transmission de l'histoire

accueillir des entreprises et des emplois : foncier et immobilier des ZA, immobilier d'entreprise, tertiaire / complémentarité ZA - ZACOM et centre-bourg

soutenir la dynamique entrepreneuriale et de l'innovation : animation envers les entreprises ; accès au numérique et à la digitalisation

organiser le slow tourisme : lien avec la nature, source de richesses et aussi de développement économique : rétro-littoral, fluvial, étape Golf, randonnées

préserver la ressource foncière : sobriété foncière, enveloppe foncière, réhabilitation parc ancien et logements vacants,...

consommer sans déchets : prévention collecte, réemploi, mode de consommation

développer le potentiel d'énergies renouvelables

conforter son rôle d'activité économique et nourricière : préservation des terres / enjeu de la transmission / territoire fragile avec agriculture de marais

soutenir les évolutions de l'agriculture : circuit-court, prise en compte de l'environnement, agro-tourisme, labels,...

assurer une bonne qualité de l'eau, avoir une gestion adaptée : eau potale, puits d'eau, quantité (sécheresse)

les zones humides : un atout, une responsabilité : tête de bassins versants, puits de carbone,...

maintenir les réservoirs de biodiversité : boisements et forêts, bocage, marais, zones humides, la qualité de l'air,...

Chaque commune labellisée Petites Villes de Demain du territoire a ainsi pris en compte ces orientations dans son projet de revitalisation.

2.2 - Projet de la ville de Missillac

La commune de Missillac est un des trois pôles structurants de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois. Connue, entre autres, pour le Château de La Bretesche, un équipement privé proposant hôtel, spa, golf etc., cette commune de 5 400 habitants présente un centre-ville dynamique, animé et convivial, avec des marqueurs de centralités forts tels que des équipements, des services et des commerces diversifiés et dynamiques. Son centre-ville est bien desservi : il se situe en proximité de la RN165 et est traversé par la D2. En complément, la commune de Missillac se distingue par un patrimoine naturel et sauvegardé, et par une trame bocagère ponctuée d'étangs. Une partie de la commune se trouve dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Brière. L'ensemble de ce patrimoine est valorisé par des circuits de randonnée.

Missillac présente une augmentation régulière de sa population (+1.0% entre 2013 et 2019 – INSEE), croissance portée par l'arrivée de nouveaux ménages. De nouveaux projets de lotissements et logements vont soutenir cette tendance dans les prochaines années, aussi la Commune souhaite-t-elle anticiper ces futures arrivées tout en conservant son organisation de petite ville conviviale.

Dans la volonté de conforter et d'amplifier son rôle de centralité territoriale en complémentarité à Pont-Château et Saint-Gildas-des-Bois, la commune de Missillac ambitionne ainsi d'intensifier la vie en cœur de bourg. Pour cela, elle doit poursuivre la réhabilitation ou le redimensionnement de certains équipements, notamment culturels et à destination des jeunes. L'intensification de cette fonction de centralité passera également par la réorganisation de 3 sites majeurs pour la Commune qui refaçonneront les espaces urbains pour en améliorer les fonctionnalités et les accès. Enfin, tout en gardant un œil attentif sur les projets privés de lotissements et habitations, la commune souhaite avoir la maîtrise des projets. Elle mènera donc des actions pour protéger certains secteurs, au travers notamment l'ajustement ou la création d'OAP. Enfin, si les voies dédiées aux mobilités douces sont déjà existantes dans leur grande majorité, la commune entend les compléter et les signaler.

Le projet de la commune est ainsi structuré autour de 3 ambitions :

- Intensifier et continuer de faire vivre le cœur de bourg, notamment en valorisant l'effet de centralité. Pour ce faire seront confortées les activités commerciales et les équipements vieillissants réhabilités (centre culturel, espaces jeunes notamment) ;
- Diversifier et proposer de nouveaux modes d'habiter, en particulier en travaillant l'offre de logements et en valorisant le cadre de vie ;
- Lier et faciliter l'accès au centre-bourg pour développer les mobilités actives, adapter l'espace public, valoriser les parkings et connecter les espaces.

Les projets se répartissent sur 3 grands secteurs :

- L'îlot dit Le pressoir, où viennent prendre place deux futurs équipements : la halle et le centre culturel ;
- Le quartier de la rue de l'an 2000, sur lequel, entre autres, des réflexions seront portées pour envisager l'avenir d'une partie du site de la scierie ;
- Les Ruais/Bergandries, espace ayant vocation à accueillir notamment du logement et sur lequel se posent des questions autour des circulations.

Cf [annexe 2](#) pour la présentation synthétique de la commune et le plan-guide annexé à la convention.

2.3 - Projet de la Ville de Pont-Château

Pont-Château se situe au carrefour des dynamiques économiques de l'agglomération de Saint-Nazaire et de la métropole nantaise. La Commune (10 900 habitants, pôle d'équilibre départemental) prépare son avenir avec la programmation d'équipements structurants qui permettront d'affirmer sa fonction de centralité : un lycée (maîtrise d'ouvrage de la Région Pays de la Loire), un cinéma, un équipement dédié à la solidarité, un nouvel équipement multifonctions enfance/jeunesse...

Cette transformation physique de la Ville s'accompagne d'une politique ambitieuse en matière culturelle, sociale, éducative. Commune structurée autour du Brivet et du Sillon de Bretagne, à l'interface du plateau bocager et des marais de Brière, elle est au cœur d'enjeux agricoles, environnementaux et paysagers qui interrogent son identité et la qualité de son cadre de vie.

Dès 2018, ce positionnement, et ces transformations à venir, ont nécessité l'engagement d'une réflexion prospective à l'horizon 2030, en vue de bâtir un projet de territoire cohérent et ambitieux. Ce travail, réalisé en 2018-2019 de manière participative, fixe 5 grandes ambitions collectives pour la commune de Pont-Château :

- Conforter la qualité et l'accessibilité des fonctions de centralité
- Animer une gouvernance locale favorable à l'initiative et aux projets collectifs

- Rester une commune conviviale
- Gagner en visibilité à l'échelle métropolitaine et départementale
- Miser sur la qualité au bénéfice de tous

La Commune, quant à elle, en conformité avec ses compétences et ses moyens, y contribue selon 3 orientations thématiques, déclinées en actions spécifiques :

- **Conforter Pont-Château comme cœur de bassin de vie** : c'est tout à la fois le sens de l'histoire et une responsabilité envers les communes voisines. Centre de commerces et de services, Pont-Château est devenue un centre d'emplois structurant à l'échelle métropolitaine et départementale. La commune connaît aujourd'hui une attraction résidentielle nouvelle portée par le dynamisme global de l'Ouest, entre littoral atlantique, bassin industriel nazairien et métropole nantaise. Dans un monde en changement, Pont-Château doit confirmer ses fonctions de centralité au service de son bassin de vie. Cet axe doit permettre la revalorisation urbaine du centre-ville avec par exemple la reconfiguration de l'Allée du Brivet, il doit donner la possibilité à chaque habitant du bassin de vie de s'y épanouir en y accédant à la culture, aux services, aux loisirs etc. Y seront également travaillés réhabilitation et diversification des logements dans l'optique, entre autres, de faciliter les parcours résidentiels.
- **Prendre soin du vivant** : car la qualité de vie est dépendante de la qualité de l'environnement. Vaste commune à l'histoire agricole ancienne et au patrimoine naturel précieux, Pont-Château doit défendre la qualité de son territoire par une attention renouvelée au vivant sous toutes ses formes. Ainsi cette orientation contribuera à maintenir un contexte rural agréable et à développer un urbanisme favorable à la santé. Il s'agira entre autres de développer du design actif et de penser végétalisation dans les projets urbains.
- **Relier, irriguer, partager** : car le premier besoin, au quotidien, c'est la mobilité choisie plutôt que subie. Pont-Château est née d'un site géographique particulier, un passage à travers et le long du Sillon de Bretagne. De plus en plus connectée, mais aussi découpée par les infrastructures routières, ferroviaires, énergétiques, la commune peut faire des mobilités durables un levier de développement et de cohésion sur l'ensemble du territoire. Sécuriser les entrées et traversées de centre-ville, partager les espaces, réajuster la place de la voiture, faciliter et encourager les mobilités actives sont autant d'actions développées par la collectivité dans le cadre de cet axe.

Les projets se concrétiseront plus particulièrement sur 4 grands secteurs de projet :

- L'Allée du Brivet pour conforter l'axe équipement/culture de la ville
- Le cœur marchand où se matérialisera plus particulièrement le volet commercial du projet de Pont-Château
- La Ville Haute, où se travailleront entre autres l'avenir de plusieurs bâtiments
- Le site de Quéral dont la nouvelle vocation sera travaillée dès 2023

Cf [annexe 3](#) pour la présentation synthétique de la commune et la synthèse du plan-guide annexé à la convention

2.4 - Projet de la Ville de Saint-Gildas-des-Bois

Dominée par son abbatale et une ancienne abbaye abritant la Communauté des sœurs de Saint-Gildas-des-Bois, la commune est le 3ème pôle structurant de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois. Accueillant 3 770 habitants (INSEE – RP 2019), la commune connaît un regain d'attractivité à partir du début des années 2000, marqué par une augmentation de la population portée par l'arrivée de nouvelles populations (+0.7% entre 2013 et 2019). Saint-Gildas-des-Bois met à disposition de ses habitants une offre diversifiée et complète de services et équipements, dont une gare TER fréquentée principalement par des actifs et des scolaires (plus de 33 000 voyageurs en 2019, source SNCF).

La commune est un pôle d'emplois important pour le territoire : elle compte 1 235 emplois, soit 15% des emplois de la Communauté de communes, et plusieurs établissements accueillent plus de 50 salariés (Super U, 2 EHPAD, le collège – lycée Gabriel Deshayes, André Renault, entreprise de fabrication de literie, et une entreprise de maçonnerie).

Forte d'un patrimoine naturel sauvegardé proposant une diversité de paysages riches entre marais, bocages et forêts, la commune permet aux habitants de bénéficier d'un cadre de vie qualitatif.

Malgré ces attraits, le bourg est caractérisé par une organisation multipolaire autour de 3 pôles distincts :

- le centre historique, caractérisé par un délitement de l'offre commerciale au fil des années et des logements vieillissants ;
- une zone localisée au Sud du bourg à vocation plutôt commerciale, mais accueillant également une offre d'équipement et de services, notamment le pôle enfance ;

- et enfin un troisième pôle situé au Nord-Ouest du centre historique regroupant les établissements d'enseignement, la gare, une salle de spectacle et des activités d'entreprises marchandes et non marchandes.

Un manque de lien notoire entre ces différentes polarités s'est installé :

- les flux routiers, bien que générateurs d'activité pour la commune, sont source de nuisances (bruit, problème de sécurisation des déplacements piétons) ;
- les lieux de convivialité sont insuffisamment identifiés et animés ;
- un déséquilibre s'est mis en place entre les activités commerciales exercées dans les différents pôles ;
- les liaisons douces sont existantes, mais à compléter et à signaler.

Le renouvellement de l'espace public en cœur de bourg historique, notamment la place de l'abbatiale, signe le renouveau de la commune, mais porte de nouveaux enjeux.

Le projet de la commune de Saint-Gildas-des-Bois se structure ainsi autour de 3 axes :

- (Re)lier : tisser des liens entre les polarités en questionnant la place du piéton, du vélo et de la voiture, en sécurisant les traversés, et en travaillant les connexions, la multimodalité ;
- (Re)animer : donner vie aux quartiers en devenir, en mettant en valeur l'entrée de ville et le patrimoine, en améliorant l'intergénérationnalité, en qualifiant l'espace public et créant des événements ;
- (Re) équilibrer : structurer le développement et intégrer l'urbanisation pour améliorer la mixité et l'habitat, pour renforcer la cohésion, développer les activités.

Pour mettre en œuvre ces orientations, 4 secteurs de projet ont été identifiés :

- Le cœur historique, qui verra entre autre se développer un des projets phares de la commune avec la création du passage de la Closerie avec réhabilitation de logements, création de cellules commerciales et d'une liaison douce
- Le quartier des Cloyards, retravaillé pour en améliorer le confort à la fois des logements et de l'espace vert public situé au cœur du quartier et pour requalifier l'entrée sud dans le bourg
- Le quartier de la gare, retravaillé pour affirmer sa vocation à accueillir dans sa partie Nord des activités tertiaires, et dans sa partie Sud, à long terme, de l'habitat
- La zone du Pré l'Abbé qui accueillera notamment un projet d'habitat travaillé autour de la mixité sociale et générationnelle

Cf [annexe 4](#) pour la présentation synthétique de la commune et le plan-guide annexé à la convention

Article 3 – Les orientations stratégiques

La présente convention fixe les orientations stratégiques dans un objectif de revitalisation du territoire. Elle s'appuie sur les orientations définies dans le cadre du projet de territoire, et détaillées à [l'article 2.1](#).

- Orientation 1 : Consolider le rôle structurant des 3 communes Petites Villes de Demain
 - Axe 1.1 Conforter une offre de proximité en termes de services et de équipements
 - Axe 1.2 Proposer une offre d'habitat de qualité et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels
 - Axe 1.3 Améliorer le confort et la qualité des espaces publics
- Orientation 2 : Entreprendre et travailler sur le territoire / soutenir les activités commerciales
 - Axe 2.1 Mettre en place une veille juridique, foncière et financière
 - Axe 2.2 Réhabiliter les locaux et densifier le commerce en centre-ville / centre-bourg
 - Axe 2.3 Valoriser les commerces de centre-ville pour développer leur attractivité
- Orientation 3 : Enclencher les transitions
 - Axe 3.1 Réhabiliter le parc ancien et les logements vacants
 - Axe 3.2 Développer et faciliter le recours aux mobilités douces
 - Axe 3.3 Recycler le foncier et les bâtiments inoccupés

Orientation transversale : Vie de l'ORT et des plans-guides

Article 4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de

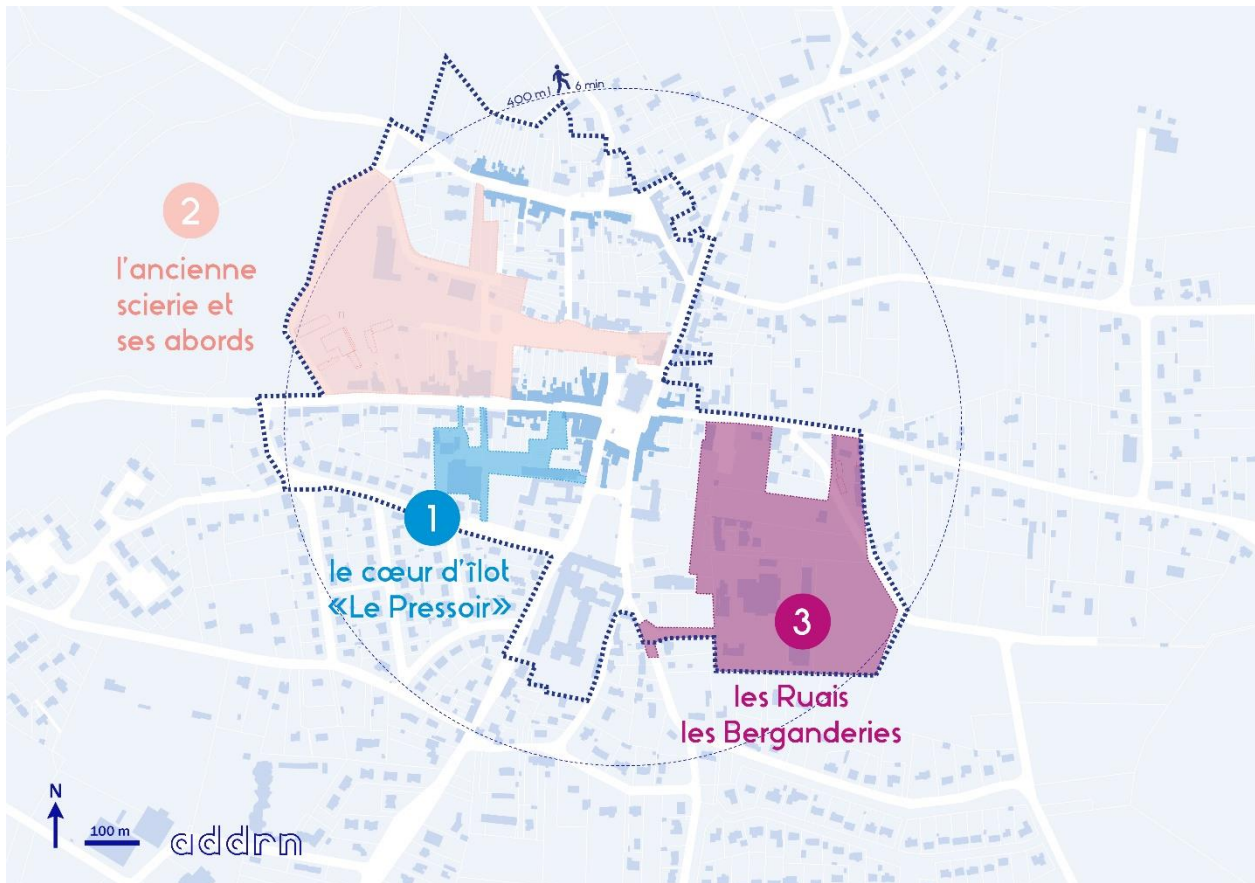
la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention.

4.1 - Les périmètres d'intervention de l'ORT

Dans le cadre de l'élaboration de leur stratégie commune de revitalisation du territoire, les communes de Missillac, Pont-Château et Saint-Gildas-des-Bois ont défini les périmètres d'intervention de l'ORT à l'échelle de chaque centre-ville.

Périmètre de Missillac

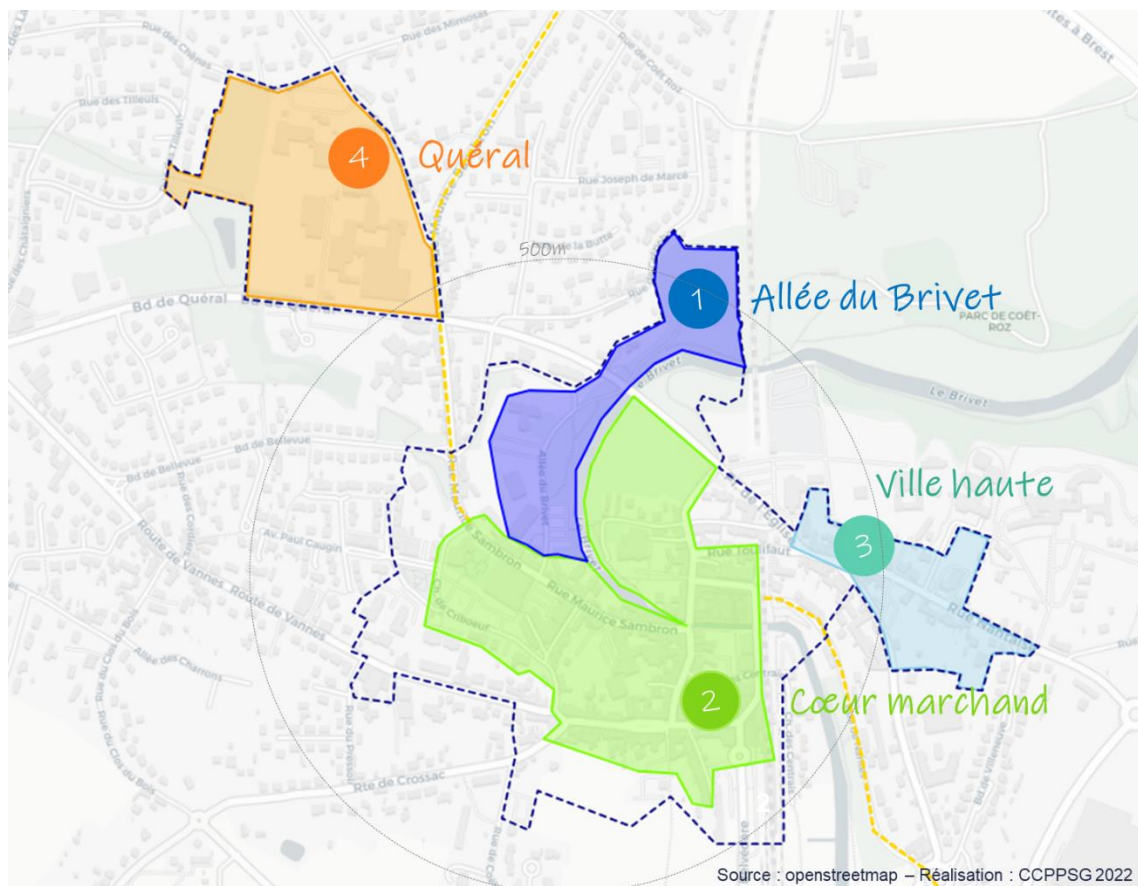


Le périmètre d'intervention de Missillac démarre à l'Ouest au carrefour de la rue du Château (n°64) et de la rue des Rosiers. Il inclut le site de la scierie, et se poursuit dans sa partie nord jusqu'à la rue de Conan et la rue du Tertre puis suit la rue du 8 mai. Cet espace Nord se justifie principalement par la présence d'habitats possiblement dégradés qui pourraient relever de l'OPAH. Il englobe ensuite les parcelles des n°impairs situées le long de la rue de la Chapelle (jusqu'au n°17) et inclut le n°8 côté pair (une ancienne épicerie dont l'avenir est surveillé par la commune). Le périmètre comprend dans sa partie Sud une partie de la rue des Ruais (partie impaire jusqu'au n°17). Les n° impairs de 1 à 9 de la rue des Bergandries sont incluses dans le périmètre. Le périmètre comprend également le collège, la parcelle de la Maison St Charles, puis comprend l'ensemble des habitations impaires de la rue des Rosiers.

Le périmètre permet de contenir les 3 grands secteurs d'intervention identifiés par la commune :

- Îlot Le pressoir : création de la Halle, aménagement du cœur d'îlot la réhabilitation du centre culturel et la volonté de réfléchir à l'intégration de cet espace dans le parcours marchand. Les opérations sur cet îlot seront emblématiques du projet de revitalisation de la commune auquel s'ajoutent les orientations à prendre concernant les logements.
- Secteur de la scierie et de la rue de l'an 2000 : projet principal de reconversion d'une partie d'un site ICPE, avec des réflexions à long terme de développement d'activités commerciales et de services pour compléter l'offre.
- Quartier Ruais/Bergandries : projets de création de logements, réflexions sur les équipements à destination de la jeunesse et projets immobiliers en limite du périmètre de l'ORT amènent à repenser cet espace, notamment d'un point de vue des circulations

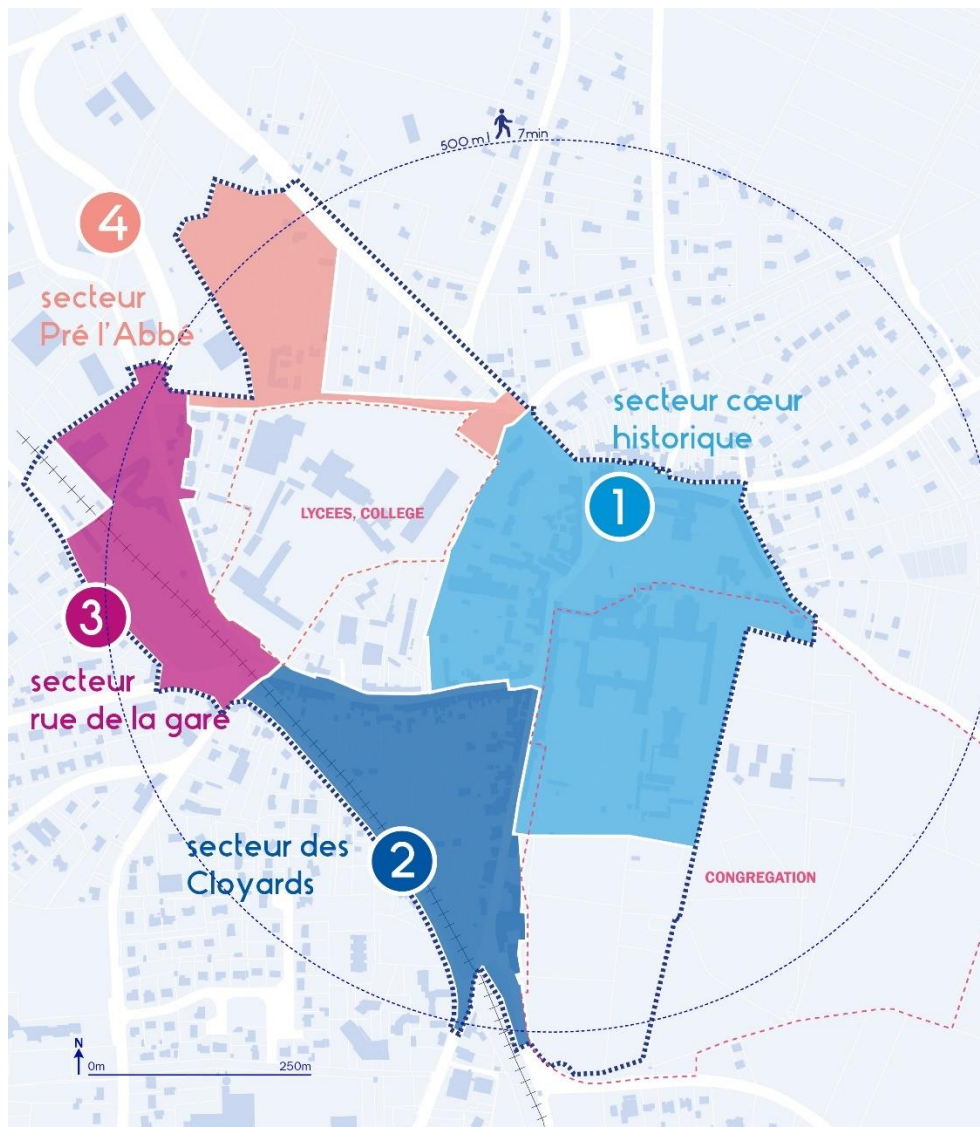
Périmètre de Pont-Château



Le périmètre ORT de Pont-Château est composé de deux périmètres d'intervention :

- Un périmètre principal sur lequel l'ensemble des outils juridiques et financiers de l'ORT pourra s'appliquer. Il délimite un espace autour de 3 secteurs de projet identifiés par la commune : l'Allée du Brivet, la Ville Haute et le cœur marchand. Des espaces complémentaires sont inclus en raison de la présence de logements qui pourraient relever d'un volet Ru de la future OPAH, et d'une zone qui serait susceptible d'accueillir à moyen/long terme des logements pour jeunes actifs. Ainsi, dans sa partie Nord, le périmètre englobe l'ensemble des parcelles communales de l'Allée du Brivet. Le périmètre comprend :
 - la rue du Château (côté impair jusqu'au n°9, côté pair jusqu'au n°4)
 - une partie de la rue Maurice Sambron (de la place Dominique David, jusqu'au boulevard de Bellevue)
 - la rue Sainte Catherine
 - la rue de Verdun
 - la grande rue
 - une partie de la rue de Vannes (jusqu'aux numéros pairs 28 et impairs 25)
 - la place Dominique David
 - la rue de Nantes
 - la place de la gare
 - la rue du pont
 - la rue du Bouffay
 - la rue Toulifaut
 - la rue du Châtellier
 - la rue du Port du four
 - la rue Nantaise jusqu'au croisement avec la rue Villeneuve (n°50 côté pair, n°49 côté impair)
- Un périmètre complémentaire, sur lequel l'ensemble des outils juridiques et financiers s'applique, exception faite de la simplification des projets d'implantation commerciale. Ce périmètre comprend exclusivement le site de Quéral.

Périmètre de Saint-Gildas-des-Bois



Le périmètre d'intervention comprend le cœur historique, avec une partie de la Congrégation des sœurs, notamment celle regroupant les bâtiments appartenant à la congrégation, ainsi que la place Jeanne d'Arc, la place de l'Abbatiale, la rue du Dr Praux et la rue du Pont. La rue des Forges marque la limite Sud du périmètre (les bâtiments et habitations situés le long de cet axe sont exclus du périmètre). La partie Ouest comprend une parcelle située en face de la gare, de l'autre côté de la voie Montpasset, sans intégrer les habitations déjà présentes, ainsi que la rue de la gare, jusqu'au rond-point de la Croix Daniel. Le périmètre remonte alors entre le Leclerc express (exclu de la zone) et la zone dite du Pré l'Abbé. Puis il longe la D773, excluant les habitations situées au Nord de l'axe.

4.2 - Les actions

Les actions du programme Petites Villes de Demain sont décrites dans des fiches action selon le modèle figurant en [annexe 5](#) ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT (cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

La liste des actions faisant l'objet d'une fiche-action est présentée en [annexe 6](#). Y figurent des projets, de niveaux de maturité différents. Les projets en cours de maturation feront l'objet d'un travail dans le temps afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de projet PVD ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Une cartographie récapitulative des projets est présentée en annexe 7.

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 6 – Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, sous réserve de la publication de décrets venant modifier ultérieurement les dispositions existantes.

Les effets applicables automatiquement

Effet juridique	Périmètre d'application	Description de l'effet
Exonération d'autorisation d'exploitation commerciale	Périmètre ORT contenant le centre-ville	Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) des projets représentant a minima 5000 m ² de surface de vente (2500 m ² de surface à prédominance alimentaire)
Suspension préfectorale de nouveaux projets commerciaux de périphérie	Hors périmètre ORT	Possibilité pour le préfet de suspendre « au cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT
Mise en demeure de réhabilitation de zone d'activités économiques (ZAE)	Périmètre ORT	Mise en demeure des propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien compromettent l'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité
Droit d'innover	Périmètre ORT (jusqu'au novembre 2025)	Possibilité de déroger aux règles opposables pour la construction (CCH, CU, CE..) sous réserve de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles
Dérogation au PLU	Périmètre ORT	Dérogations possibles aux règles de retrait, densité, gabarit, stationnement et destination des sols dès lors qu'elles contribuent à la diversification des fonctions urbaines ou pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations
Procédure intégrée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme	A l'échelle du document d'urbanisme	L'adaptation des documents d'urbanisme (SCoT, PLU) au projet de territoire contenu dans l'ORT peut être facilitée dans le cadre de la procédure intégrée prévue dans le code de l'urbanisme (art. L 300)
Denormandie dans l'ancien	Toute la commune (jusqu'au 31/12/2023)	Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements. Réduction d'impôt en fonction de la durée d'engagement de location, avec des loyers plafonnés
Abattement d'impôts sur les plus-values immobilières	Périmètre ORT (jusqu'au 31/12/2023)	Abattement sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis selon certaines conditions, en vue de les démolir pour reconstruire des bâtiments collectifs d'habitation d'une certaine densité dans un délai de 4 ans
Exonération totale ou partielle pour les PME commerciales ou artisanales de CFE, TFPB et CVAE dans les communes classées en zone de revitalisation de centre-ville (ZRCV)	Secteur d'intervention de l'ORT de Missillac et Saint-Gildas-des-Bois	L'ORT offre la possibilité aux collectivités de limiter la fiscalité du commerce et de l'artisanat, afin de favoriser leur maintien en coeur de ville, selon certaines conditions (délibération préalable du Conseil municipal, revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune doit être < à la médiane nationale des revenus fiscaux). –

Effet juridique	Périmètre d'application	Description de l'effet
Biens sans maître et biens en état d'abandon manifeste	Périmètre ORT (biens sans maîtres) Toute la commune (abandon manifeste)	S'agissant des biens sans maître, la collectivité peut lancer une procédure de récupération de ces biens au bout de 10 ans, contre 30 ans Concernant les biens en état d'abandon manifeste, la collectivité peut imposer des travaux au propriétaire sans quoi une procédure d'expropriation peut être engagée.
Obligation d'information sur les services publics	Toute la commune	Lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération : le représentant de la structure concernée communique au Maire de la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. Il indique également les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme. Cette obligation d'information vise à permettre aux élus de se saisir de cette question le plus en amont possible.

Les effets nécessitant une mention explicite dans la convention ORT

Ces effets juridiques sont mentionnés dans la convention ORT pour permettre aux futurs projets de pouvoir en bénéficier le cas échéant.

Effet juridique	Périmètre d'application	Description de l'effet
Permis d'aménager multi sites	Périmètre ORT (jusqu'en novembre 2023)	Possibilité de permis d'aménager multi sites portant sur plusieurs unités foncières non contiguës permettant d'équilibrer financièrement les opérations.
Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT	Périmètre ORT	Aide de l'Anah au profit d'opérateurs publics, para publics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue de la vente de logements en accession sociale ou en locatif conventionné (VIR) ou portage locatif conventionné sur 9 ans avant revente (DIIF). Objectif de régulation du marché locatif privé (lutte contre les marchands de sommeil). Aides de l'Anah vers des opérateurs publics et para publics : EPA, EPF, EPFL, organismes HLM, SEM, SPL, SPLA ; Elargissement à tous organismes depuis fin 2020 <ul style="list-style-type: none"> • En DIIF : subventions pour un immeuble en location pendant 9 ans par l'opérateur • En VIR : l'opérateur vend les logts avant leur rénovation sur la base d'un programme de travaux. Le bénéficiaire final achète le logt à un prix minoré par la subvention pour l'occuper en accession sociale ou le louer sous plafond de loyer Anah
Renforcement du droit de préemption	Périmètre ORT	La signature d'une ORT ne modifie pas les conditions requises par le code de l'urbanisme pour la mise en place du DPU. Cependant, l'instauration de ce droit devant être motivée, la commune titulaire du droit, ou son concessionnaire, peuvent solidement s'appuyer sur le projet global de territoire devant être réalisé dans le cadre de l'ORT pour justifier de son instauration, notamment le DPU renforcé (élargit aux lots de copropriétés, et immeubles < 4 ans). La commune peut déléguer le droit de préemption commercial à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou encore au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale
Interdiction ciblée de travaux	Périmètre ORT	Sont interdits, après la signature de la convention, les travaux conduisant, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.
Encadrement des baux commerciaux	Périmètre ORT	La convention d'ORT peut prévoir que les baux relatifs à un local commercial, conclus après la signature de la convention d'ORT, ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation. Cet outil vise en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces

Article 7 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

7.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

7.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, les communes de Missillac, Pont-Château et Saint-Gildas-des-Bois assument leur rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants des communes et des territoires alentours, et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les communes signataires s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Les communes signataires s'engagent également à :

- mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation ;
- mettre en œuvre les actions inscrites au programme, dont elles sont maître d'ouvrage.

La Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois s'engage aux côtés des Communes de Pont-Château, Missillac et Saint-Gildas-des-Bois à :

- participer à l'animation du programme Petites Villes de Demain, en désignant un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme, de son évaluation et de faire le relais avec les différents services et instances de la Communauté de communes ;
- mettre en œuvre les actions entrant dans le champ de ses compétences, notamment en matière d'habitat ;
- promouvoir le dispositif d'ORT à l'échelle du territoire communautaire, afin d'assurer une équité à l'échelle de l'Agglomération.

7.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible

cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs sont portées en [annexe 7](#).

7.4. Engagements de la Région

La Région en qualité de cheffe de file des politiques de transport, de formation professionnelle, d'aménagement du territoire, de développement économique, de tourisme et d'environnement, apportera son concours aux actions visées par le programme ainsi que pour les autres politiques dont elle partage la compétence.

Elle s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

La Région, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération du Conseil Régional ou de la Commission Permanente de la Région et/ou d'une décision de la Présidente au titre de ses pouvoirs délégués relatif aux fonds européens.

7.5. Engagements du Département

Le Département Loire-Atlantique en qualité de chef de file des politiques de solidarité mais également de son rôle sur les politiques de mobilité et les espaces naturels sensibles, ainsi que le numérique, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

Le Département, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de

subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

7.6. Engagements des autres opérateurs publics

Un ou des opérateurs publics s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ces opérateurs publics s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

7-6-1. Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique

L'EPF de Loire-Atlantique est déjà engagé dans le portage de biens immobiliers stratégiques localisées dans le centre-ville de Pontchâteau (6 et 16 rue Maurice Sambron). Il est également pleinement associé à la démarche PVD des 3 communes afin d'apporter son expertise dans la mise au point des plans guides et des fiches du plan d'action.

En qualité d'opérateur public accompagnant les besoins de maîtrise foncière publique des projets des communes et des intercommunalités, l'EPF de Loire-Atlantique pourra être mobilisé pour réaliser des portages fonciers en lien avec les actions mentionnées dans les plans d'actions des 3 communes. Il apportera son concours technique et financier à la réalisation des projets fonciers pour lequel il sera mobilisé.

7.7. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

7.8. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

La maquette financière globale figure en [annexe 8](#).

Article 8 – Gouvernance du programme Petites villes de demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Sont systématiquement invités au comité de projet les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et

opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des fiches orientations ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Article 9 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Article 10 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action.

Orientation 1 Consolider le rôle structurant des 3 communes Petites Villes de Demain

Indicateur	Référence	Objectif 2026
Nb d'équipements créés		5
Nb de logements créés par typologie	PLH	120 T2 et T3
Nb de secteurs urbains requalifiés		5
Nb d'OAP créées ou mises à jour		5

Orientation 2 Soutenir les activités commerciales

Indicateur	Référence	Objectif
Nb de commerces/porteurs de projets accompagnés	(manager de commerce)	15/an par le manager de commerce
Nb de cellules commerciales créées ou réhabilitées et surface		12
Nb de formations organisées pour les commerçants		1/an/commune

Orientation 3 Enclencher les transitions

Indicateur	Référence	Objectif 2026
Nb de logements vacants réhabilités		A déterminer avec étude pré-opérationnelle OPAH
Nb de schémas directeurs et plans de circulation réalisés		4
Nb de ml de voies douces créées		5000m
Nb d'unités foncières/bâtiments requalifiées		6

Orientation transversale Vie de l'ORT et des plans-guides

Indicateur	Référence	Objectif 2026
Nb de comités de projet		8
Nb de groupes de travail actifs		6
Nb d'actions de communication		20

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action.

Article 11 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

Les communes sont invitées à faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 12 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 13 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 14 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 15 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de XXX à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Nantes.

Signée à Pont-Château, le 21/12/2022

<p>Pour l'Etat, Le Sous-Préfet de Saint-Nazaire,</p> <p>Michel BERGUE</p>	<p>Pour la Région Pays de la Loire, La Présidente,</p> <p>Christelle MORANCAIS</p>
<p>Pour le Département de Loire-Atlantique Le Président,</p> <p>Michel MENARD</p>	<p>Pour l'EPF Le Directeur,</p> <p>Jean-François BUCCO</p>
<p>Pour la Communauté de communes du Pays de Pont- Château Saint-Gildas-des-Bois Le Président,</p> <p>Jean-Louis MOGAN</p>	<p>Pour la Commune de Pont-Château Le Maire</p> <p>Danielle CORNET</p>
<p>Pour la Commune de Missillac L'adjoint au Maire</p> <p>Jean-François VIGNARD</p>	<p>Pour la Commune de Saint-Gildas-des-Bois Le Maire,</p> <p>Jean-François LEGRAND</p>

Sommaire des annexes

Annexe 1 - Synthèse de Diagnostic du territoire de la CCPSG et analyse AFOM	25
Annexe 2 - Orientations stratégiques de Missillac	27
Annexe 3 - Orientations stratégiques de Pont-Château	28
Annexe 4 - Orientations stratégiques de Saint-Gildas-des-Bois.....	29
Annexe 5 - Modèle de Fiche-action	30
Annexe 6 - Liste des actions faisant l'objet d'une fiche action.....	32
Annexe 7 – cartographie des projets	35
Annexe 8 – Maquette financière et contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs	37
Annexe 9 - Plan-guide de Missillac	
Annexe 10 - Synthèse du plan-guide de Pont-Château	
Annexe 11 - Plan-guide de Saint-Gildas-des-Bois	
Annexe 12 - Fiches actions	

Annexe 1 - Synthèse de Diagnostic du territoire de la CCPSG et analyse AFOM

Synthèse du diagnostic issu du projet de territoire

1. La dynamique démographique

- Une progression continue du nombre d'habitants depuis les années 2000 mais un accroissement en perte de vitesse ces dernières années. 342 habitants sont accueillis chaque année sur le territoire depuis 2013, dont 116 à Pontchâteau.
- Un dynamisme qui repose principalement sur un solde migratoire positif. Le solde naturel contribue aussi à cette croissance mais dans une moindre mesure.
- Malgré un ralentissement de l'évolution démographique, la situation de l'intercommunalité est comparable à celle des territoires voisins : une population jeune et un profil familial des ménages (2,4 personnes par ménage contre 2,2 en Loire-Atlantique)

2. Logement et habitat

- Le parc de logements peut être qualifié de peu diversifié : 16 015 logements en 2018, constitués à plus de 90% de maisons. 80% des résidences principales sont occupées par des propriétaires.
- Un parc de logement récent mais peu performant au niveau énergétique : la majorité des résidences principales a été réalisée après les années 1970 et 40% sont chauffés au chauffage individuel « tout électrique ».
- La production de logements est en croissance avec 933 logements commencés entre 2014 et 2019 mais à un rythme moins soutenu que les intercommunalités voisines.

3. Un marché immobilier accessible

- Le marché immobilier est accessible aux familles et dynamique : en 2019 la moitié des maisons vendues l'ont été à moins de 140 000 €
- La situation géographique en retrait par rapport au littoral et à la métropole nantaise confère au territoire un prix médian d'un terrain à bâtir accessible (52€/m² en 2018)
- Les tendances récentes des années 2020 et 2021 indiquent que le territoire bénéficie d'une dynamique accrue : hausse des ventes et des prix des logements, accélération des commercialisations...

4. La dynamique de l'emploi

- 5 900 salariés privés travaillaient en 2019 dans les entreprises du territoire communautaire, en hausse de 16% depuis 2010 (+20% en Loire-Atlantique). Depuis 2017, la croissance est plus rapide sur le territoire de l'intercommunalité par rapport à la moyenne départementale.
- Les salariés se concentrent sur Pontchâteau (3 800), Saint-Gildas-des-Bois (750) et Missillac (600).
- Le secteur industriel est le moteur de la croissance : +16% d'emplois salariés privés dans l'industrie en plus contre +9% en Loire-Atlantique.
- Une très forte hausse de l'interim tous secteurs confondus : +70% entre 2015 et 2019.
- La part d'ouvriers et d'employés représente près de 60% de la population active occupée (45% en Loire-Atlantique).
- Le niveau de vie de la population est plus modeste : revenu médian à 21 500€ contre 22 600€ en Loire-Atlantique.

5. Les mobilités

- 66% des déplacements sont réalisés à l'intérieur du périmètre communautaire ; 40% des déplacements sortants sont réalisés vers Saint-Nazaire Agglomération
- Le mode de transport privilégié reste la voiture : 48% pour des trajets inférieurs à 1 km.
- Un territoire « carrefour » situé au croisement de deux axes routiers structurants entre la Loire-Atlantique et la Bretagne (RN 165 et RD 773)
- L'offre de mobilité existe (4 gares TER, dont 1 à Pont-Château et 1 à Saint-Gildas-des-Bois) mais elle est peu efficiente (faible cadencement et fréquences limitées).
- Les mobilités actives sont peu développées : peu d'aménagements cyclables sécurisés

Synthèse analyse AFOM

<p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une situation géographique de carrefour - Une desserte ferroviaire avec 4 gares - Un territoire attractif et accessible pour les familles - Une grande qualité environnementale et naturelle propice au slowtourisme - Une dynamique de création d'emplois - Un tissu associatif développé - Une activité culturelle et sportive importante - Des équipements publics et privés de haute qualité notamment touristiques et sportifs - Un bassin de population jeune 	<p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une baisse de la dynamique de production de logements - Un parc de logements insuffisamment diversifié, ne permettant pas tous les parcours résidentiels - Des mobilités fondées sur le « tout automobile » faute d'alternative intra-communautaire - Un tissu économique ne contribuant pas suffisamment à fournir des emplois aux actifs résidents - Un milieu environnemental fragile - Un tissu associatif qui peine à se renouveler - Une dépendance énergétique - Un niveau de revenu inférieur à la moyenne départementale
<p>Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des atouts pour valoriser l'économie (environnement, productions agricoles locales, tissu des entreprises, tourisme) - Accueillir des activités sur l'ensemble du territoire (complémentarité des ZA...) - Dispositif Petites Villes de Demain, AMI revitalisation des centre-bourgs, soutien à la redéfinition des formes et trames urbaines - Des équipements structurants à partager et valoriser - Attrait pour les espaces ruraux - Des zones humides réservoirs de biodiversité 	<p>Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un modèle de développement d'artificialisation excessive qui dégraderait l'environnement - L'exode des jeunes habitants - Le développement potentiel des fragilités (familles monoparentales, vieillissement...) - Ne pas avoir les conditions d'une bonne intégration des habitants à la vie locale - Etre hors du champ de développement ferroviaire

Annexe 2 - Orientations stratégiques de Missillac

CARTE D'IDENTITE DE LA COMMUNE



Territoire

Pôle d'équilibre local
Un centre-bourg dynamique et animé

Population

5 400 habitants
+1.0% entre 2013 et 2019
Une commune attractive pour les familles

Logements

Des potentiels de développement en centre-bourg
Un modèle de développement de l'habitat consommateur de foncier, un manque de petits logements et de logements sociaux

Commerces

Une offre commerciale diversifiée et riche
Une faible vacance commerciale

Mobilités

Des cheminements doux existants à connecter et signaler
Des espaces publics contraints où le partage voiture / vélo / piéton est parfois difficile

Cadre de vie – équipements

Des équipements à revaloriser (salle de spectacle, espace jeunes, restaurant scolaire, bibliothèque, skate-park)
Une entreprise classée ICPE en cœur de bourg qui occupe un grand parcellaire à remanier

Paysages – patrimoine

Château de la Bretesche, patrimoine privé
Une nature pénétrante à valoriser

ENJEUX POUR DEMAIN

Conforter l'offre de proximité du centre-bourg

Valoriser l'effet centralité
Développer une offre structurante à l'échelle de l'intercommunalité et affirmer le statut de pôle d'équilibre local

Valoriser le cadre de vie

Révéler les espaces paysagers du centre-bourg
Intégrer un volet paysager dans les projets menés au sein du cœur de bourg

Redéfinir la place des différents modes de déplacements en cœur de bourg

Faire une place aux mobilités actives
Connecter les zones résidentielles et les équipements

Reconquérir des espaces en attente dans le centre bourg

Saisir les potentiels existants pour diversifier l'offre d'habitat

Diversifier l'offre de logements
Accueillir du logement dans l'enveloppe urbaine

ORIENTATIONS STRATEGIQUES GUIDANT LE PROJET

INTENSIFIER

>> Continuer de faire vivre le cœur de bourg

Valoriser l'effet centralité en confortant le commerce et revalorisant les équipements vieillissants

DIVERSIFIER

>> Proposer de nouveaux modes d'habiter

Diversifier l'offre de logements, accueillir de nouveaux logements, valoriser le cadre de vie

LIER

>> Faciliter l'accès au centre-bourg

Développer les mobilités actives, adapter l'espace public, valoriser les parkings, connecter les espaces

Annexe 3 - Orientations stratégiques de Pont-Château

CARTE D'IDENTITE DE LA COMMUNE



Territoire

Une petite ville nature au cœur d'une dynamique métropolitaine

Population

10 900 habitants
+1.1% entre 2013 et 2019
Une commune attractive pour les familles

Logements

Un foncier encore relativement accessible
Un habitat en cœur de ville dégradé
Une offre de logement à diversifier pour faciliter les parcours résidentiels

Commerces

Une offre commerciale variée mais certaines cellules sont vides et/ou vétustes
Une dynamique commerciale à impulser

Mobilités

Des accès au centre-ville à réinterroger et des aménagements à faire pour diversifier les mobilités

Cadre de vie – équipements

Une offre structurante d'équipements et de services (gare, lycée, écoles et collèges, cinéma, école de musique, etc.)
Un cadre de vie en cœur de ville qui s'améliore

Paysages – patrimoine

Une nature pénétrante à valoriser

ENJEUX POUR DEMAIN

Conforter la qualité et l'accessibilité des fonctions de centralités

Renforcer les fonctions résidentielles, commerciales et de service, en complémentarité avec les autres communes du territoire
Organiser l'accessibilité aux lieux culturels et d'enseignement
Révéler le patrimoine bâti et culturel et l'accès au Brivet

Animer une gouvernance locale favorable à l'initiative et aux projets collectifs

Soutenir les nouvelles économies locales
Accompagner particuliers, associations et entreprises dans leurs projets et leurs parcours de vie
Organiser des temps réguliers de dialogue sur les grands projets communaux

Rester une commune conviviale

Confirmer, raviver, créer, des espaces communs de convivialité évolutifs, collaboratifs
Proposer une offre de logements et de services propices à une variété de parcours résidentiels tout au long de la vie favoriser les mobilités solidaires, la proximité
Assurer l'accessibilité à tous des services, espaces et équipements

Gagner en visibilité, à l'échelle métropolitaine et départementale

Miser sur la qualité au bénéfice de tous

Soutenir le développement des mobilités alternatives

ORIENTATIONS STRATEGIQUES GUIDANT LE PROJET

Conforter Pont-Château comme cœur de bassin de vie

- Revaloriser l'organisation urbaine
- Affirmer une ambition de qualité et de diversité de l'offre d'habitat
- Donner la possibilité de s'épanouir, pour l'ensemble des habitants du bassin de vie
- Donner la confiance de développer ses activités
- Relancer la dynamique du centre-ville pour le rendre attractif

Prendre soin du vivant

- Maintenir un contexte rural agréable
- Mettre la santé au cœur du projet communal

Relier

- Se réapproprier les espaces communs
- Connecter les réseaux
- Favoriser les comportements solidaires et responsables

Annexe 5 - Modèle de Fiche-action

N° Fiche action 3.1.1

Titre action *Etude pré-opérationnelle OPAH avec volets OPAH-RU*

Action (nom complet) Etude pré-opérationnelle pour évaluer la possibilité de mettre en place une action OPAH sur le territoire de la CCPPSG, avec un ou des volets RU sur les communes Petites Villes de Demain

Statut	validée	(choix multiples)	Niveau de priorité	fort	(choix multiples)	Niveau de maturité	mature	
Secteur concerné	<input type="checkbox"/>	Missillac	<input type="checkbox"/>	Pont-Château	<input type="checkbox"/>	Saint-Gildas-des-Bois	<input checked="" type="checkbox"/>	CCPPSG
Liens avec d'autres pgm	<input checked="" type="checkbox"/>	OPAH-RU	<input type="checkbox"/>	AMI Cœur de bourg	<input type="checkbox"/>	Autre :		
Autre fiche action concernée								

Description

Orientation stratégique Orientation 3 : Enclencher les transitions

Objectifs Axe 3.1 Réhabiliter le parc ancien et les logements vacants

Description **Historique / contexte**

Le diagnostic du PLH fait apparaître plusieurs points :

- Un fort développement du parc en construction neuve et majoritairement en maisons individuelles, générant une forte consommation foncière et conduisant à un épuisement des réserves foncières communales.
- Le territoire communautaire est principalement dédié à l'accession à la propriété, laissant peu de place à l'offre locative, notamment sociale.
- La présence d'une majorité de logements anciens, avec une présence significative des situations d'inconfort, et des résidences principales peu performantes du point de vue thermique.
- Un taux de vacance relativement faible, mais un volume (1 169 logements- INSEE 2018) qui représente un potentiel important à condition d'accompagner sa remise sur le marché.

Intérêts

- Plusieurs enjeux apparaissent, et notamment la nécessité d'optimiser les capacités du parc privé ancien, pour valoriser le tissu existant, mais aussi pour limiter le développement de l'offre en extension urbaine. A cet enjeu, répondent 4 orientations :
- 1/ Favoriser le renouvellement urbain, par la mobilisation des opportunités identifiées dans le parc existant : dents creuses, friches d'activités, densification des lotissements existants...
 - 2/ Permettre le maintien des ménages dans le parc ancien, en luttant contre le « mal logement » (habitat indigne et précarité énergétique) - C'est le cas par exemple à Saint-Gildas des Bois dont le patrimoine bâti en centre-bourg, composé d'anciennes bâtisses, est parfois dégradé. Souvent occupés par des personnes âgées, l'entretien de ces biens leur est parfois complexe, entraînant une détérioration de ces marqueurs de centralité et posant des questions sur l'adaptation de ces logements. D'autres exemples concernent, entre autres, les rue Maurice Sambon ou Ste Catherine à Pont-Château. Ces logements dégradés hébergent principalement des locataires en situation de grande précarité. En complément, la problématique de réhabilitation du parc de petits logements, en centre-ville notamment, apparaît essentielle.
 - 3/ Favoriser la reprise du parc vacant, en soutenant l'accession et l'investissement locatif dans le parc ancien - L'offre en logements doit être adaptée à l'évolution des structures familiales et permettre d'accueillir des publics diversifiés. Ainsi, l'ouverture en 2023 d'un nouveau lycée à Pont-Château va probablement induire un besoin croissant de réponses adaptées à l'accueil d'étudiants / apprenants. En complément, des réflexions et évolutions doivent permettre de répondre aux besoins des seniors pour les accompagner dans les différentes phases de vie.
 - 4/ Accompagner la mise aux normes des logements, notamment en termes d'accessibilité et de performance thermique.

Caractéristiques

Réalisation par Villes Vivantes d'une étude pré-opérationnelle de juin 2022 à mars 2023 pour déterminer l'opportunité de mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château et Saint-Gildas-des-Bois, avec éventuellement des volets spécifiques de renouvellement urbain sur les coeurs de ville des Villes labellisées PVD i.e. Missillac, Pont-Château et Saint-Gildas-des-Bois.
Une fois les outils établis et la programmation établie, un avenant à la présente convention sera proposé.

Acteurs du projet

Maître d'ouvrage

Nom de l'organisation : Communauté de Communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois
Type de l'organisation : EPCI

Partenaires ANAH

Partenaire 2
Partenaire 3
Partenaire 4

<input type="checkbox"/>	soutien technique	<input checked="" type="checkbox"/>	soutien financier
<input type="checkbox"/>	soutien technique	<input type="checkbox"/>	soutien financier
<input type="checkbox"/>	soutien technique	<input type="checkbox"/>	soutien financier
<input type="checkbox"/>	soutien technique	<input type="checkbox"/>	soutien financier

Moyens financiers

Dépenses prévisionnelles (ou définitives)		Montant (HT)	Recettes prévisionnelles (ou définitives)		Montant (HT)
	<i>Etudes</i>	75235		<i>Prêts</i>	
	<i>Achat foncier</i>				
	<i>Honoraires de gestion</i>			<i>Fonds propres - EPCI</i>	22 616
	<i>Honoraires techniques</i>			<i>Subventions</i>	
	<i>Travaux (démolition-dépollution / viabilisation / construction)</i>			Europe	
	<i>Frais financiers et assurances</i>			Etat	
	<i>Honoraires de commercialisation</i>			Région Pays de la Loire	
	<i>Taxes</i>			Département Loire-Atlantique	
	<i>Autres</i>			ANAH	37618,75
				<i>Banque des territoires</i>	15000
				<i>Recettes</i>	
	total	75 235		total	75 235

Calendriers

prévisionnel	2022	2023	2024	2025	2026
étude pré-opérationnelle					

Suivi

Indicateurs de suivi et *Sélection d'un prestataire pour le suivi-animation*
Nombre d'études réalisées
Montant des opérations estimés / programmés

Conséquences sur la fonction de centralité

Commerces et services	
Habitat	<i>Réhabilitation de logements en centre-ville et centre-bourgs</i>
Mobilités	
Cadre de vie	<i>Valorisation du CV et des CB en général. Effet d'entraînement pour la requalification des logements en général (façades)</i>

Annexes

Annexe 6 - Liste des actions faisant l'objet d'une fiche action

Liste des actions localisées à Missillac

N° fiche action	Intitulé	Statut de l'action	Porteur de projet	Thématique
Orientation 1 : Consolider le rôle structurant des 3 communes Petites Villes de Demain				
Axe 1.1 Conforter une offre de proximité en termes de services et d'équipements				
1 1 4	Réhabilitation du centre culturel La Garenne	validée	Commune de Missillac	Services à la population
1 1 6	Création d'un nouvel Espace jeune	en projet	Commune de Missillac	Services à la population
1 1 7	Création d'un nouvel espace sportif à destination des jeunes	en projet	Commune de Missillac	Services à la population
Axe 1.2 Proposer une offre d'habitat de qualité et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels				
1 2 1	Etude sur la création de résidences jeunes actifs	engagée	CCPPSG	Habitat
1 2 2	Densification du secteur des Ruais	engagée	Commune de Missillac	Habitat
1 2 4	Etude préalable sur le potentiel foncier en cœur d'îlot Le pressoir	en projet	Commune de Missillac	Habitat
1 2 7	Projets privés d'ensembles immobiliers	engagée	Porteurs privés	Habitat
Axe 1.3 Améliorer le confort et la qualité des espaces publics				
1 3 4	Aménagement du cœur d'îlot "Le Pressoir"	validée	Commune de Missillac	Cadre de vie
1 3 5	Aménagement de la Rue de l'an 2000	en projet	Commune de Missillac	Cadre de vie
Orientation 2 : Entreprendre et travailler sur le territoire / soutenir les activités commerciales				
2.1 - Mettre en place une veille juridique, foncière et financière				
2 1 1	Création d'un observatoire du commerce	engagée	Chaque PVD	Commerce
2 1 2	Suivi de l'évolution des outils juridiques et financiers	engagée	Chaque PVD	Commerce
2.2 - Réhabiliter les locaux et densifier le commerce en centre-ville / centre-bourg				
2 2 1	Création de la Halle de marché de Missillac	engagée	Commune de Missillac	Commerce
2.3 - Valoriser les commerces de centre-ville pour développer leur attractivité				
2 3 2	Signalétique, enseignes commerciales et parcours marchand	engagée	chaque PVD	Commerce
2 3 3	Formation numérique des commerçants et digitalisation des usages	validée	chaque PVD	Commerce
Orientation 3 : Enclencher les transitions				
Axe 3.1 Réhabiliter le parc ancien et les logements vacants				
3 1 1	Etude pré-opérationnelle OPAH avec volet Ru sur les PVD	engagée	CCPPSG	Habitat
Axe 3.2 Développer et faciliter le recours aux mobilités douces				
Faciliter le recours aux mobilités actives				
3 2 1	Stratégie mobilités du territoire / schéma directeur	validée	CCPPSG	Mobilités
3 2 4	Plan de circulation et de déplacements (Missillac)	en projet	Commune de Missillac	Mobilités
Améliorer ou créer des aménagements pour faciliter l'accès aux centres-villes et centres-bourgs				
3 2 5	Aménagement de la liaison douce en cœur d'îlot	validée	Commune de Missillac	Mobilités
3 2 6	Aménagements des connexions entre le centre-bourg et les platanes	validée	Commune de Missillac	Mobilités
3 2 7	Etude des circulations entre l'ancienne scierie et le centre-bourg	en projet	Commune de Missillac	Mobilités
3 2 8	Etude préalable - circulations Berganderies et le centre-bourg	en projet	Commune de Missillac	Mobilités
Sensibiliser, développer le recours aux mobilités actives				
3 2 15	Signalisation des voies douces	validée	Chaque PVD	Mobilités
Axe 3.3 - Recycler le foncier et les bâtiments innocupés				
3 3 1	Veille sur les biens et secteurs mutables	validée	3 PVD	Foncier
3 3 5	Requalification de sous-secteurs du site de la scierie	en projet	Commune de Missillac	Foncier
Orientation transversale : vie de l'ORT et des plans-guides				
T 1	Suivi et animation de l'ORT et de l'OPAH - Chargé de projet PVD	engagée	CCPPSG et 3 PVD	
T 2	Suivi et animation des actions de l'axe 2 - Manager de commerce	engagée	CCPPSG et 3 PVD	
T 3	Communication sur le pgm et les actions	engagée	CCPPSG et 3 PVD	

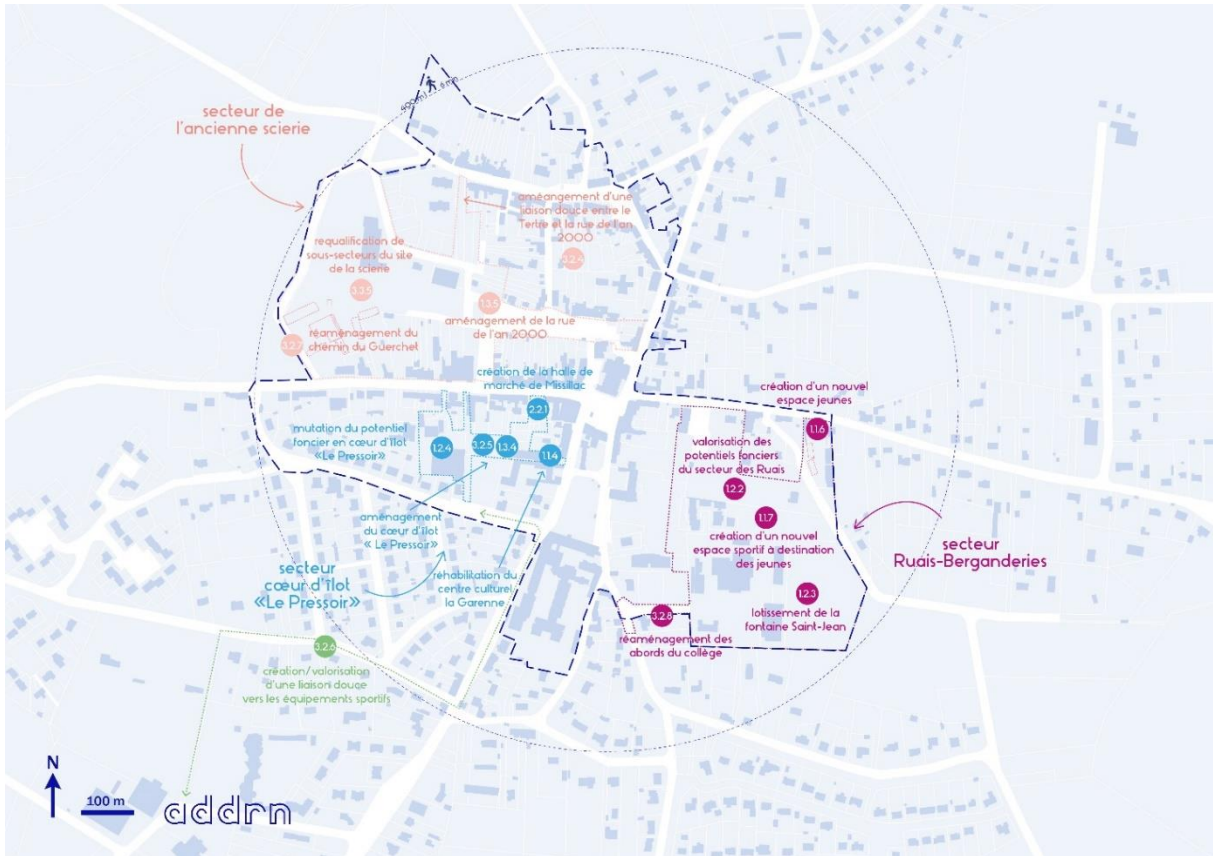
Liste des actions localisées à Pont-Château

N° fiche actio	Intitulé	Statut de l'action	Porteur de projet	Thématique
Orientation 1 : Consolider le rôle structurant des 3 communes Petites Villes de Demain				
Axe 1.1 Conforter une offre de proximité en termes de services et d'équipements				
1 1 1	Création du Pôle solidaire	engagée	Commune de Pont-Château	Services à la population
1 1 2	Déplacement de la Base nautique	en projet	Commune de Pont-Château	Services à la population
1 1 3	Création d'un Cinéma 3 salles	engagée	Commune de Pont-Château	Services à la population
1 1 8	Construction d'un nouveau multi-accueil à Pont-Château	en projet	CCPPSG	Services à la population
1 1 9	Etudes pour la construction d'une école de musique intercommunale	en projet	CCPPSG	Services à la population
1 1 11	Etude prospective sur l'avenir de la gare de Pont-Château	en projet	Commune de Pont-Château	Services à la population
1 1 12	Création d'une maison de santé à Pont-Château	validée	Commune de Pont-Château	Services à la population
Axe 1.2 Proposer une offre d'habitat de qualité et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels				
1 2 1	Etude sur la création de résidences jeunes actifs	engagée	CCPPSG	Habitat
1 2 3	Création du quartier du Châtellier	engagée	Commune de Pont-Château	Habitat
1 2 7	Projets privés d'ensembles immobiliers	engagée	Porteurs privés	Habitat
Axe 1.3 Améliorer le confort et la qualité des espaces publics				
1 3 1	Requalification de l'Allée du Brivet	engagée	Commune de Pont-Château	Cadre de vie
1 3 2	Requalification de la Rue Maurice Sambron	engagée	Commune de Pont-Château	Cadre de vie
1 3 3	Requalification paysagère du centre-ville de Pont-Château	engagée	Commune de Pont-Château	Cadre de vie
Orientation 2 : Entreprendre et travailler sur le territoire / soutenir les activités commerciales				
2.1 - Mettre en place une veille juridique, foncière et financière				
2 1 1	Création d'un observatoire du commerce	engagée	Chaque PVD	Commerce
2 1 2	Suivi de l'évolution des outils juridiques et financiers	engagée	Chaque PVD	Commerce
2.2 - Réhabiliter les locaux et densifier le commerce en centre-ville / centre-bourg				
2 2 2	Diversification de l'offre commerciale	engagée	Commune de Pont-Château	Commerce
2.3 - Valoriser les commerces de centre-ville pour développer leur attractivité				
2 3 1	Accompagner la redynamisation des marchés	engagée	Commune de Pont-Château	Commerce
2 3 2	Signalétique, enseignes commerciales et parcours marchand	engagée	chaque PVD	Commerce
2 3 3	Formation numérique des commerçants et digitalisation des usages	validée	chaque PVD	Commerce
Orientation 3 : Enclencher les transitions				
Axe 3.1 Réhabiliter le parc ancien et les logements vacants				
3 1 1	Etude pré-opérationnelle OPAH avec volet Ru sur les PVD	engagée	CCPPSG	Habitat
3 1 4	Réhabilitation de logements au-dessus des commerces	engagée	Commune de Pont-Château	Habitat
Axe 3.2 Développer et faciliter le recours aux mobilités douces				
Faciliter le recours aux mobilités actives				
3 2 1	Stratégie mobilités du territoire / schéma directeur	validée	CCPPSG	Mobilités
3 2 2	Schéma directeur mobilités douces (Pont-Château)	validée	Commune de Pont-Château	Mobilités
Améliorer ou créer des aménagements pour faciliter l'accès aux centres-villes et centres-bourgs				
3 2 9	Création d'une liaison douce Gare / Lycée	validée	Commune de Pont-Château	Mobilités
3 2 10	Liaison douce Rue Maurice Sambron	validée	Commune de Pont-Château	Mobilités
3 2 11	Réaménagement de rue Nantaise	en projet	Commune de Pont-Château	Mobilités
Sensibiliser, développer le recours aux mobilités actives				
3 2 14	Mise en place d'équipements de stationnement de vélo	validée	Commune de Pont-Château	Mobilités
3 2 15	Signalisation des voies douces	validée	Chaque PVD	Mobilités
3 2 16	Sensibilisation/éducation pour augmenter le recours à vélo	validée	Commune de Pont-Château	Mobilités
Axe 3.3 - Recycler le foncier et les bâtiments innocupés				
3 3 1	Veille sur les biens et secteurs mutables	validée	3 PVD	Foncier
3 3 2	Recyclage du site de Quéral	validée	Commune de Pont-Château	Foncier
3 3 3	Réhabilitation de l'ancien presbytère	en projet	Commune de Pont-Château	Foncier
3 3 4	AAP pour le recyclage de l'ancienne gendarmerie de Pont-Château	en projet		Foncier
Orientation transversale : vie de l'ORT et des plans-guides				
T 1	Suivi et animation de l'ORT et de l'OPAH - Chargé de projet PVD	engagée	CCPPSG et 3 PVD	
T 2	Suivi et animation des actions de l'axe 2 - Manager de commerce	engagée	CCPPSG et 3 PVD	
T 3	Communication sur le pgm et les actions	engagée	CCPPSG et 3 PVD	
T 4	Création d'un lieu de concertation à Pont-Château	en projet	Commune de Pont-Château	

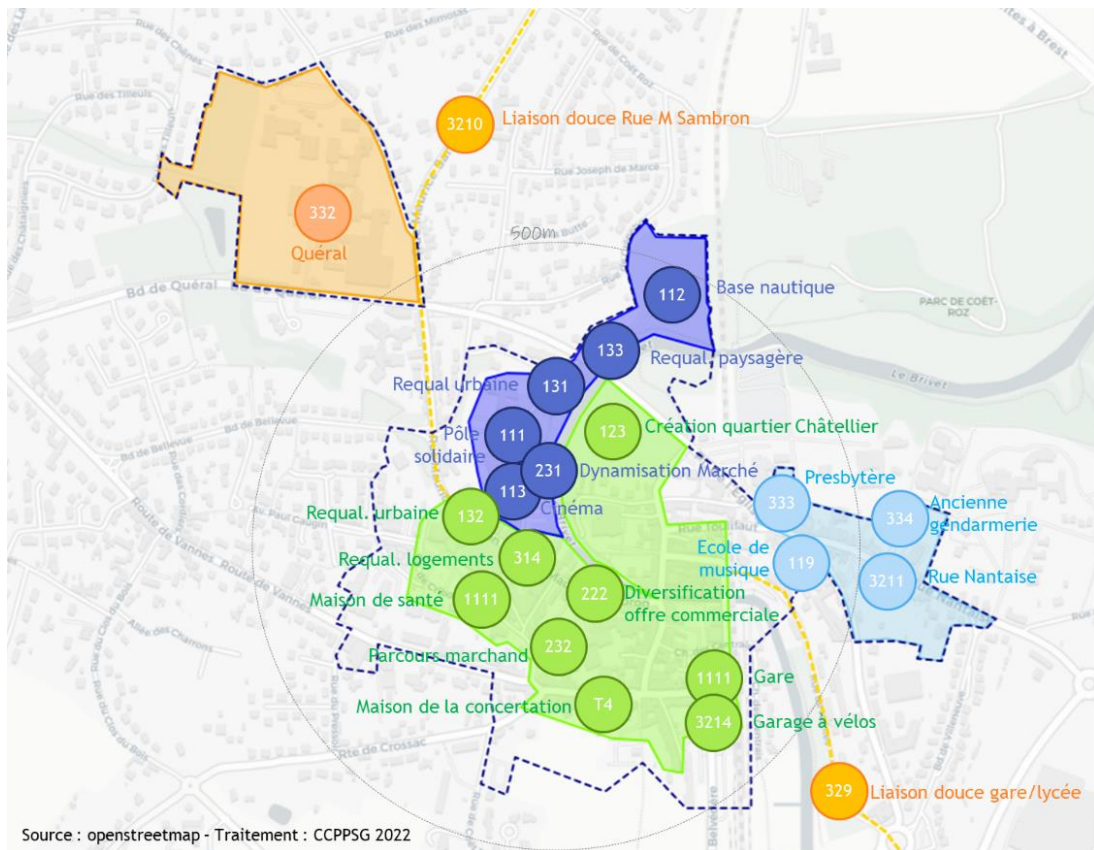
Liste des actions localisées à Saint-Gildas-des-Bois

N° fiche actio	Intitulé	Statut de l'action	Porteur de projet	Thématique
Orientation 1 : Consolider le rôle structurant des 3 communes Petites Villes de Demain				
Axe 1.1 Conforter une offre de proximité en termes de services et d'équipements				
1 1 5	Création d'un Espace de coworking à la gare de st gildas	en projet	Commune de St Gildas des Bois	Services à la population
1 1 10	Etude pour la création d'une Maison de santé pluridisciplinaire	engagée	Commune de St Gildas des Bois	Services à la population
Axe 1.2 Proposer une offre d'habitat de qualité et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels				
1 2 1	Etude sur la création de résidences jeunes actifs	engagée	CCPPSG	Habitat
1 2 5	Opération de logements sur la zone de Pré l'Abbé	engagée	Commune de St Gildas des Bois	Habitat
1 2 6	Création du quartier Montpasset	en projet	Commune de St Gildas des Bois	Habitat
1 2 7	Projets privés d'ensembles immobiliers	engagée	Porteurs privés	Habitat
Axe 1.3 Améliorer le confort et la qualité des espaces publics				
1 3 6	Mise en valeur de l'entrée sud du cœur de bourg	validée	Commune de St Gildas des Bois	Cadre de vie
1 3 7	Révéler, conforter et mettre en réseau les espaces verts à St-Gildas	en projet	Commune de St Gildas des Bois	Cadre de vie
Orientation 2 : Entreprendre et travailler sur le territoire / soutenir les activités commerciales				
2.1 - Mettre en place une veille juridique, foncière et financière				
2 1 1	Création d'un observatoire du commerce	engagée	Chaque PVD	Commerce
2 1 2	Suivi de l'évolution des outils juridiques et financiers	engagée	Chaque PVD	Commerce
2.2 - Réhabiliter les locaux et densifier le commerce en centre-ville / centre-bourg				
2 2 3	Création du Passage de La Closerie	validée	Commune de St Gildas des Bois	Commerce
2 2 4	Conforter et enrichir le secteur économique de la rue de la gare	validée	Commune de St Gildas des Bois	Commerce
2.3 - Valoriser les commerces de centre-ville pour développer leur attractivité				
2 3 2	Signalétique, enseignes commerciales et parcours marchand	engagée	chaque PVD	Commerce
2 3 3	Formation numérique des commerçants et digitalisation des usages	validée	chaque PVD	Commerce
Orientation 3 : Enclencher les transitions				
Axe 3.1 Réhabiliter le parc ancien et les logements vacants				
3 1 1	Etude pré-opérationnelle OPAH avec volet Ru sur les PVD	engagée	CCPPSG	Habitat
3 1 2	Réhabilitation de logements communaux	validée	Commune de St Gildas des Bois	Habitat
3 1 3	Logements de la Closerie	validée	Commune de St Gildas des Bois	Habitat
Axe 3.2 Développer et faciliter le recours aux mobilités douces				
Faciliter le recours aux mobilités actives				
3 2 1	Stratégie mobilités du territoire / schéma directeur	validée	CCPPSG	Mobilités
3 2 3	Plan de circulation et de déplacements (SGDB)	validée	Commune de St Gildas des Bois	Mobilités
Améliorer ou créer des aménagements pour faciliter l'accès aux centres-villes et centres-bourgs				
3 2 12	Création de la voie douce des Cloyards	validée	Commune de St Gildas des Bois	Mobilités
3 2 13	Création de la voie douce de La Closerie	validée	Commune de St Gildas des Bois	Mobilités
Sensibiliser, développer le recours aux mobilités actives				
3 2 15	Signalisation des voies douces	validée	Chaque PVD	Mobilités
Axe 3.3 - Recycler le foncier et les bâtiments innocupés				
3 3 1	Veille sur les biens et secteurs mutables	validée	3 PVD	Foncier
3 3 6	Veille Congrégation Saint-Gildas-des-Bois	en proejt	Commune de St Gildas des Bois	Foncier
Orientation transversale : vie de l'ORT et des plans-guides				
T 1	Suivi et animation de l'ORT et de l'OPAH - Chargé de projet PVD	engagée	CCPPSG et 3 PVD	
T 2	Suivi et animation des actions de l'axe 2 - Manager de commerce	engagée	CCPPSG et 3 PVD	
T 3	Communication sur le pgm et les actions	engagée	CCPPSG et 3 PVD	

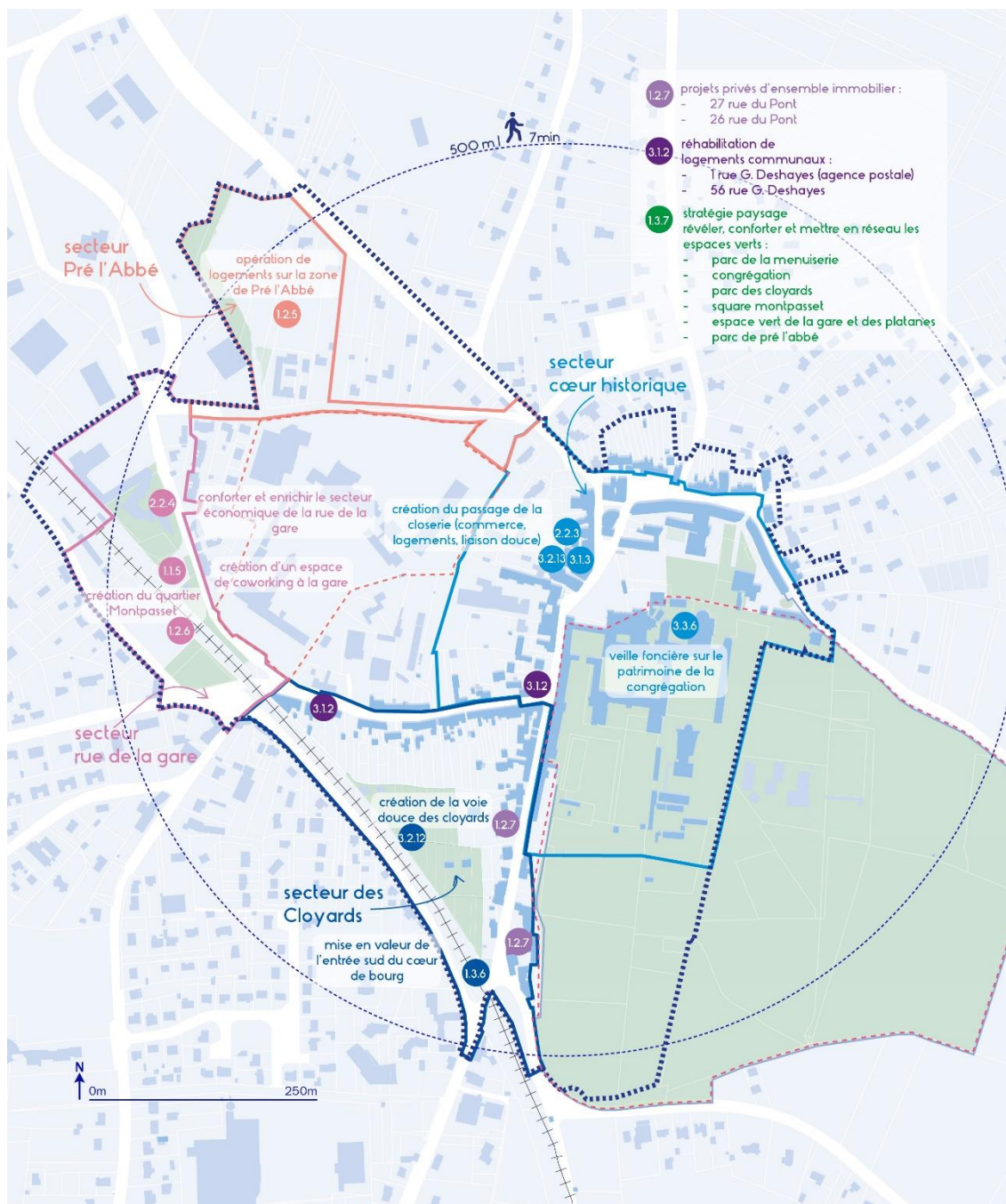
Annexe 7 – cartographie des projets Missillac



Pont-Château



Saint-Gildas-des-Bois



Annexe 8 – Maquette financière et contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs

Les éléments indiqués dans le tableau suivant concernent les dépenses 2022 et 2023 des actions matures du territoire. Ils ne valent pas engagement des financeurs et feront l'objet de demandes spécifiques auprès de chaque financeur. Une mise à jour annuelle du tableau sera proposée en comité de projet.

Maquette financière - montants engagés dans le cadre de PVD sur les années 2022- 2023

en gras, éléments finaux/aides accordées - en normal, montant devis, aide demandée - en italique montant estimatif, aide envisagée

N° fiche action	Intitulé	Maitre d'ouvrage	remarques	Montant 2022-2023 HT	Montant total HT	part MO	Etat	CD44	Région PDL	Banque des territoires	Europe	Autre
Orientation 1 : Consolider le rôle structurant des 3 communes Petites Villes de Demain												
Axe 1.1 Conforter une offre de proximité en termes de services et d'équipements												
1 1 1	Création du Pôle solidaire	Commune de Pont-Château	coût construction + réhabilitation de l'ancien bâtiment - 2023 et 2024	1 968 000	1 968 000	57%	DSIL (129 276€)	CD44 (725 792€)				
1 1 3	Création d'un Cinéma 3 salles	Commune de Pont-Château	estimation cout études menées en 2023	50 000	5 000 000					appui expertises / programmation ?		
1 1 4	Réhabilitation du centre culturel La Garenne	Commune de Missillac	estimation cout études en 2022 et 2023 (concours archi, diagnostics et CT, honoraires)	450 000	2 950 000					appui expertises / programmation ?		
1 1 5	Création d'un Espace de coworking à la gare de st gildas	Commune de St-Gildas-des-Bois	cout AAP ou adhésion comm'ue opportunité ? + travaux réhab	à préciser							LEADER 2023-2027	
1 1 6	Création d'un nouvel Espace jeune	Commune de Missillac	déconstruction des bâtiments	en attente devis								
1 1 10	Etude pour la création d'une Maison de santé pluridisciplinaire	Commune de St-Gildas-des-Bois	coût étude opportunité menée en 2022 - issue à déterminer	8 000				AMI CBCV dde pour étude		demandée	FEDER si construction	
1 1 11	Etude prospective sur l'avenir de la gare de Pont-Château	Commune de Pont-Château	contour étude à préciser	à préciser								
1 1 12	Création d'une maison de santé à Pont-Château	Commune de Pont-Château	coût réhabilitation immeuble et création cabinets - réalisation 2023-2024	en attente devis							LEADER 2023-2027 ?	
Axe 1.2 Proposer une offre d'habitat de qualité et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels												
1 2 1	Etude sur la création de résidences jeunes actifs	CCPPSG	coût étude opportunité	12 000	12 000	100%				appui expertises ?		
1 2 2	Valorisation des potentiels fonciers du secteur des Ruais	Commune de Missillac	cout etude et modification OAP - 2022/2023	15 000	15 000	100%						
1 2 3	Création du quartier du Châtelier	Porteur privé	financements privés	/	/							
1 2 7	Projets privés d'ensembles immobiliers	Porteurs privés	financements privés	/	/							
Axe 1.3 Améliorer le confort et la qualité des espaces publics												
1 3 1	Requalification de l'Allée du Brivet	Commune de Pont-Château	en attente résultat AMO de la fiche 133 - début travaux en 2023	à préciser	2 900 000		DETR/DSIL pour travaux ?			aides reconquete CV ou equpmt ?	FEDER OS-5.2	
1 3 2	Requalification de la Rue Maurice Sambron	Commune de Pont-Château	montant etude cerema en cours (montant des travaux 2023 à préciser)	7 420	7 420	50%	DETR/DSIL pour travaux ?			aides reconquete CV ou equpmt ?		ADEME - AVELO2
1 3 3	Requalification paysagère du CV	Commune de Pont-Château	etude archi / paysagiste - estimation	38 000	38 000					appui expertises ?		
1 3 6	Mise en valeur de l'entrée sud du cœur de bourg	Commune de St-Gildas-des-Bois	etude CAUE en cours pour déterminer les scénari - cout compris avec Etude closerie inscrit fiche 223 (résultat deb 2023)	à préciser								
Orientation 2 : Entreprendre et travailler sur le territoire / soutenir les activités												
2.1 - Mettre en place une veille juridique, foncière et financière												
2 1 1	Création d'un observatoire du commerce	Chaque PVD	coût ETP	/								
2 1 2	Suivi de l'évolution des outils juridiques et financiers	Chaque PVD	coût ETP	/								
2.2 - Réhabiliter les locaux et densifier le commerce en centre-ville / centre-bourg												
2 2 1	Création de la Halle de marché de Missillac	Commune de Missillac	coût travaux	800 000	800 000	47%	DETR (175 000€)	CD44 (202 655€)		Fds reconquete CV (46 260€)		
2 2 2	Diversification de l'offre commerciale	Commune de Pont-Château	partenariat EPF - travaux cellules préemptées	à préciser								
2 2 3	Création du Passage de La Closerie	Commune de St-Gildas-des-Bois	etude caue 2022 - scénario et montant travaux à préciser	3 400				AMI CB CV dde pour étude		appui expertises ?	FEDER sur travaux	
2.2 - Valoriser les commerces de centre-ville pour développer leur attractivité												
2 3 1	Accompagner la redynamisation des marchés	Commune de Pont-château	coût accompagnement	10 575	10 575							
2 3 2	Signalétique, enseignes commerciales et parcours marchand	chaque PVD	coût à préciser	à préciser								
2 3 3	Formation numérique des commerçants et digitalisation des usages	chaque PVD	coût à préciser	à préciser								
Orientation 3 : Enclencher les transitions												
Axe 3.1 Réhabiliter le parc ancien et les logements vacants												
3 1 1	Etude pré-opérationnelle OPAH avec volet Ru sur les PVD	CCPPSG	ANAH, Banques des territoires, EPCI, Communes	75 235	75 235	31%	ANAH (37 219€)			15 000		
3 1 2	Réhabilitation de logements communaux	Commune de St-Gildas-des-Bois	programme pluri-annuel et coût à préciser	à préciser								
3 1 3	Logements de la Closerie	Commune de St-Gildas-des-Bois	etude CAUE en cours (montant reporté fiche 222) - scénario et coût à préciser	à préciser							FEDER sur travaux	
3 1 4	Réhabilitation des Logements de la rue Maurice Sambron en R1 et R2 de commerces	Commune + EPF	coût de dissociation logements des commerces, à compléter	21 389								EPF
Axe 3.2 Développer et faciliter le recours aux mobilités douces												
Faciliter le recours aux mobilités actives												
3 2 1	Stratégie mobilités du territoire / schéma directeur	CCPPSG	cout études (estimation)	70 000	70 000	20%					LEADER 2023	
3 2 2	Schéma directeur mobilités douces	Commune de Pont-Château	cout études (estimation)	20 000	20 000	50%				appui expertises ?		ADEME - AVELO2
3 2 3	plan de circulation et de déplacements	Commune de St-Gildas-des-Bois	cout études (estimation)	15 000	15 000		?			appui exertises		
3 2 4	plan de circulation et de déplacements	Commune de Missillac	cout études (estimation)	15 000	15 000		?			appui exertises		
Améliorer ou créer des aménagements pour faciliter l'accès aux centres-villes et centres-bourgs												
3 2 9	Liaison douce Gare / Lycée	Commune de Pont-Château	montant etude cerema en cours (montant des travaux 2023 à préciser)	1 840		50%			CD44 - soutien aux territoires			ADEME - AVELO2
3 2 10	Liaison douce Rue Maurice Sambron	Commune de Pont-Château	montant etude cerema en cours (montant des travaux 2023 à préciser)	1 840		50%			CD44 - soutien aux territoires			ADEME - AVELO2
Sensibiliser, développer le recours aux mobilités actives												
3 2 14	Mise en place d'équipements de stationnement de vélo	Commune de Pont-Château	cout équipements et installation d'un garage à vélo et d'attaches vélos	45 000	45 000		ALVEOLE+ ? (max 40%)					
Axe 3.3 - Recycler le foncier et les bâtiments inoccupés												
3 3 1	Veille sur les biens et secteurs mutables	Chaque PVD	temps agent	/								
3 3 2	Recyclage du site de Quéral	Commune de Pont-Château	en attente de devis - estimation de l'enveloppe 2023	50 000						etudes ? - MABC	ademe études env	
3 3 5	Requalification de sous-secteurs du site de la scierie	Commune de Missillac	en attente étude env + plan gestion menés par exploitant	/								
3 3 6	Veille Congrégation Saint-Gildas-des-Bois	Commune de St-Gildas-des-Bois	en 2023, mise en place gpe de travail, tps agent et élus	/								
Orientation transversale : vie de l'ORT et des plans-guides												
T 1	Suivi et animation de l'ORT et de l'OPAH - Chargé de projet PVD	CCPPSG et 3 PVD	Montant brut chargé 2022 et 2023	114 313	343 000	25%	ANCT / ANAH				28 578 €	
T 2	Suivi et animation des actions de l'axe 3 - Manager de commerce	CCPPSG et 3 PVD	Montant brut chargé 2022 et 2023	128 168	128 168	50%					64 084 €	
T 3	Communication sur le programme et les actions	CCPPSG et 3 PVD	temps agents	/	/							
T4	Création d'un lieu de concertation	Commune de Pont-Château	cout service civique + aménagement local	12 565		50%	indemnisation serv civ (6 274€)					
T Z	Réalisation des plans-guides opérationnels	Missillac + SGDB	cout etudes Missillac et Saint-Gildas-des-Bois	110 600	110 600	60%		CD44 (44 240€)				