Centres bourgs
Programme national de revitalisation

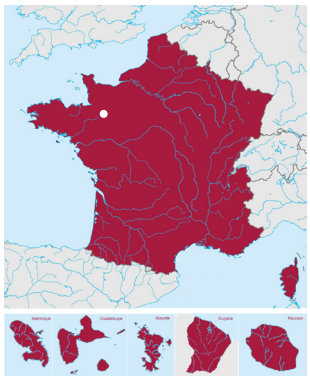
Louvigné-du-Désert

(Ile et Vilaine)

Fougères Agglomération (33 communes au 1er janvier 2017)

Le projet de revitalisation s'inscrit dans un projet de développement rural durable du territoire afin de rendre la centralité vivante, polarisante et conviviale, notamment au travers de la volonté d'apaiser les déplacements ou de développer les usages.
En complément des volets économique, habitat et services, la démarche identitaire participe également de la revitalisation, au travers d'actions culturelles et artistiques, d'actions de communication ou encore d'un travail sur les ambiances.

Mots clés : Services, convivialité, animation culturelle, identité, déplacements doux , végétalisation



Le contexte communal et territorial

- En bordure Nord-Est du département d'Ille et Vilaine, le territoire est limitrophe avec les départements de la Manche et de la Mayenne
- L'autoroute A89 à 15 min en voiture, Fougères est à 20 min, Rennes à 1h00
- Déploiement du haut débit sur la commune et très haut débit sur la zone d'activité
- SCOT du Pays de Fougères 2014, en cours de révision, PLU en cours de révision
- 3423 habitants en 2014, population en baisse de 1.69%/an entre 2009 et 2014
- 13.97% des logements sont vacants en 2014
- 242 logements potentiellement indignes

LOUVIGNÉ DU DÉSERT
FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

juillet 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Jean-Pierre Oger, Maire de Louvigné-du-Désert

«Nous avons six ans pour réaliser collectivement ce projet ambitieux pour notre commune mais aussi plus largement pour l'ensemble du territoire de Louvigné. Il s'agit d'impulser une nouvelle dynamique à l'ensemble du territoire, en lui redonnant de la centralité. Au côté de la Ville, c'est à présent Fougères Agglomération qui porte l'opération et j'en assure le suivi en tant que Maire et nouveau Vice-Président à l'habitat.
Dans les deux années à venir, nous allons conduire d'importants d'importants travaux d'aménagement urbains qui vont permettre de valoriser le coeur de ville»

Source : L'info ROC Louvigné-du-Désert mai-juin 2017

La revitalisation : Renforcer la centralité et son attractivité

Le PLU en vigueur contient des zones à urbaniser qui s'étendent à plus de 500m du centre-bourg avec une densité moyenne de 12 logts/ha. Les nouveaux objectifs prévoient eux un développement au plus près de la centralité en donnant la priorité au renouvellement urbain et à l'urbanisation des dents creuses. Un périmètre de centralité est également inscrit au sein du PLU afin d'éviter la périphérisation du commerce. L'attractivité du centre-ville passera également par le changement de sa physionomie. La stratégie urbaine vise ainsi à créer, une circulation apaisée (déviation du trafic de transit, optimisation du stationnement, requalification des rues), aménager des espaces publics conviviaux et paysagés (végétalisation, coulée verte, modes doux), et harmoniser les façades (colorisation, devantures commerciales).

centres bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

Développer les déplacements doux

Les trois départementales qui traversent le centre-bourg posent, en plus des nuisances, des problèmes de sécurité. Un nouveau fléchage directionnel devrait permettre de dévier une partie du trafic poids lourds entre l'ouest, vers l'A84 et les zones d'activité, et Fougères au Sud.

La RD177 sera requalifiée en boulevard urbain afin d'isoler les habitations de la circulation, mettre en scène la traversée de l'agglomération et sécuriser les déplacements doux. Cette transformation sera séquencée en trois segments : entrées de ville, intermédiaire et coeur de ville.

En parallèle, l'aquisition un terrain comprenant un étang va permettre de créer une liaison douce structurante Nord-Sud qui reliera le parc Radiguer, les écoles de danses et de musique au Nord et centre-bourg.

Dans un second temps, un plan de végétalisation, qui permettra de donner une ambiance de jardin aux réseaux de venelles, accompagnera les parcours entre les équipements et valorisera les habitations.

Renforcer l'attractivité commerciale

L'objectif est de créer une polarité lisible facilitant l'animation culturelle, touristique et commerciale. Cela commence par l'obligation d'implanter les commerces de moins de 400 m2 de surface de vente, et interdiction de changement d'affectation des cellules commerciales existantes, dans le centre-bourg.

La place Charles de Gaulle sera légèrement réaménagée pour accueillir le marché relocalisé, afin de créer une synergie avec les commerces sédentaires et accroître sa visibilité. La commune participe également au programme de coopération européen «Go trade» pour l'animation de son marché jusqu'en 2021.

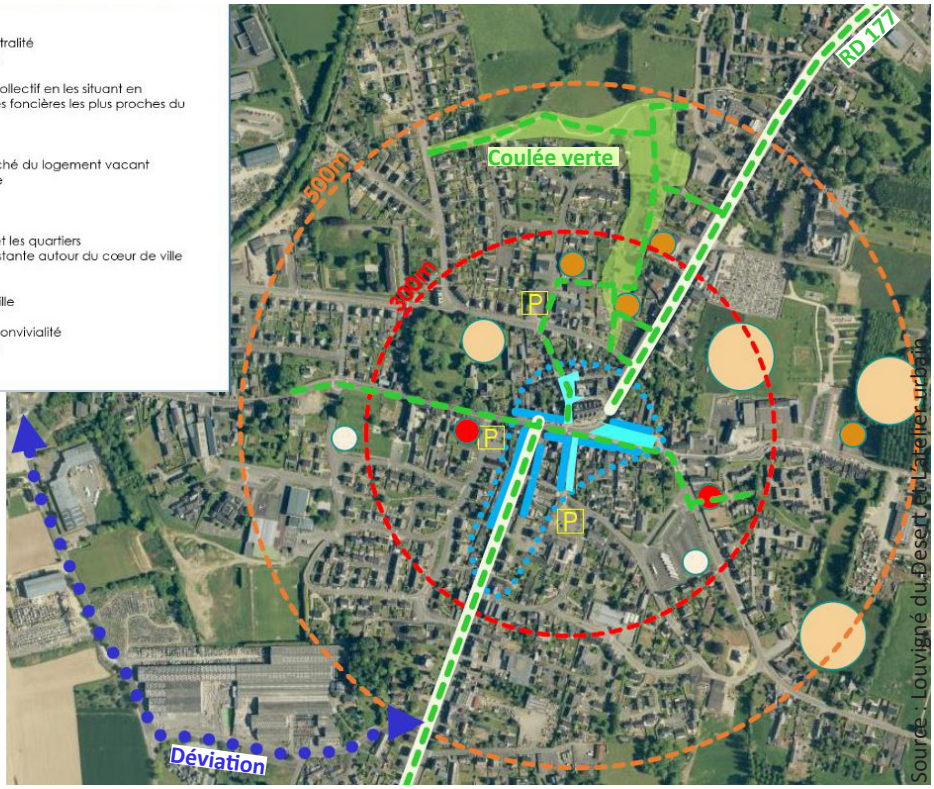
Sur la place du Prieuré, qui est plus apaisée, la collectivité souhaite accueillir un bar-restaurant avec terrasse.

Des actions diffuses seront également prévues : relooking de façades commerciales, boutiques à l'essai, soutien à l'animation, démarchage de producteurs locaux, réorganisation des stationnements, accompagnement des relocalisations, acquisition de cellules, négociation des loyers, etc.

Pour une centralité polarisante:
- Implanter les commerces de proximité exclusivement en centralité
- Préserver et dynamiser les linéaires commerciaux structurants
- Recentrer le marché
- Répondre aux besoins en équipements publics ou d'intérêt collectif en les situant en centralité pour renforcer sa polarité : Réserver les opportunités foncières les plus proches du centre-ville à cette destination

Pour une centralité vivante:
- Impulser l'amélioration du bâti ancien et la remise sur le marché du logement vacant
- Produire du logements neufs à moins de 500 m du centre-ville
  - nouveaux quartiers - écohabitat
  - renouvellement urbain
  - petites opérations
- Proposer des liaisons douces attractives entre le centre-ville et les quartiers
- Préserver et mieux signaler la capacité de stationnement existante autour du cœur de ville

Pour une centralité conviviale:
- Dévier les poids lourds pour apaiser la circulation en centre-ville
- Requalifier la RD 177, colonne vertébrale et vitrine de la ville
- Requalifier les espaces publics de la centralité pour plus de convivialité
- Aménager une coulée verte ouverte sur la ville et son centre



Source : Louvigné du Désert et l'agence urbain

Vision schématique et simplifiée du programme d'actions

La revitalisation : une centralité polarisante par son habitat et ses équipements

centres bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

Dans la continuité de la précédente Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat, les actions en matière d'habitat ciblent les huit centralités de Louvigné communauté (avant fusion avec l'agglomération de Fougère). Cela concerne en particulier Louvigné-du-Désert et Saint-Georges-de-Reintembault sur lesquels se concentrent des enjeux d'habitat vacant et dégradé.
Le volet coercitif représente ainsi un volet prioritaire de la stratégie habitat. La lutte contre la précarité énergétique, via le programme Habiter Mieux, le réinvestissement du parc ancien des centralités, et l'augmentation de l'offre locative privée et publique, complètent les axes de cette stratégie.

Rendre attractif et sécuriser l'acquisition dans l'ancien

Dans un marché détendu, le parc ancien subit directement la concurrence du neuf. Outre la limitation de l'offre en extension, le projet vise à mettre en avant le potentiel des biens en vente sur les centralités, et sécuriser l'achat grâce à la mise à disposition des services d'un architecte auprès des propriétaires vendeurs. Pour rendre attractif leurs biens, des croquis d'amélioration architecturale, mais aussi un accompagnement technique et financier sont offerts. De plus, Fougères Agglomération a mis en place une aide financière pour l'acquisition d'un bien vacant ancien en centre-bourg.
Dix rencontres ont eu lieu et 2 ventes se sont déjà concrétisées.

Source : SOLIHA et Joprand & Mongkhoun Architecture

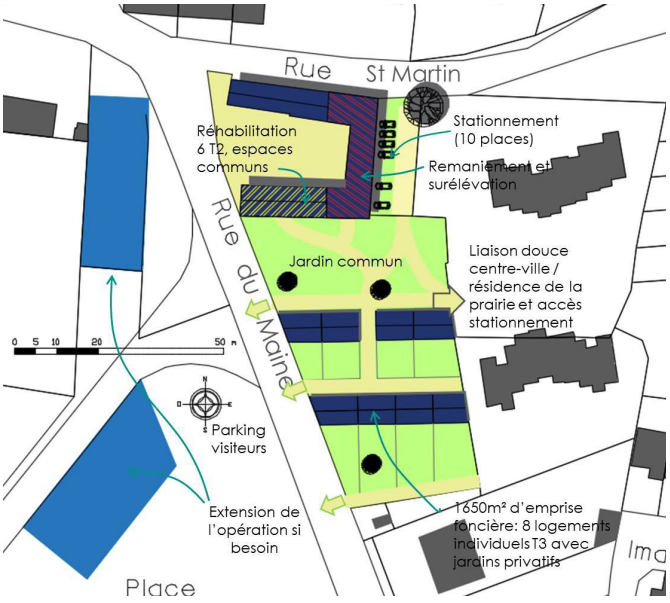
Aides au développement du parc Locatif privé

Pour promouvoir les investissements locatifs des primes sont prévues pour la réalisation de travaux (2000 à 3000€), avec l'objectif de subventionner une dizaine de dossiers par an dont cinq dans les centralités. Il est prévu de sécuriser les mises en location par la prise en charge des premiers frais de mise en location dans le cadre d'une gestion locative par une structure spécialisé.
Pour développer le parc locatif privé conventionné une mission de prospection est financée pour pouvoir mobiliser une dizaine de logements par an.
L'utilisation du crowdfunding ou de d'une plateforme d'investissement locale sont également envisagées, ainsi que le lancement d'appels à projet pour encourager les initiatives alternatives/innovantes.

Des services recentrés pour tous les ages

La commune porte plusieurs d'équipements au coeur du centre-bourg. Ces projets, par leur diversité, s'inscrivent dans le double objectif, de favoriser la mixité sociale et générationnelle, et de renforcer la centralité. Ces pôles d'attractivité permettront ainsi de brasser les populations et générer des flux, favorables aux commerces et donc à un centre-bourg vivant.

Dans le cadre des réflexions du Gérontopôle Breton, une étude de maîtrise d'oeuvre est en cours pour la réhabilitation du presbytère, en portage public, afin de créer une résidence seniors, avec une bonne accessibilité piétonne vers le centre-ville. Elle offrira plusieurs services mutualisés : le jardin, la salle commune, buanderie, cuisine, sanitaires pour permettre l'organisation d'évènements, mais aussi la garde de nuit.
En 2018, l'ancienne maison de santé se transformera en Villa numérique : un espace de formation dédié au numérique et co-working, etc. Si le plan de financement est d'ores et déjà bouclé, des réflexions sont encore en cours sur son fonctionnement.



En 2019, une étude sera lancée pour relocaliser le multi-accueil/ Relais assistante maternelle sur un site communal à proximité immédiate de la médiathèque, de la ludothèque, de la maison du canton et d'une aire de jeux.

La revitalisation : renforcer l'identité de Louvigné du désert

La communication sur la dynamique engagée est identifiée comme un levier incontournable de la revitalisation. Une étude a été donc lancée sur le déploiement d'une stratégie de communication et de marketing territorial 'décalée'.
Par ailleurs, Louvigné-du-Désert s'appuie déjà sur son dynamisme culturel et en particulier sur des artistes en résidence qui déploient une « résidence mission ».

Le centre culturel Jouvence dispose depuis plusieurs années d'un programme d'artiste en résidence, soutenu par le département. La dernière « Résidence Mission » lie un projet culturel sur le territoire avec le projet de revitalisation. La compagnie Kislorod est ainsi intervenue en 2016/2017 dans l'espace public ou l'ancienne trésorie. D'autres résidences sont prévues tout au long du programme. Une création contemporaine est également envisagée pour scénographier la rue du collège à Saint-Georges-de-Reintembault.
Ces actions ont pour objectif l'Interpellation des usagers pour nourrir le projet de revitalisation et créer un « lien pédagogique » avec la population.

Parmi les animations misent en place, on peut citer :

- Une carte postale « **Rêvez votre place** » a été distribuée en avril dans Louvigné. Plusieurs boîtes aux lettres ont été disposés. La carte du Prieuré, réalisé à partir des propositions récoltées, sera disposée sur la place
- Les « **Promenades décalées»** avec un œil artistique, ont pour objectif de déjouer les habitudes et de proposer une autre façon d'occuper l'espace.
- **Le « Projet 4L »** consiste à sillonner les communes avec la 4L customisée. L'occasion d'aller à la rencontre des habitants en leur proposant la construction d'un espace culturel original, de réfléchir aux besoins, aux envies.

Le projet en dates

2011 : Approbation du Programme Local de l'habitat

2012 : Approbation du Programme Départemental de l'Habitat
Lancement de l'Opération Programmée d'Amelioration de l'Habitat pour 4 ans
Révision du PLU adopté en 2008

2013 : Agenda 21 de la Communauté de Communes de Louvigné-du-Désert

2015 : Etude revitalisation avec L'atelier urbain, Annezan, Cibles & stratégie et J&m

2016 : Signature de la convention de revitalisation, le 21 décembre,
Sélection de SOLiHA pour le suivi-animation de l'OPAH, de l'OPAH-RU et de l'ORI
Mise en révision du PLU
Organisation de 3 atelier participatifs au centre culturel jouvence
Audit des vitrines commerciales + étude de marketing territorial

2017 : Intégration de la communauté de communes à l'agglomération de Fougères,
Mise en révision du SCOT

Pour en savoir +:

Maud Le Hervet chargée de l'animation du projet de revitalisation
mlehervet@fougeres-agglo.bzh

Emmanuel Perez, Mission Architecte-Urbaniste / Coordination,Service Espace Habitat Cadre de Vie (SEHCV) DDTM 35
emmanuel.perez@ille-et-vilaine.gouv.fr

Source :

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs
Les fiches sont disponibles sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/

Cerema
Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement