



Communauté de Communes de Brocéliande (CCB)
Synthèse de l'atelier thématique n°6 : Activités – Commerces - Equipements
- Tourisme
Elaboration du PLUi

20 février 2018

Bureaux d'études (BE)

M. GATEL, Quarta, chargé d'affaires en environnement,
Mme SEVIN, Quarta, Urbaniste chargée d'affaires,
M. BRUMELOT, Quarta, Chargé d'études en urbanisme.

Objet de la réunion de travail :

L'objectif de cet atelier thématique était de réaliser, sur la base des données existantes, le diagnostic des activités, du commerce, des équipements et du tourisme de la communauté de communes.

Déroulement de la réunion de travail :

4 groupes de travail ont été formés répartis selon les 4 thématiques de l'atelier :

- Activités
- Commerces et services
- Equipements et numérique
- Tourisme.

Sur la base de cartes préalablement réalisées par le bureau d'études reprenant l'ensemble des données existantes pour chacun des thèmes, les groupes de travail ont été invités à compléter ces données et s'exprimer librement sur les enjeux connus/vécus/ressentis sur le territoire.

Le présent compte-rendu synthétise les apports de cet atelier thématique.

Synthèse

Thèmes	Apports
Activités	<p>1- Le PLUI devrait veiller au développement économique cohérent du territoire, garantissant l'équilibre territorial.</p> <p>2- Le PLUI devrait répartir les zonages d'activités sur l'ensemble du territoire en menant en parallèle une réflexion sur le foncier existant mobilisable.</p> <p>3- Le PLUI n'est pas l'outil adapté pour qualifier et définir la vocation des parcs d'activité.</p> <p>4- Le PLUI devrait permettre le développement des bâtiments économiques existants hors bourgs et ZA en limitant leur capacité d'extension afin de définir au mieux les créations nécessaires de STECAL.</p> <p>5- Le PLUI ne devrait pas traiter la question de l'Economie Sociale et Solidaire qui relève d'autres programmes opérationnels</p> <p>Positionnement et questionnement :</p> <ul style="list-style-type: none">- (1) Favoriser la richesse des types d'activités sans limiter règlementairement les projets- (1) Pas de contraintes sur le type d'activités autorisées engendre un risque de friches mais aussi une gestion fine- (1) Les différents types d'activités peuvent être complémentaires sous réserve d'une réflexion sur implantation- (2) Il est intéressant d'identifier le foncier mobilisable et ZA dans le PLUI pour appuyer d'éventuels projets d'intervention/ de densification.

	<ul style="list-style-type: none"> - (2) Il est intéressant d'identifier le foncier mobilisable et ZA dans le PLUI pour alerter les propriétaires - (2) Il est intéressant d'intégrer une notion de délais de réalisation mais hors PLUI - (3) Oui au développement des parcs d'activités moins consommateurs d'espace à travers le règlement et les OAP - (3) Préférer des règles précises de gestion des Espaces Publics à la parcelle et sur le projet global d'aménagement que des pourcentages d'espaces verts, de plantation, ... - (4) Est-ce que le PLUI est l'outil du développement de l'ESS ? - (4) Limiter l'ESS sur un seul site (type STECAL ou parc d'activité) ne va pas forcément dans le sens de cette initiative
Commerces et services	<p>Atouts à valoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bonne dynamique commerciale à Bréal - Des possibilités d'accueil d'équipements, services, commerce à Treffendel et Saint-Thurial <p>Dysfonctionnements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cellules commerciales chères à Paimpont et Bréal - Des demandes commerciales non satisfaites - Manque de grandes cellules commerciales en centre-bourg à Plélan - Vacance commerciale dans le centre-bourg de Plélan - Des problématiques d'accessibilité et de stationnement à Bréal - Des nuisances sonores liées au cinéma et au centre culturel à Bréal - Des difficultés rencontrées pour maintenir et développer les commerces dans 7 des 8 communes - 40 à 50 commerçants refusés en saison sur le marché de Plélan <p>Projets et volontés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les commerces existants et en accueillir de nouveaux - Permettre la division de fonctions dans les constructions
Equipements numérique et	<p>Atouts à valoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre riche en équipements - Station biologique de Paimpont (structure d'accueil de groupes) - Réseau des médiathèques - Tissu associatif (association du festival du Roi Arthur) - Des équipements sportifs spécifiques - Aires de camping-car - PIJ <p>Dysfonctionnements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un manque d'équipements en termes de salles (polyvalentes) à Plélan et Maxent - Piscine de Plélan trop petite et la seule du territoire communautaire - Un besoin en équipements pour le collège de Bréal - Nécessité d'un pôle de santé complémentaire avec médecins spécialistes (radiologie, ophtalmologie) - Numérique : Un débit insuffisant pour certains équipements (cinéma de Bréal) - Pas de centres de formations et d'établissements d'enseignement

	<p>supérieur sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manque d'espace de coworking - Nécessité d'un parking relais à Bréal - Pas d'aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire <p>Projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nouvel équipement sur le vélodrome de Plélan - Collège de Bréal – ouverture en 2020 – 800 élèves - Résidence seniors à Breal - Extension du groupe scolaire de Bréal ou création
<p>Tourisme</p>	<p>Atouts à valoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offre touristique intéresse touristes et habitants - Maillage de circuit de randonnées important - Complémentarité des offres d'hébergement - commerces de proximité (bar...) - Vallée du serein - Gites bonne infrastructure mais nécessité croissance - Activités du soir (spectacle...) - restauration du soir <p>Dysfonctionnements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problème hébergement surtout pour les groupes (autocars) (domaine des Hayes) - Manque de zones de stationnement à proximité des itinéraires touristiques - Tourisme mobile : une durée de séjour faible - Décalage entre touriste journalier et hébergement - Certains établissements en manque de fréquentation (relais de Brocéliande) - Manque de sécurisation des voies cyclables et piétonnes <p>Projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet sur les forges (canotage, guinguette, visite, chapelle...) - Offre pour les jeunes (baignade) - Activités pour occuper les groupes - Parkings - Sédentariser l'excursionniste - Anticiper des STECAL pour projet de complexe hôtelier - liaison cycle sécurisée équestre ou voie verte