

# Les pôles structurants

## Nos forces

01//

- Une croissance de population dans les pôles structurants, qui bénéficie aux communes voisines
- Une offre de logements variée

02//

- Bréal bien développé sur le plan économique
- RN24
- Proximité de la métropole

03//

- Plélan ville étape
- Paimpont et sa forêt

04//

- Densité et vitalité commerciales à Plélan
- Le marché de Plélan
- Un pôle de santé médical avec différents professionnels à Plélan
- Des équipements sportifs à Bréal
- 2 cinémas, 3 salles
- Médiathèque (réseaux)

05//

- Arrivée prochaine de la fibre
- Réseau bien développé

06//

- Une voirie large à Plélan, qui offre des possibilités pour des liaisons douces
- Des groupes de travail en cours sur les liaisons douces
- Bréal bien desservie en cars
- 4 voies
- covoiturage

12//

- Bon développement des énergies renouvelables

## Nos faiblesses

01//

- Un différentiel de développement entre les 2 pôles (collège, nombre de lotissements)

02//

- Manque de pépinière d'entreprises
- Manque de dynamisme économique à Plélan
- Manque de lisibilité à Plélan
- Manque de volonté politique

03//

- Manque une structure d'accueil importante
- Un séjour moyen trop court ; un manque d'organisation d'une offre moyen et long séjour au niveau national

04//

- Manque de diversité et de concentration de l'offre commerciale à Bréal
- Cabinet médical excentré à Plélan, saturé à Bréal
- Pas de piscine couverte
- Manque d'équipements sportifs à l'ouest

05//

- Débit très lent (pas de haut débit)
- Réseau moins développé dans les hameaux

06//

- Besoin de liaisons douces intra et intercommunales
- Des liaisons douces dangereuses à Bréal, et compliquées aux abords du collège
- Manque de bus ; horaires inadaptés pour la main d'œuvre rennaise
- Absence de transport en commun entre les 2 pôles
- Une zone de covoiturage saturée à Bréal (une sensation de vide en traversant les bourgs)
- Nécessité de tenir compte du stationnement pour le commerce

08//

- Revoir le passage des poids lourds dans Plélan

12//

- Valorisation des déchets agricoles (ex : méthanisation)
- Manque de volonté politique en faveur des énergies renouvelables

# Les centre-bourgs

## Nos forces

- Nos identités
- Un maillage des territoires communaux : bourg, hameaux, habitat dispersé
- Attractivité en termes de prix du terrain
- Le tissu associatif ; beaucoup d'échanges
- Des festivités nombreuses
- Le patrimoine bâti
- Des centre-bourgs de qualité (pierre de schiste, bâti), qui fondent l'identité de Brocéliande
- L'envie de préserver le patrimoine
- L'arrivée de primo-accédants
- Un sentiment de sécurité
- Une bonne qualité de vie
- Le choix d'activités sportives diversifiées
- Des marchés riches et variés
- De nombreux artisans en dehors des zones d'activités, qui maintiennent une vie dans les centre-bourgs et les campagnes
- Une activité touristique à Paimpont
- Une offre de cars Illenoo présente

## Nos faiblesses

- Pénurie de foncier dans certaines communes (Paimpont)
- Une offre de foncier à moindre coût qui peut engendrer à terme une augmentation des frais de mobilité
- Sélectivité croissante des publics en raison de la pression sur les coûts du foncier
- Une difficulté à se loger sur Paimpont en raison de l'activité touristique (concurrence avec Airbnb) ; un risque de déséquilibre entre touristes et résidents
- Manque d'une offre locative en lien avec le cadre de vie (maison avec jardin)
- Changement de destination de locaux commerciaux en logements
- Manque de cellules commerciales pour l'installation rapide d'un commerce
- Un manque de commerces en centre-bourg
- Un développement en périphérie, lié à un manque d'anticipation foncière
- Des terres agricoles polluées en centre-bourg
- Quelques communes non desservies par Illenoo
- Pas de cars Illenoo le dimanche
- Un manque de connexions entre les bourgs : transport en commun intra-communautaire, vélos à assistance électrique
- Manque de liaisons douces des lotissements vers le centre
- Des primo-accédants trop jeunes (sans enfants)
- Manque de bornes électriques pour les voitures
- Manque de covoiturage intercommunal pour les achats (marché...)
- Manque d'emplacements pour les campings-cars

# Les espaces naturels, forestiers et agricoles

## Nos forces

- Un potentiel naturel important : bocage, vallées...
- Présence d'espèces remarquables
- Présence d'acteurs et d'outils sur la préservation de la biodiversité
- Richesse du foyer de la station biologique de Paimpont : lieu fédérateur, conception de protocoles
- Un territoire routier qui ne dénature pas trop

## Nos faiblesses

- Pas de prise en compte de la biodiversité dans le diagnostic ; absence de références aux landes
- Nécessité d'avoir une connaissance fine de la biodiversité
- Pas de commission pour recenser les différentes zones sensibles du territoire
- De grands espaces naturels pas assez desservis
- Un manque de signalisation et de possibilités de stationnement
- Un bocage vieillissant, mal entretenu
- Une réserve d'eau potable vulnérable (barrage de la Chèze)
- Un manque de communication sur ce qui est autorisé dans les espaces naturels protégés
- Urbanisation des centre-bourgs (développement des grandes surfaces en périphérie)
- Quel devenir des anciens bâtiments agricoles ?
- Un territoire coupé en deux (est/ouest)
- Un manque de mise en réseau, de communication et de connaissances

# Les orientations d'aménagement à développer avec le PLUi pour bien vivre demain

## 00// Aménagement du territoire

- Renforcer la complémentarité et la bipolarité entre les 2 pôles structurants
  - Un pôle économique (entreprises), péri-urbain à Bréal
  - Un pôle services et commerces à Plélan, nature
  - Des équipements enfance-jeunesse et sportifs sur les 2
- Renforcer la synergie entre pôles structurants et centre-bourgs, en y confortant des services communs (ex : centres de loisirs)
- Maintenir, développer le maillage des territoires communaux (bourg, hameaux, habitat dispersé) en donnant la possibilité d'aménager des hameaux

## 01// Habitat

- Faciliter l'accès au logement pour tous
  - Développer une offre cohérente et diversifiée à l'échelle communautaire, « sans concurrence et sans ghettoïsation »
  - Tenir compte des spécificités de chaque bourg et de l'équilibre habitat/commerce
  - Prévoir des réserves foncières pour des lotissements communaux
  - Favoriser l'accession à prix maîtrisés, par exemple en imposant aux aménageurs de prévoir dans chaque programme des îlots de 4-5 terrains avec des maisons pré-définies
  - Ne pas trop réduire la surface des parcelles pour garantir l'attractivité sur Plélan
  - Développer une offre locative dans les centre-bourgs
  - Recenser le patrimoine vacant dans les bourgs
  - Réhabiliter le bâti existant pour créer des logements communaux
  - Autoriser le changement d'usage des bâtiments agricoles en pierre vers le logement
  - Proposer une nouvelle forme d'habitat tenant compte de la demande et de l'environnement (campagne, concurrence avec demande d'hébergement touristique)
  - Développer les éco-quartiers, avoir une approche globale des lotissements intégrant les circulations douces, des espaces de vie
  - Développer l'habitat participatif

## 02// Développement économique

- Stimuler le développement économique
  - Créer une pépinière d'entreprises
  - Installer un atelier-relais
  - Définir et distinguer des zones dédiées au développement économique
  - Développer une politique agressive de commercialisation des lots dans les zones d'activités (marketing territorial, prix attractifs...)
- Favoriser les produits locaux
  - Créer un label « produit en Brocéliande »

# Les orientations d'aménagement à développer avec votre PLUi pour bien vivre demain

## 03// Développement touristique

- Diversifier et conforter l'offre touristique pour favoriser des séjours plus longs
  - Mettre en valeur les sites remarquables (ex : Chèze-Canut), par exemple par des circuits pédagogiques
  - Créer un pass'Brocéliande à la carte comprenant hébergement, transport et activités (office de tourisme de Paimpont, Maison du Cârrouj, Jardins de Brocéliande, randonnées pédestres...)
  - Développer le tourisme équestre (circuits, gîtes...)
  - Renforcer l'accès à la forêt domaniale et privée de Paimpont
- Développer l'hébergement touristique
  - Autoriser le changement d'usage des bâtiments agricoles en pierre vers l'hébergement touristique
- Mieux gérer les flux touristiques
  - Améliorer la signalétique
  - Sécuriser les sentiers et les aménagements touristiques
  - Développer l'accès à la forêt de Paimpont à pied et à vélo
  - Aménager des aires de pique-nique
  - Développer les aires de stationnement
  - Gérer les déchets (organiser des marches vertes...)
  - Faciliter la cohabitation des randonneurs et du pâturage

## 04// Commerce et services

- Pérenniser et diversifier l'offre commerciale et de services en centre-bourg
  - Maintenir les commerces de bouche de qualité
  - Privilégier l'installation des professionnels de santé en centre-bourg
  - Définir et distinguer des zones dédiées au commerce
  - Développer le stationnement pour l'accès aux commerces
  - Limiter le développement des GMS en périphérie
  - Réglementer l'installation des commerces (zonage)
  - Maintenir/restaurer les cellules commerciales existantes
  - Proposer des cellules commerciales temporaires pour faciliter l'installation
  - Aider et accompagner les nouvelles initiatives d'échange, de commerce, d'artisanat

## 05// Equipements et numérique

- Développer des équipements structurants pour tous les publics, en réfléchissant à la mutualisation des usages et en privilégiant les éco-matériaux et une approche éco-quartiers
  - Une résidence seniors avec des services adaptés (petites maisons individuelles avec des jardins partagés)
  - Une piscine ouverte à l'année à Plélan ou Treffendel
  - Une salle polyvalente à Plélan
  - Un collège à Plélan
  - Maintenir les services publics

# Les orientations d'aménagement à développer avec le PLUi pour bien vivre demain

## 06// Mobilités

- Améliorer les déplacements routiers :
  - Améliorer la voie de sortie pour Bréal depuis Plélan
  - Développer le transport en commun le dimanche et les jours fériés
  - Organiser un transport en commune (type navette) entre les 2 pôles structurants, avec des connexions vers les communes
  - Imposer un arrêt à Plélan et Bréal sur la ligne Rennes-Vannes
  - Dévier le transit de poids –lourds et engins agricoles dans Plélan
  - Développer le stationnement
  - Développer les aires de co-voiturage
  - Installer des bornes électriques
- Développer les mobilités actives
  - Créer/sécuriser des liaisons douces dans les bourgs, vers les hameaux et entre les pôles structurants (réserves foncières, zones de préemption...)
  - Intégrer le patrimoine « chemins » dans le PLUi
  - Développer une offre de location de vélos électriques
  - Augmenter le nombre de parcs à vélos sécurisés (boxes)
  - Prévoir des locaux techniques de stockage et d'entretien des vélos (électriques notamment)
  - Tenir compte du handicap
  - Organiser des pédibus

## 07// Trame verte et bleue

- Réaliser un atlas de la biodiversité
- Réfléchir à la préservation de la faune
- Favoriser les continuités faunistiques (problème des clôtures)
- Prévenir les dysfonctionnements hydrologiques (coulées de boues)
- Structurer l'assainissement non collectif
- Instaurer une charte des bonnes pratiques (ex : présence indispensable de l'arbre)
- Intégrer le patrimoine « chemins » dans les objectifs du PLUi
- Préserver/renforcer le bocage (entretien et création)
- Elaborer un plan de gestion du bocage
- Instaurer des mesures compensatoires au développement des zones d'activités et d'équipements (inventaires, restauration de zones sensibles...)
- Faciliter la mise en place d'outils de protection réglementaire des espaces naturels
- Identifier des zones de préemption pour les zones d'intérêt écologique (landes, forêts...)



# Les orientations d'aménagement à développer avec le PLUi pour bien vivre demain

## 09// Activités agricoles et sylvicoles

- Entretien le foncier
- Péserver les terres agricoles en densifiant
- Favoriser l'installation de producteurs locaux en circuits courts
- Développer des points de vente des produits locaux
- Favoriser l'exploitation, l'entretien et la valorisation des landes
- Intensifier la diversification des essences forestières

## 10// Paysage et 11// Cadre bâti

- Préserver les paysages / conserver l'image « Brocéliande »
  - Instaurer des prescriptions paysagères et architecturales pour le bâti neuf
  - Urbaniser les dents creuses
  - Densifier les centre-bourgs
  - Eviter le mitage des hameaux
  - Conserver les espaces naturels dans les bourgs (mares, zones humides...)
  - Préserver le lien entre la forêt et le bâti
  - Préserver/renforcer le bocage (entretien et création)
  - Elaborer un plan de gestion du bocage
  - Favoriser la démolition des bâtiments agricoles désaffectés
- Protéger/valoriser le patrimoine bâti, notamment les bâtiments agricoles l'abandon
  - Assurer une veille foncière sur le patrimoine bâti ancien des bourgs
  - Maintenir l'identité du patrimoine bâti (utilisation de matériaux traditionnels, réutilisation des vieilles poutres...)

## 12// Energie - climat

- Développer un mode constructif moins énergivore
- Développer les énergies renouvelables
- Faire évoluer l'éclairage public (détecteurs de présence, leds...)

## 13// Vie locale

- Développer les animations, la vie culturelle dans les centre-bourgs, pour les faire vivre (ex : bibliothèque de St-Thurial)
- Favoriser la synergie entre les collectivités locales et les associations, les bénévoles
- Développer la communication intercommunale en la couplant avec la communication communale
- Prévoir des espaces pour une production vivrière locale
  - Créer des jardins, potagers et vergers partagés avec des activités réalisées en commun (confitures, jus de pommes...)
  - Développer un projet incroyables comestibles
- Conserver/aménager des zones de convivialité dans les bourgs (bancs, espaces verts etc.)
- Améliorer la signalétique, la numérotation des habitations