Convention d'ORT
Opération de Revitalisation de Territoire

Programme Petites Villes de Demain (PVD)

Brocéliande Communauté

Commune de Bréal-sous-Montfort
Commune de Plélan-le-Grand

VU la délibération n°2022 12 05 du Conseil Municipal de Plélan-le-Grand en date du 7 décembre 2022 ;

VU la délibération n°2022-0812-117 du Conseil Municipal de Bréal-sous-Montfort en date du 8 décembre 2022 ;

VU la délibération n°2022-116 du Conseil Communautaire de Brocéliande Communauté en date du 12 décembre 2022 ;

VU la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 21 octobre 2022 ;

APPROUVANT les termes de la présente convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ;

LES SIGNATAIRES

Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général adjoint
Matthieu BLET

Brocéliande Communauté
Pour le Président empêché,
La 1ère Vice-Présidente,
Françoise KERGUELEN

Commune de Bréal-sous-Montfort
Par délégation du Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme, Accessibilité, Sécurité,
Gérard BERRÉE

Commune de Plélan-le-Grand
Le Maire,
Murielle DOUTÉ-BOUTON

LES PARTENAIRES SIGNATAIRES

Département d'Ille-et-Vilaine
Le Président,
Jean-Luc CHENUT

Région Bretagne
Le Président,
Loïg CHESNAIS-GIRARD

CCI d'Ille-et-Vilaine
Le Président,
Jean-Philippe CROCQ

Signé à Plélan-le-Grand, le 15 décembre 2022.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 6
OBJET ET PORTÉE DE LA CONVENTION 7
ARTICLE 1 – OBJET ET PORTÉE DE LA CONVENTION D'ORT 8
ARTICLE 2 – PROGRAMME « PETITES VILLES DE DEMAIN » 8
BROCÉLIANDE COMMUNAUTÉ – Tous ensemble pour un territoire plus autonome 9
Portrait et enjeux de revitalisation des centralités 10
Orientations stratégiques 15
Plan d'actions opérationnelles 17
BRÉAL-SOUS-MONTFORT – La Ville à la campagne 19
Portrait et enjeux de revitalisation de la centralité 20
Orientations stratégiques 27
Plan d'actions opérationnelles 29
Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT 32
PLÉLAN-LE-GRAND – Ca bouge dans le bourg ! 34
Portrait et enjeux de revitalisation de la centralité 35
Orientations stratégiques 45
Plan d'actions opérationnelles 47
Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT 50
MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION 52
ARTICLE 3 – ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE DE LA CONVENTION ET PUBLICITÉ 53
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX ET PARTICULIERS DES SIGNATAIRES ET DES PARTENAIRES SIGNATAIRES 53
4.1. Engagements de Brocéliande Communauté et des communes de Bréal-sous-Montfort et de Plélan-le-Grand 53
4.2. Engagements de l'Etat, des établissements et opérateurs publics 54
4.3. Engagements de la Région Bretagne 55
4.4. Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine 55
4.5. Engagements de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine 56
4.6. Accompagnement de la Banque des Territoires 56
ARTICLE 5 – MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT 56
ARTICLE 6 – MOBILISATION DES CITOYENS ET DES ACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES 59
ARTICLE 7 – GOUVERNANCE, PILOTAGE ET ANIMATION 59
7.1. Comité de pilotage 59
7.2. Comité technique 61
7.3. Équipe-projet 61
7.4. Instances communales 61
ARTICLE 8 – MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE L'ORT 62

8.1. Suivi de la mise en œuvre du programme 62
8.2. Evaluation de l'effet sur le territoire 62
ARTICLE 9 – ÉVOLUTION ET MISE A JOUR DE L'ORT 62
ARTICLE 10 – UTILISATION DES LOGOS 62
ARTICLE 11 – RÉSILIATION 63
ARTICLE 12 – TRAITEMENT DES LITIGES 63
SOMMAIRE DES ANNEXES 64
ANNEXE 1 – PROJET DE TERRITOIRE DE BROCÉLIANDE COMMUNAUTÉ 65
ANNEXE 2 – DIAGNOSTIC COMMUNAL DE BRÉAL-SOUS-MONTFORT 70
ANNEXE 3 – DIAGNOSTIC COMMUNAL DE PLÉLAN-LE-GRAND 71
ANNEXE 4 – PÉRIMÈTRES DES SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT 72
ANNEXE 5 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DU PLAN D'ACTIONS ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL 75
ANNEXE 6 – FICHES-ACTIONS 77
ANNEXE 7 – MAQUETTE FINANCIÈRE PLURIANNUELLE 166

PRÉAMBULE

Brocéliande Communauté et les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand ont souhaité, par leur adhésion au programme Petites Villes de Demain, réaffirmer leur engagement commun en faveur de la revitalisation des centralités.

Le programme Petites Villes de Demain est en effet l'occasion d'articuler les projets communaux entre eux, au service d'une vision partagée du territoire qui positionne les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand comme les lieux privilégiés du développement, en tant que pôles d'équilibre principaux identifiés dans le SCoT du Pays de Brocéliande. Elles assurent ainsi un rôle de bassin de vie structurant en termes de services, de commerces, de transport, de développement économique et d'habitat.

A l'échelle intercommunale, cette direction est affichée dans le PLUi approuvé en 2021 et cohérente avec le projet de territoire approuvé en juillet 2022 dont les actions concernent aussi bien le développement des mobilités douces et des transports en commun, la proposition d'une offre de logements adaptés à tous ou la préservation des commerces de proximité.

Par le soutien du programme Petites Villes de Demain, la commune de Bréal-sous-Montfort souhaite particulièrement structurer son action en faveur de la revitalisation de la centralité, et notamment du centre-bourg, en élaborant une stratégie de développement à court, moyen et long terme sur l'ensemble des thématiques que sont le commerce et l'animation, l'habitat et le foncier, les mobilités et les connexions, la jeunesse, le cadre de vie et l'aménagement urbain.

Pour la commune de Plélan-le-Grand, il s'agit de poursuivre sa stratégie dénommée « Ca bouge dans le bourg ! » élaborée en 2018 et pour la mise en œuvre de laquelle elle est déjà fortement mobilisée. Le programme Petites Villes de Demain doit lui permettre de poursuivre la réalisation de cette stratégie et du plan d'actions associé, en les consolidant par des apports en ingénierie et en financement, dans un contexte inflationniste des coûts de l'énergie et des travaux qui pourraient remettre en cause certaines opérations ou leurs calendriers.

La signature d'une convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain le 27 mai 2021 entre Brocéliande Communauté, Bréal-sous-Montfort, Plélan-le-Grand, l'Etat et le Département d'Ille-et-Vilaine a acté leur engagement réciproque dans le cadre de ce programme et le lancement d'une démarche collective d'élaboration et de mise en œuvre d'un projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire.

Cette démarche appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs locaux et partenaires nationaux du programme. C'est pourquoi le Département d'Ille-et-Vilaine, la Région Bretagne, la Banque des Territoires, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne ont été invités à s'associer à la démarche engagée sur le territoire. Certains ont choisi d'être signataires de la présente convention et l'ensemble d'entre eux sera présent aux côtés de Brocéliande Communauté et des communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand pour les soutenir dans leur projet de revitalisation.

OBJET ET PORTÉE DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 – OBJET ET PORTÉE DE LA CONVENTION D'ORT

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Conformément à l'article L303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peut également la signer. Une ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ou ses villes principales.

L'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats. Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-sites ;
- mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

Ces outils juridiques et fiscaux figurent à l'article 5 de la présente convention.

La convention précise sa durée, le calendrier et le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

ARTICLE 2 – PROGRAMME « PETITES VILLES DE DEMAIN »

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

Piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), au plus près du terrain et des habitants grâce à ses délégués territoriaux, les préfets de département, le programme bénéficie de la forte mobilisation de plusieurs ministères, de partenaires financeurs (Banque des territoires, Anah, Cerema, Ademe), et de l'appui d'un large collectif comprenant notamment l'Association des Petites Villes de France (APVF). Il s'inscrit dans l'Agenda rural.

Le programme répond à différents besoins exprimés par les collectivités et s'adapte pour proposer une solution sur-mesure. Ainsi, l'Etat et les partenaires du programme viennent soutenir et faciliter les dynamiques de transition avec une offre de services multithématiques.

Le programme Petites Villes de Demain est intégré aux Contrats de relance et de transition écologique (CRTE).

brocéliande communauté

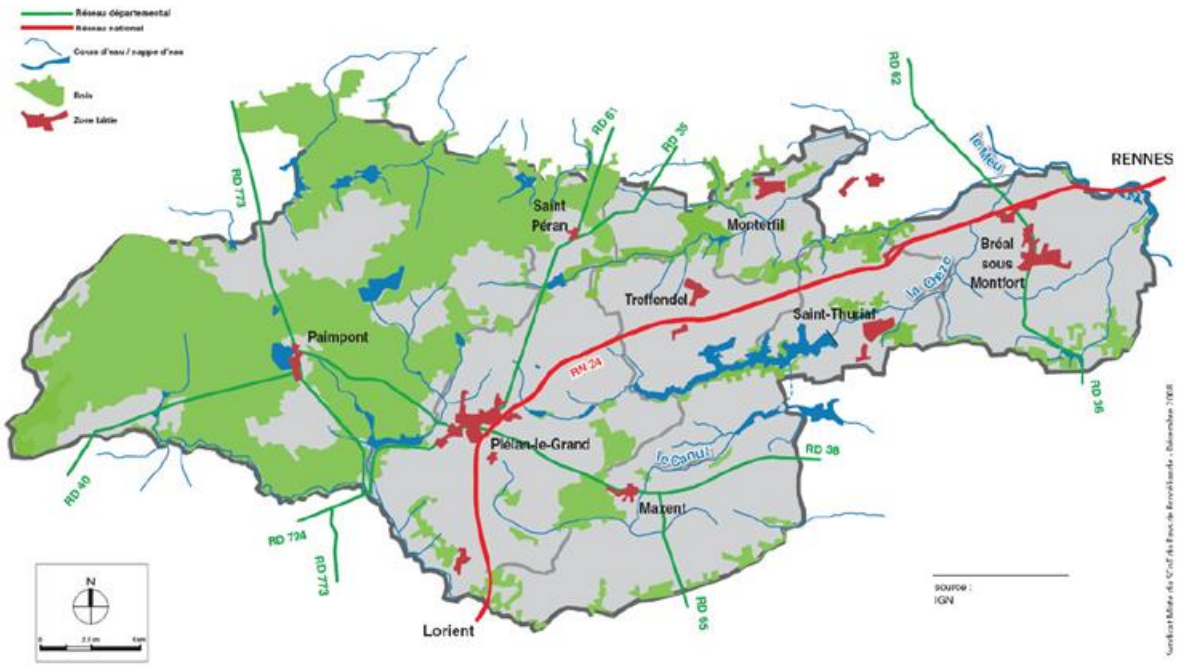
BROCÉLIANDE COMMUNAUTÉ – Tous ensemble pour un territoire plus autonome

Source : Insee 2019 ; évolution moyenne de la population sur 2013-2019

Portrait et enjeux de revitalisation des centralités

L'identité de Brocéliande Communauté est très marquée avec de nombreux sites légendaires, un massif forestier « la forêt de Brocéliande » de notoriété internationale et des bois complémentaires couvrant les côteaux des vallées du Serein et de la Chèze. Le territoire est parcouru par un réseau hydrographique très riche organisé autour de quatre rivières principales et s'accompagne d'un réseau très dense de zones humides. Il comprend le barrage de la Chèze à Saint-Thurial, réserve d'eau potable de 14 millions de m^3 pour les Bretilliens. A ce titre, on peut considérer que ce territoire est un véritable réservoir de biodiversité présentant un enjeu majeur pour demain.

Dans un contexte de forte attraction de Rennes Métropole et de proximité géographique avec le département du Morbihan et de ses zones de revitalisation rurale, Brocéliande Communauté doit composer et tenir compte de la particularité d'être un territoire multi-polarisé qui se structure et s'étire le long de l'axe routier rapide RN 24 reliant Rennes à Lorient, sans desserte ferroviaire et très largement dépendant de l'automobile pour les déplacements au quotidien.



La complémentarité est-ouest s'exprime par la présence de deux pôles structurants (les communes de Bréal-sous-Montfort et de Plélan-le-Grand) identifiés au SCoT du Pays de Brocéliande et la présence de trois bassins de vie : deux en dehors du territoire (Montfort-sur-Meu et Mordelles) et l'autre autour de Plélan-le-Grand.

Place des centralités

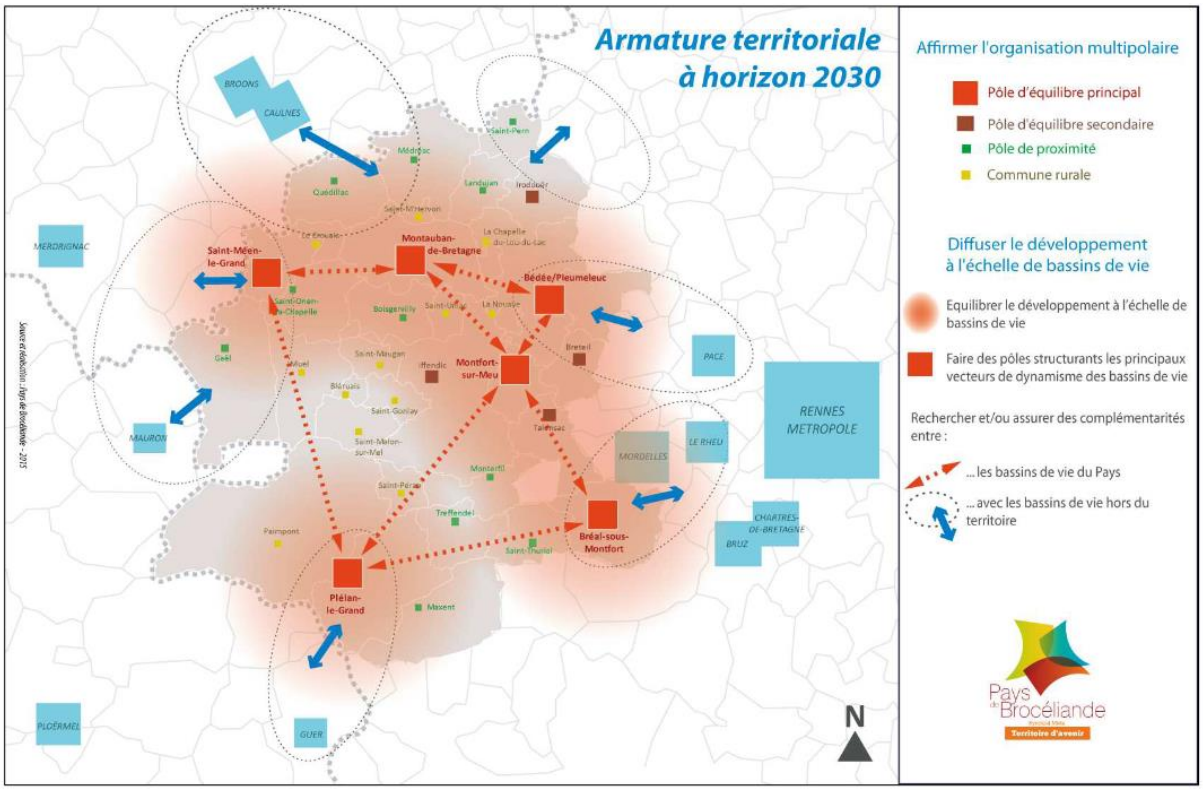
A l'échelle du SCoT du Pays de Brocéliande, le développement s'appuie sur une organisation multipolaire pour assurer la cohérence entre le développement de l'habitat, des activités économiques et commerciales au sein de son territoire tout en prenant en compte le développement des territoires voisins.

L'un des principes fondamentaux du SCoT est le renforcement des communes de Bréal-sous-Montfort et de Plélan-le-Grand, en tant que pôles d'équilibre principaux.

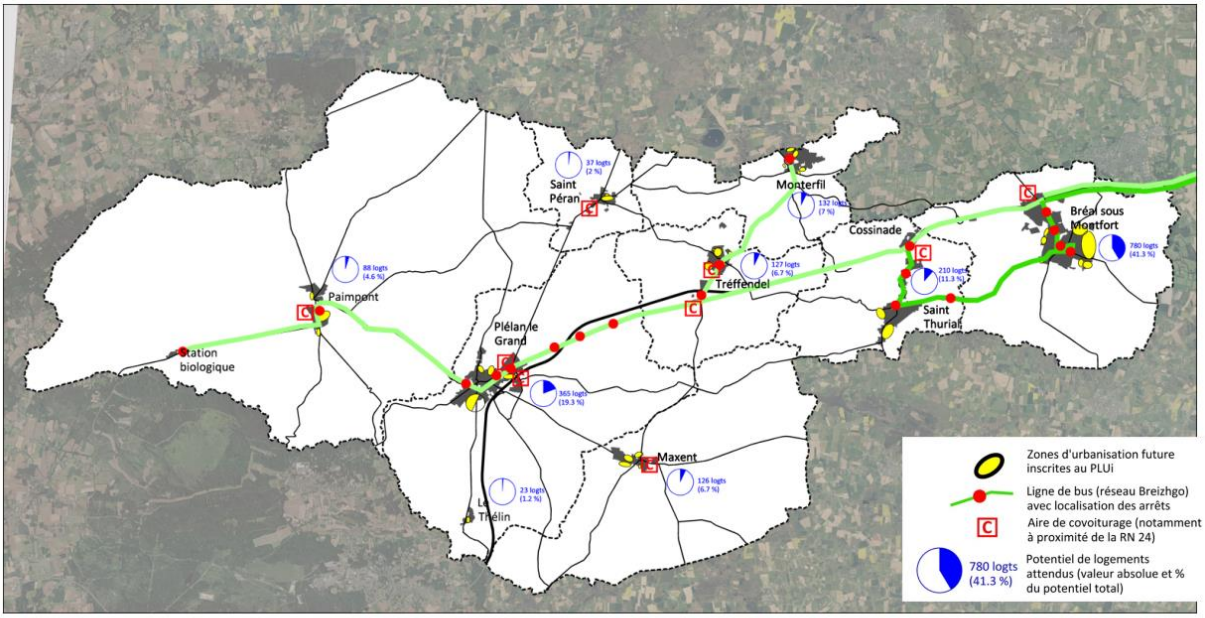
Il s'agit ainsi des lieux privilégiés du développement. Elles remplissent un rôle de centralité et de bassin de vie structurant en termes de services, de commerces, de transports, de développement économique et d'habitat.

A l'échelle de Brocéliande Communauté, ces perspectives sont inscrites dans le PLUi. Le projet urbain global cherche notamment à faciliter le renouvellement urbain dans les espaces de centralités, proches des équipements et des commerces. Des dispositions réglementaires visent à préserver les commerces de centre-bourg et limiter les implantations commerciales concurrentielles en dehors. Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand sont le lieu d'un développement plus marqué, avec une densité minimale pour les opérations d'habitat et une proportion de logements abordables plus élevés que pour les autres communes.

Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand concentrent 55% des habitants de Brocéliande Communauté et 80% de l'augmentation de la population sur 2013-2019. Elles sont donc dès à présent les lieux privilégiés du développement du territoire intercommunal. L'engagement dans le programme Petites Villes de Demain vise à renforcer cette position et le rôle des deux communes en faveur des habitants sur le territoire.



La dynamique de développement du territoire intercommunal est d'autant plus marquée que l'on se rapproche de la métropole rennaise mais il présente aussi les caractéristiques de la ruralité. Brocéliande Communauté a pour ambition de garantir un développement et des actions respectueux d'une équité territoriale entre ses huit communes. Elle a fait le choix stratégique de mener de concert deux objectifs : accompagner les ambitions à l'est du territoire tout en garantissant un développement à l'ouest.



CARTE DE CORRELATION ENTRE LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'OFFRE DE TRANSPORT COLLECTIFS OU LE RESEAU D'AIRES DE COVOITURAGE

PLUi

Carte des équipements communautaires

Stratégie territoriale

Dans cette perspective, Brocéliande Communauté construit et planifie sa stratégie territoriale depuis de nombreuses années :

- Démarche participative pour la construction d'un programme d'actions pluriannuel de développement durable, initiée dès 2016
- SCoT – Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande, approuvé en décembre 2017 ; en cours de révision pour une approbation prévue début 2025
- Prise de la compétence mobilités en décembre 2020, puis Autorité Organisatrice de la Mobilité depuis 2021
- PLUi – Plan Local d'Urbanisme intercommunal, prescrit en juin 2017 et approuvé en juin 2021
- PCAET – Plan Climat Air Energie Territorial 2023-2028, arrêté le 4 avril 2022 ; consultation publique prévue à l'automne 2022
- PDMS – Plan De Mobilité Simplifié, à venir (cf. fiche-action BC.04)
- Schéma de planification énergétique à l'échelle des trois intercommunalités du Pays de Brocéliande, en cours d'élaboration
- ABB2 – Agir pour la Biodiversité en Brocéliande n°2, programme 2022-2026 en cours d'élaboration

Par sa contribution à l'élaboration du SRADDET, elle est pleinement consciente des enjeux de transition écologique et d'aménagement à l'échelle régionale. L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal a ainsi été conduite dans le souci permanent de la nécessité de justification des projets d'aménagement et dans la recherche d'une sobriété foncière maximale au regard des enjeux de développement attendus pour les 12 prochaines années.

Contractualisations

Les ambitions de Brocéliande Communauté sont partagées avec les acteurs du territoire à travers plusieurs contractualisations, notamment :

- Contrat de ruralité, signé en 2018, puis Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) signé le 22 novembre 2021 pour la période 2021-2027
- Contrat départemental de solidarité territoriale avec le Département d'Ille-et-Vilaine, en cours d'élaboration pour la période 2023-2028
- Pacte de cohérence régional avec la Région Bretagne, en cours d'élaboration pour la période 2023-2027

ainsi que par les engagements liés à divers schémas (SDAGV – Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine 2020-2025, …).

Projet de territoire

En complément, dans un contexte de crise sanitaire, de transitions sociale et environnementale et de nouveau mandat, les élus de Brocéliande Communauté ont décidé de formaliser leur projet politique à travers trois démarches structurantes : le pacte de gouvernance, le projet de territoire et le pacte fiscal et financier.

Le projet de territoire 2022-2026 de Brocéliande Communauté, approuvé par le conseil communautaire le 12 juillet 2022, permet d'organiser un programme d'actions locales en fonction des besoins des habitants, des ressources du territoire et des enjeux. Ainsi, c'est un projet vivant qui devra s'adapter à la réalité, aux événements imprévisibles du futur, aux contraintes budgétaires et aux opportunités qui se présenteront. Il constitue un socle qui sera enrichi tout au long des prochaines années.

Que ce soit pendant la phase de diagnostic ou celle de l'élaboration, l'enjeu premier a été de construire le projet de territoire en concertation avec tous les acteurs du territoire : élus communautaires et municipaux, habitants, partenaires et services.

Mots clés associés au territoire – Agence Déclic - 2022

La synthèse de l'état des lieux

Matrice AFOM

FORCES

- Attachement des habitants à leur territoire : pas de véritable motivation qui les pousserait à partir
- De nombreux documents stratégiques existants
- Cadre de vie agréable et naturel
- Proximité de Rennes et Ploërmel
- Dynamique associative, sportive et culturelle
- Dynamique économique
- Attractivité touristique de Paimpont

FAIBLESSES

- Identification de Brocéliande Communauté pas toujours évidente
- Certains projets qui ne semblent pas assez connus pour les acteurs du territoire
- Déséquilibre de dynamiques sur les communes
- Opportunités de mobilités insuffisantes face aux enjeux sociaux et environnementaux
- Besoins de logements pas tous couverts
- Augmentation de précarité d'une certaine partie de la population

OPPORTUNITÉS

- Prises de conscience grandissante sur les enjeux de transition de la part de toutes les parties prenantes du territoire
- Volonté des acteurs de s'impliquer sur l'avenir du territoire
- Répartition des touristes sur tout le territoire

MENACES

- Risque d'étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles
- Risques naturels et climatiques
- Impact de la crise du covid-19 sur l'égalité des chances, le lien social, la pauvreté
- Vieillissement de la population qui nécessite un accompagnement spécifique
- Risque d'essoufflement des bénévoles d'associations, motrices sur le territoire pour les activités et les services de solidarité

Le diagnostic partagé a fait ressortir une liste d'enjeux qui correspondent aux sujets clés à traiter dans le projet de territoire.

Orientations stratégiques

Les élus de Brocéliande Communauté ont ainsi défini leur identité commune du territoire à travers quatre valeurs, une raison d'être et une trajectoire :

- Les valeurs qui correspondent aux principes partagés et incarnés par les élus, qui résument en quelques mots la philosophie de Brocéliande Communauté : la proximité, la solidarité, le dynamisme et la coopération.
- La raison d'être, véritable boussole collective, sert de cap à l'action politique du mandat : « Impulser une dynamique de transition du territoire, en développant des projets innovants et responsables avec et pour ses acteurs, pour contribuer à l'épanouissement de tous, en limitant les impacts environnementaux ».
- Les élus ont défini la trajectoire visée pour le projet de territoire, en lien avec les enjeux sociétaux, la raison d'être et les ambitions du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE). La trajectoire sélectionnée s'engage à prendre en compte les enjeux de transition pour un territoire plus autonome dans une logique de priorisation des besoins essentiels, d'économie des ressources et de changements durables des habitudes.

Le regroupement des enjeux prioritaires a permis de déterminer trois axes majeurs pour le projet de territoire. Ces axes ont été qualifiés par les élus pour personnaliser la stratégie territoriale selon leurs ambitions sur la manière de répondre à ces enjeux :

1. **L'environnement : « Un territoire préservé et en transitions »**

   Cet axe permettra d'accélérer la transition écologique pour réduire les impacts sur l'environnement, en agissant sur la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ; sur la transition énergétique ; le tourisme durable ; la mobilité.

   Afin de pallier l'absence de gare ferroviaire sur le territoire et dans un contexte péri-urbain où les transports en commun ne constituent pas le moyen privilégié de déplacement, il semble nécessaire de réfléchir au déploiement de solutions de mobilités alternatives à toutes les échelles (consommation, loisirs, travail, services) dans le cadre d'une approche stratégique croisant offres de services, renforcement d'infrastructures et modèles d'aménagement.

   Par ailleurs, il importe d'améliorer le bilan énergétique du territoire en agissant à la fois sur les performances des bâtiments publics et privés et par la structuration et l'organisation du déploiement des filières ENR sur le territoire.

   Enfin, il conviendra de poursuivre les actions en matière de préservation et de reconquête de la qualité des milieux naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, Brocéliande Communauté pourra s'appuyer sur les compétences des acteurs de l'eau, sur la démarche « Agir pour la Biodiversité en Brocéliande » et le Plan Climat Air Energie Territorial, socles de la politique communautaire.

2. **Les solidarités : « Un territoire rural, attractif et solidaire »**

   Cet axe se concentre sur le bien-être des habitants de Brocéliande Communauté. Les élus ont l'ambition de développer des services qui répondent aux besoins des différentes populations.

   Le territoire sera acteur du **renforcement de la qualité du cadre de vie** à travers l'**amélioration des logements**, la **reconquête des centres villes** et le **confortement des deux pôles de centralités assurant l'équilibre territorial tel que défini au SCoT** du Pays de Brocéliande.

   En outre, il conviendra de favoriser l'accès à la culture, aux équipements, aux services et aux droits dans le souci de la cohésion sociale et afin de répondre aux populations à besoins spécifiques et aux enjeux de transitions démographiques (vieillissement de la population, périurbanisation...) dans le respect des objectifs de transition écologique (déplacements, impact environnemental, conception responsable, fonctionnement durable...).

3. **Le développement économique : « Un tissu économique dynamique et responsable »**

   Il concerne le développement économique responsable, avec l'accompagnement des activités économiques et la consommation locale.

   Le territoire entend renforcer et pérenniser la dynamique économique en déployant une offre de services et d'équipements (fablab, espaces de coworking, hôtels/pépinières d'entreprises, zones d'activités économiques...), en recherchant des impacts environnementaux limités (innovation dans les formes urbaines économiques et dans les formats de l'immobilier d'entreprise, compacité, densité et qualité urbaine et environnementale des ZAE...).

   Il s'agira de prendre en compte les impacts environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire, tout en répondant également aux besoins et demandes des visiteurs et en veillant à l'équilibre territorial entre l'attractivité touristique à l'ouest du territoire et les différentes identités communales de l'ensemble du territoire communautaire.

   Enfin, la mise en valeur de la dimension agricole et rurale du territoire passera par la valorisation des filières agricoles locales.

Le projet de territoire de Brocéliande Communauté

UN TERRITOIRE PRÉSERVÉ ET EN TRANSITIONS

- Protéger un **patrimoine naturel exceptionnel**
- Préserver la **biodiversité**
- Améliorer la **qualité des eaux**
- Réduire les **consommations énergétiques**
- Favoriser la production et la **consommation d'énergie locale et propre**
- Développer **les mobilités douces et les transports en commun**

UN TERRITOIRE RURAL, ATTRACTIF ET SOLIDAIRE

- Proposer **des logements adaptés** à tous dans **une logique de parcours**
- Favoriser **la rénovation des logements vétustes**
- Relancer **l'investissement locatif**
- Soutenir **une offre globale de santé**
- Anticiper et accompagner **le vieillissement de la population**
- Développer **l'accès au numérique** (infrastructures et formation)
- Soutenir **les associations sportives et socio-culturels** pour un accès à tous

UN TISSU ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET RESPONSABLE

- Favoriser l'implantation et optimiser **le parcours résidentiel d'entreprises responsables et génératrices d'emplois** (ESS, économie circulaire, agriculture), dans une logique d'économie foncière
- Préserver **les commerces de proximité**
- Développer **les circuits courts et la vente directe**
- Favoriser un **tourisme durable**

Plan d'actions opérationnelles

Parmi les actions du projet de territoire de Brocéliande Communauté, certaines concourent plus particulièrement à la revitalisation des centralités. A ce titre, douze actions intercommunales figurent dans le plan d'actions de l'ORT, en complément des actions communales.

Sur le volet habitat, trois actions porteront sur l'amélioration de l'habitat pour proposer des logements à tous dans une logique de parcours, mais aussi favoriser la rénovation des logements vétustes et relancer l'investissement locatif. Il s'agit de la mise en œuvre d'une deuxième OPAH à l'échelle intercommunale, complétée par une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur les deux centralités, Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand, et par des études sur la vacance des logements.

Sur le volet mobilités, six actions viseront à développer les mobilités douces et les transports en commun. A l'échelle intercommunale, il s'agit d'élaborer et mettre en œuvre un Plan De Mobilité Simplifié et de créer des liaisons cyclables inter-bourgs.

Aux échelles communales, il s'agit de soutenir le développement des transports en commun, par les discussions avec les partenaires compétents, notamment par la création d'une ligne de bus Plélan-le-Grand / Redon prévue par la Région, un arrêt demandé à Plélan-le-Grand sur la ligne vers Pontivy et l'évolution souhaitée des transports en commun à Bréal-sous-Montfort.

En complément, Brocéliande Communauté élaborera un schéma logistique de transport routier de marchandises visant à fluidifier la circulation dans les centres-bourgs.

Sur le volet équipements, Brocéliande Communauté soutiendra les projets communaux, par des études et éventuels travaux pour un nouveau vélodrome à Plélan-le-Grand, et par une étude de faisabilité pour la rénovation de la piste d'athlétisme à Bréal-sous-Montfort.

Enfin, Brocéliande Communauté portera le poste de chef de projet sur la durée du programme Petites Villes de Demain, afin d'assurer la **coordination** et la mise en œuvre des stratégies et plans d'actions aux échelles intercommunale et communales.

BRÉAL-SOUS-MONTFORT – La Ville à la campagne

Source : Insee 2019 ; évolution moyenne de la population sur les 10 dernières années

Portrait et enjeux de revitalisation de la centralité

Bréal-sous-Montfort est une commune clé de l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine et la plus à l'est du territoire de Brocéliande Communauté. Elle bénéficie d'une position géographique favorable, à la fois aux abords de la métropole et du bassin d'emploi rennais, sur l'axe routier Rennes-Vannes-Lorient (RN 24) et au cœur d'un environnement naturel au cadre de vie paisible.

Depuis de nombreuses années, la commune connaît une forte dynamique démographique, liée notamment à la proximité avec le bassin d'emploi rennais. Les projections du PLUi estiment sa population à plus de 7 750 habitants en 2032 ; elle devrait ainsi devenir à court-moyen terme la commune la plus peuplée du Pays de Brocéliande.

Marquée par une population jeune et une prédominance des ménages avec enfants, son indice de vieillissement est deux fois plus faible qu'à l'échelle nationale. Les nouveaux arrivants sont principalement de jeunes familles ou de jeunes couples, travaillant notamment sur la métropole rennaise, avec un pouvoir d'achat plutôt élevé.

<u>Enjeu</u> : Continuer à accueillir de nouvelles populations dans de bonnes conditions tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

<u>Urbanisation</u>

La commune est identifiée comme pôle d'équilibre principal dans le SCoT du Pays de Brocéliande ; elle est donc un lieu privilégié du développement et joue un rôle de bassin de vie structurant en termes de services, de commerces, de transport, de développement économique et d'habitat pour les habitants des communes alentours.

Son dynamisme est très marqué par l'attraction exercée par l'accès à la RN 24 et la proximité avec le bassin d'emploi rennais. Ces dernières décennies, elle s'est essentiellement développée autour de la rue de Montfort, voie reliant le centre-bourg historique jusqu'au lieu-dit des Quatre-Routes et l'échangeur de la RN 24 : des zones commerciales, d'activités et pavillonnaires s'y sont implantées, d'où une concentration des flux en dehors de l'hypercentre.

La rue de Montfort peut ainsi être considérée comme la colonne vertébrale de la commune, sur laquelle une attention particulière doit être portée (bâti vétuste, anciennes activités) pour retrouver un caractère plus urbain en bordure de cette voie structurante, véritable porte d'entrée de la commune.

Les secteurs de développement, morcelés et au fonctionnement peu lisible, sont l'héritage de différentes opérations successives ne communiquant pas forcément entre elles, offrant peu de continuités et donnant une lecture de la ville héritée d'opérations juxtaposées.

Entre 2014 et 2020, la commune a fait le choix d'interrompre les créations de lotissements, ce qui a concouru à de nombreuses opérations de densification par des particuliers.

Place du centre-bourg

Le centre-bourg traditionnel témoigne d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens. Les bâtis sont proches de la voie, structurant l'espace public. Il constitue un espace multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics.

Il n'existe pas de lien de morphologie urbaine entre le développement récent de la commune et le tissu traditionnel du centre-bourg. Progressivement, le centre-bourg a perdu sa vitalité, notamment par la diminution du nombre de ses commerces et de ses activités et par le peu d'animations qui y sont organisées.

<u>Enjeu</u> : repositionner le centre-bourg au cœur de l'armature urbaine communale

Economie & emploi

La commune est très attractive pour les entreprises, notamment par sa proximité immédiate avec la RN 24 et la métropole rennaise. Son premier parc d'activités a été créé en 1983. Aujourd'hui, les trois parcs d'activités existants sont gérés par Brocéliande Communauté, ils accueillent une centaine d'entreprises sur 70 hectares et les demandes d'implantations nouvelles augmentent.

Le nombre d'emplois sur la commune est en hausse continue depuis plusieurs décennies, pour atteindre plus de 1 400 emplois salariés aujourd'hui. La croissance se poursuivra dans les prochaines années puisqu'environ 350 emplois nouveaux sont prévus dans les parcs d'activités d'ici 2-3 ans, soit une hausse de 25% sur une très courte période.

La concentration de l'emploi est de 56,8 pour 100 actifs dans la commune, ce qui traduit sa vocation résidentielle. Seulement 18,5% des actifs travaillent à Bréal-sous-Montfort ; la commune est donc fortement dépendante vis-à-vis des travailleurs ne résidant pas sur la commune.

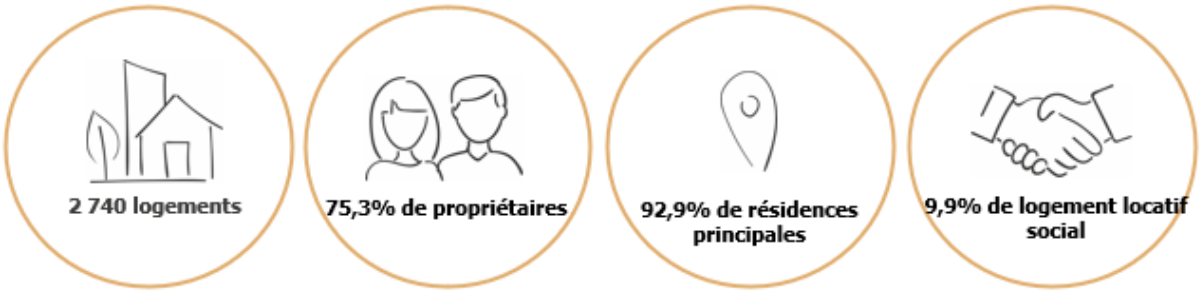
A l'inverse, plus de 2 500 Bréalais (81,5%) travaillent dans une autre commune, ce qu'il est intéressant de mettre en rapport avec les 86,2% qui utilisent une voiture pour se rendre au travail, 4,4% les transports en commun, 3,2% la marche à pied et le vélo.

Le Repaire, équipement structurant à l'échelle de Brocéliande Communauté

A proximité immédiate des parcs d'activités, Brocéliande Communauté ouvrira en 2024 Le Repaire, futur pôle entrepreneurial économique et environnemental, actuellement en cours de construction. Il proposera un espace de coworking, un incubateur, une pépinière et un hôtel d'entreprises, l'accompagnement des porteurs de projet, une galerie d'exposition et une résidence d'artistes. Il constituera un équipement structurant pour la commune et l'intercommunalité.

Enjeu : anticiper et accompagner le développement de l'emploi sur la commune, notamment ses incidences sur la circulation des voitures et camions.

Habitat



Le parc résidentiel à Bréal-sous-Montfort est essentiellement constitué de résidences principales et occupé par des propriétaires.

Les logements anciens en centre-bourg et dans certains hameaux coexistent avec un habitat pavillonnaire plus récent en extension. Les maisons individuelles prédominent, y compris dans les constructions récentes. Les logements collectifs ont été implantés au gré des opportunités foncières et non en lien direct avec le centre-bourg, d'où un logement collectif dispersé favorisant la mixité des quartiers, mais pas nécessairement à proximité des commerces et des services. La quasi-totalité des collectifs sont des logements sociaux, faute de promoteurs privés.

Les grands logements (5 pièces et plus) sont majoritaires, ce qui s'explique particulièrement par la proportion importante de logements individuels. Les petits logements sont peu nombreux (à peine plus de 10% d'une et deux pièces).

Le taux de vacance est faible et la vacance de plus de deux ans dans le parc privé n'est que de quelques dizaines de logements, à étudier plus particulièrement pour en confirmer la vacance réelle et analyser les modalités éventuelles de remise sur le marché.

Le parc résidentiel a un bon niveau de confort général, peu de logements sont signalés comme indignes. Peu de ménages sont en précarité énergétique pour le logement, même si la situation pourrait s'accentuer avec la crise énergétique actuelle.

Le marché de l'immobilier est élevé et tendu, en lien avec la proximité de la métropole rennaise ; la demande est principalement orientée sur de petites maisons en lotissement avec jardin. Le marché de l'immobilier locatif est peu développé.

Quatre bailleurs sociaux coexistent sur la commune pour un total de 253 logements locatifs. La tension sur la demande de logement social correspond à 3,5 demandes pour une attribution. Plus de 60% de la demande porte sur des T2 et T3.

Plusieurs projets d'habitat sont en cours de réalisation sur la commune : lotissements, opération de densification de logements collectifs par un bailleur social, résidence seniors, … soit 200 à 250 logements neufs d'ores et déjà autorisés et qui sortiront de terre d'ici 2024.

Le PLUi prévoit la production de 780 logements sur la période 2021-2032, soit 65 par an, pour répondre aux enjeux démographiques en terme d'accueil de population et de renouvellement des classes d'âges. Trois processus seront nécessaires pour atteindre cet objectif : la mobilisation de logements vacants et le changement de destination de constructions patrimoniales ; le renouvellement urbain et la densification urbaine ; l'extension maîtrisée et organisée du bourg.

La commune manque de logements adaptés pour les jeunes actifs (stagiaires, jeunes travailleurs, apprentis), ce qui peut freiner certains recrutements, ainsi que d'un logement d'urgence pour répondre aux situations de catastrophes, violences intra-familiales ou conditions de logement insalubre sur la commune ou le territoire élargi à l'échelle du Pays de Brocéliande.

<u>Enjeu</u> : offrir un logement décent et adapté aux besoins actuels et futurs des habitants.

<u>Commerce</u>

La commune remplit une fonction de centralité commerciale, complémentaire de Plélan-le-Grand et Mordelles, et rayonne sur les bourgs voisins, eux-mêmes encore peu dotés en commerces. La population de la zone de chalandise a un bon pouvoir d'achat, ce qui représente un potentiel de dépenses important dans les commerces.

La densité commerciale de Bréal-sous-Montfort est pourtant faible au regard de la moyenne des villes comparables et malgré sa zone de chalandise de 28 000 habitants à 10 minutes. Son offre est peu équilibrée, marquée par un faible taux de commercialité (majorité d'activités de services), une absence d'équipement de la personne et une offre limitée sur certains secteurs clés comme le commerce de bouche. L'offre de cafés-restaurants est sous-dimensionnée (environ trois fois moindre que la moyenne pour des villes comparables), malgré la croissance démographique importante de la ville et de sa fonction de polarité commerciale sur le territoire élargi.

La vacance commerciale est négligeable et peu visible, ce qui témoigne de la dynamique commerciale favorable.

L'offre commerciale dans la commune se répartit sur trois polarités :

- Le **centre-bourg**, plutôt en baisse d'attractivité et de vitalité, à l'écart des flux
- La **rue de Montfort**, en développement ; son offre commerciale est diversifiée et qualitative et elle bénéficie d'une très bonne attractivité car positionnée sur les flux
- **Bellevue** : projet privé imminent, au nord de la RN 24, avec 6 000 m² de commerces, des bureaux et un hôtel (le premier sur la commune)

Place du centre-bourg

La densité commerciale y est insuffisante (19 locaux) au regard de la démographie de la commune et de la zone de chalandise. Tous les locaux sont occupés et on constate un manque de cellules commerciales, la plupart ayant été transformées en logements, ce qui donne l'impression d'un centre-bourg « dortoir ». Des porteurs de projets sont à la recherche de locaux visibles.

Le centre-bourg est assez enclavé, donc plutôt délaissé ; il n'est pas en capacité de capter les flux, aujourd'hui concentrés sur la périphérie. La place Saint-Malo, centrale, est inanimée et occupée par du stationnement.

Les locaux commerciaux sont dispersés, ce qui renforce le manque de cohésion et de coordination entre les commerçants, qui sont peu fédérés. La communication est peu lisible en matière commerciale et il manque des événements ou animations récurrentes marquantes.

Le marché hebdomadaire est en perte d'attractivité avec un nombre de commerçants ambulants en baisse (aujourd'hui inférieur à 5). Il est situé à 300 mètres de la place Saint-Malo et ne bénéficie donc pas aux commerces du centre-bourg.

Le PLUi, approuvé en 2021, délimite une zone de centralité. Elle englobe le cœur historique de la commune, ainsi que l'axe d'entrée de ville (rue de Monfort) en provenant de la RN 24. Cette délimitation de la centralité tient compte du processus d'extension de l'attractivité commerciale vers la RN 24 qui s'observe depuis plusieurs années, mais aussi des faibles capacités d'implantation de nouveaux commerces dans le centre-bourg. L'implantation de nouveaux commerces de proximité y est autorisée et des cellules commerciales existantes y sont préservées sur certains linéaires.

Enjeu : veiller à l'équilibre des trois pôles de commerce (centre-bourg, rue de Montfort, Bellevue) pour permettre des perspectives de développement du centre-bourg.

Cadre de vie

La commune manque de structure urbaine et de lisibilité de certaines entrées de bourg (zone d'activités au nord de la commune). La RN 24 marque une coupure importante, qui divise la commune en deux ; elle présente aussi des covisibilités avec le quartier des Quatre-Routes. Les espaces verts sont de qualité dans le centre aggloméré, en lien avec les espaces naturels et avec des perspectives qualitatives avec le grand paysage.

La devise de la commune est « La Ville à la campagne », avec une attention marquée des élus municipaux au cadre de vie et des actions pour le fleurissement et la place de la nature en ville : jardins familiaux, jardins partagés, démarches participatives pour le fleurissement de la commune (jardins participatifs, concours de maisons fleuries). La commune a ainsi été récompensée dans le cadre du concours Villes et Villages Fleuris et le prix Zéro Phyto décerné par la Région Bretagne.

Place du centre-bourg

Le centre-bourg a un caractère patrimonial, avec de nombreuses maisons en pierre et pan de bois. De nombreux bâtis anciens ont été restaurés qualitativement récemment. Cela participe à un cadre de vie agréable des habitants.

L'aspect général du centre-bourg est agréable : espaces publics requalifiés il y a quelques années, propres et bien entretenus ; fleurissements multiples ; bâtis de bonne qualité ; toilettes publiques nombreuses et visibles.

La place Saint-Malo, devant l'église, est largement occupée par des places de stationnement : cela tend à créer des ruptures visuelles et dans les cheminements piétons, et ne donne pas l'impression d'une place piétonne et animée. Le dénivelé est important sur cette place, ce qui complique les aménagements ou implantations de manifestations (marché de plein air précédemment implanté sur la place). Le mobilier et la végétalisation pourraient être travaillés pour en faire une zone de rencontre et de convivialité.

Le site du Pavail est la seule présence paysagère majeure à relever, avec des cheminements autour de l'étang et des jeux pour les enfants.

Enjeu : améliorer le cadre de vie des habitants dans un contexte de croissance importante de la population.

Equipements & services

Le centre-bourg concentre la plupart des services à la population : mairie, Poste, centre de secours incendie, foyer des jeunes… Certains services sont assurés dans d'autres communes (services sociaux au CIAS à Mordelles, Espace France Services à Montfort-sur-Meu). Les services médicaux et paramédicaux sont variés et situés dans le centre-bourg et sur l'ensemble de la commune. Un nouveau projet de cabinet médical privé, en cours de réalisation, viendra prochainement renforcer cette offre.

Un projet de multi-accueil, porté par Brocéliande Communauté, offrira 24 places de garde pour les enfants de 0 à 3 ans sur l'îlot du Châtelet dès 2023. Les solutions de garde d'enfants resteront toutefois insuffisantes au regard de la population croissante de jeunes familles.

Deux groupes scolaires accueillent plus de 750 élèves en maternelle et primaire et le collège public, ouvert en 2020, accueille 700 élèves. La commune est rattachée au lycée public de Montfort-sur-Meu et aux lycées privés de Bruz et Rennes.

Sur le plan culturel, la commune est équipée d'une médiathèque, d'un cinéma associatif, d'un centre culturel tenant lieu de salle polyvalente, sans toutefois avoir de programmation culturelle structurée.

Sur le plan sportif, elle dispose d'un complexe sportif situé en face du collège et à cinq minutes à pied du centre-bourg, avec une grande variété d'activités possibles, complété par deux équipements atypiques en dehors du centre-bourg : un terrain de baseball inégalé dans le Grand Ouest et un terrain de moto trial qui accueille de nombreuses compétitions régionales, nationales et européennes.

Deux activités, solidement implantées sur la commune, sont fortement génératrices d'attractivité : le Festival du Roi Arthur (50 000 visiteurs sur 3 jours, 1 200 bénévoles) et les Jardins de Brocéliande (120 000 visiteurs annuels). Elles illustrent la forte dynamique du milieu associatif bréalais, riche et diversifié, avec environ 75 associations de toutes natures. Une baisse du bénévolat est toutefois constatée depuis plusieurs années, accentuée par la crise du Covid-19, dans la même tendance que sur le plan national.

Enjeu : adapter les équipements et services aux nouvelles populations et accompagner les associations pour maintenir la dynamique bréalaise.

Mobilités

La commune est localisée en bordure de l'axe Rennes-Vannes-Lorient (RN 24), avec des accès par un double échangeur qui la situe à quinze minutes de Rennes et une heure de Vannes. Des réflexions sont engagées avec le Département pour un échangeur complet à Mordelles pour faciliter les interactions avec la commune voisine. Elle est traversée par deux routes départementales (RD 62 et RD 36) générant un fort trafic et des problèmes de congestion routière liés à un trafic croissant d'automobiles et de poids lourds, conséquence de la hausse de la population et des emplois sur la commune.

Les déplacements domicile-travail se font essentiellement en voiture (86,2%), avec 18 km parcourus quotidiennement par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail. Les flux sont importants vers Rennes Métropole, permettant le développement de l'offre de covoiturage (une aire de covoiturage existe, mais est régulièrement saturée et peu accessible pour les piétons et les vélos). Les mobilités triangulaires (domicile / travail / tiers-lieu) peuvent restreindre l'utilisation d'offres de mobilités alternatives à l'autosolisme.

Les cheminements piétons et cyclistes ne sont pas sécurisés, notamment pour aller au collège ou au supermarché depuis le centre-bourg, pour le franchissement de la RN24, pour se rendre ou venir de Mordelles, …), mais des chemins existants peuvent convenir aux vélos et aux piétons ; ils sont toutefois discontinus et peu lisibles.

La commune est desservie par les transports en commun via les lignes de car régionales 1a et 1b BreizhGo, avec 5 arrêts. Ces lignes sont essentiellement tournées vers la métropole rennaise et orientées pour une pratique scolaire. Les horaires sont inadaptés pour permettre aux salariés de venir de Rennes. La ligne de bus 55 de la Star traverse la commune sur le trajet Le Verger / Mordelles / Rennes, mais sans s'arrêter ; un arrêt serait un atout pour les trajets des actifs.

Place du centre-bourg

Le centre-bourg est enclavé, avec un manque de stationnement ressenti par la population. L'arrêt de car de la rue du Calvaire est particulièrement attractif (plus d'un tiers des montées vers Rennes).

Une voie de contournement du centre-bourg est inscrite dans le PLUi sous la forme d'emplacements réservés, mais sans date de réalisation connue par le Département.

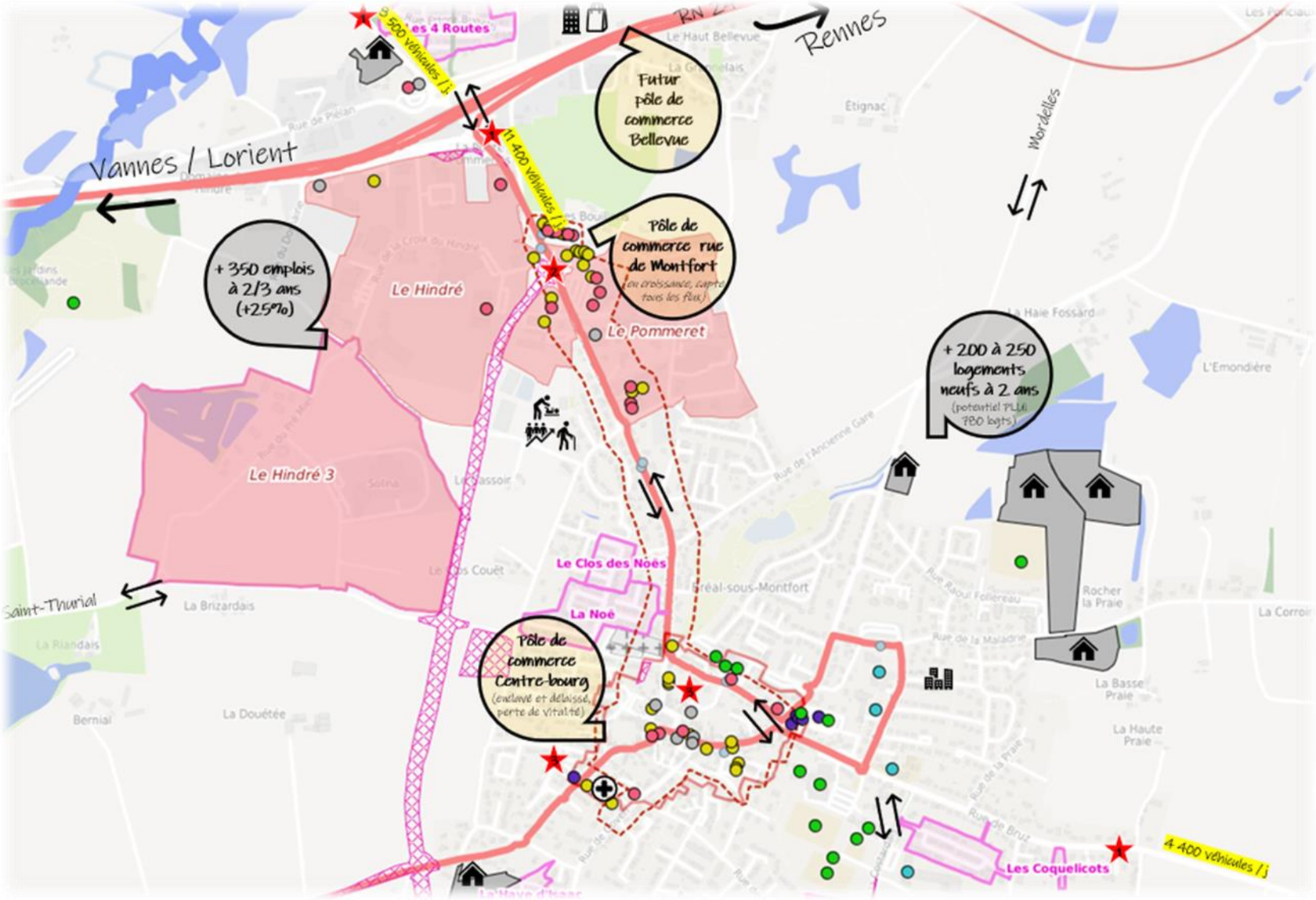
Des liaisons douces sont identifiées en centre-ville ; l'objectif de la commune est de les développer et d'en renforcer les continuités.

Enjeu : identifier les leviers d'actions et d'aménagement favorables au développement des mobilités alternatives sur la commune et vers/depuis les communes alentours.

Le diagnostic communal complet figure en annexe 2

Bréal-sous-Montfort

Enjeux de revitalisation de la centralité



Légende

Projets en cours qui vont transformer la ville :

- Opérations de **logements neufs en lotissements**
- Opération de **densification de l'habitat existant** en collectif
- **Pôle Entrepreneurial** de Brocéliande « Le Repaire »
- **Multi-accueil** de 24 places pour les enfants de 0 à 3 ans
- **Résidence seniors** privée de 72 places
- **Ensemble commercial Bellevue** (commerces, hôtel, bureaux)
- **Maison médicale** privée de 8 locaux

Enjeux de revitalisation de la centralité :

- **Entrées de bourg** à sécuriser et/ou valoriser
- **Risques de congestion routière** à anticiper
- **Friche communale** à réhabiliter ou sécuriser
- 3 pôles de commerces sur la commune : **développement commercial équilibré à assurer** pour réinsuffler de la vitalité au centre-bourg
- **Liaisons douces sécurisées à développer** entre le centre-bourg et la rue de Montfort, les Quatre-Routes, le collège, les parcs d'activités, les Jardins de Brocéliande, …, et entre Bréal et Mordelles

Zones d'activités	Commerces
Lotissements	Services publics
Corridors de la trame bleue	Education – Enfance
Trame bleue	Culture – Sport - Associations
Milieux ouverts – Trame verte	Activités de services
Milieux fermés – Trame verte	Bars-restaurants
Périmètre Monuments historiques	Ligne de car 1b BreizhGo
Emplacement réservé PLUI / voie contournement	Aire de covoiturage

Orientations stratégiques

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, Bréal-sous-Montfort a défini des orientations stratégiques pour la revitalisation de la commune, et notamment du centre-bourg.

Les principaux axes découlent du diagnostic réalisé en 2021 et 2022, coordonné par la cheffe de projet PVD en lien direct avec les élus et les agents communaux, et des principaux enjeux identifiés.

Par thématique, les orientations stratégiques de la commune sont les suivantes :

Revitalisation globale

- Construire une stratégie de développement à court, moyen et long terme de la commune et du centre-bourg

Commerce et animation

- Favoriser un développement commercial équilibré (articulation entre le centre-bourg, la rue de Montfort et Bellevue)
- Densifier l'offre commerciale du centre-bourg
- Apporter de la vitalité dans le centre-bourg

Habitat et foncier

- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, ...)

Mobilités et connexions

- Définir un programme stratégique de déplacements à court et moyen termes sur la commune, connectée aux communes alentours et à Rennes
- Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Conforter l'accessibilité, la mobilité et les connexions avec et dans le centre-bourg

Jeunesse

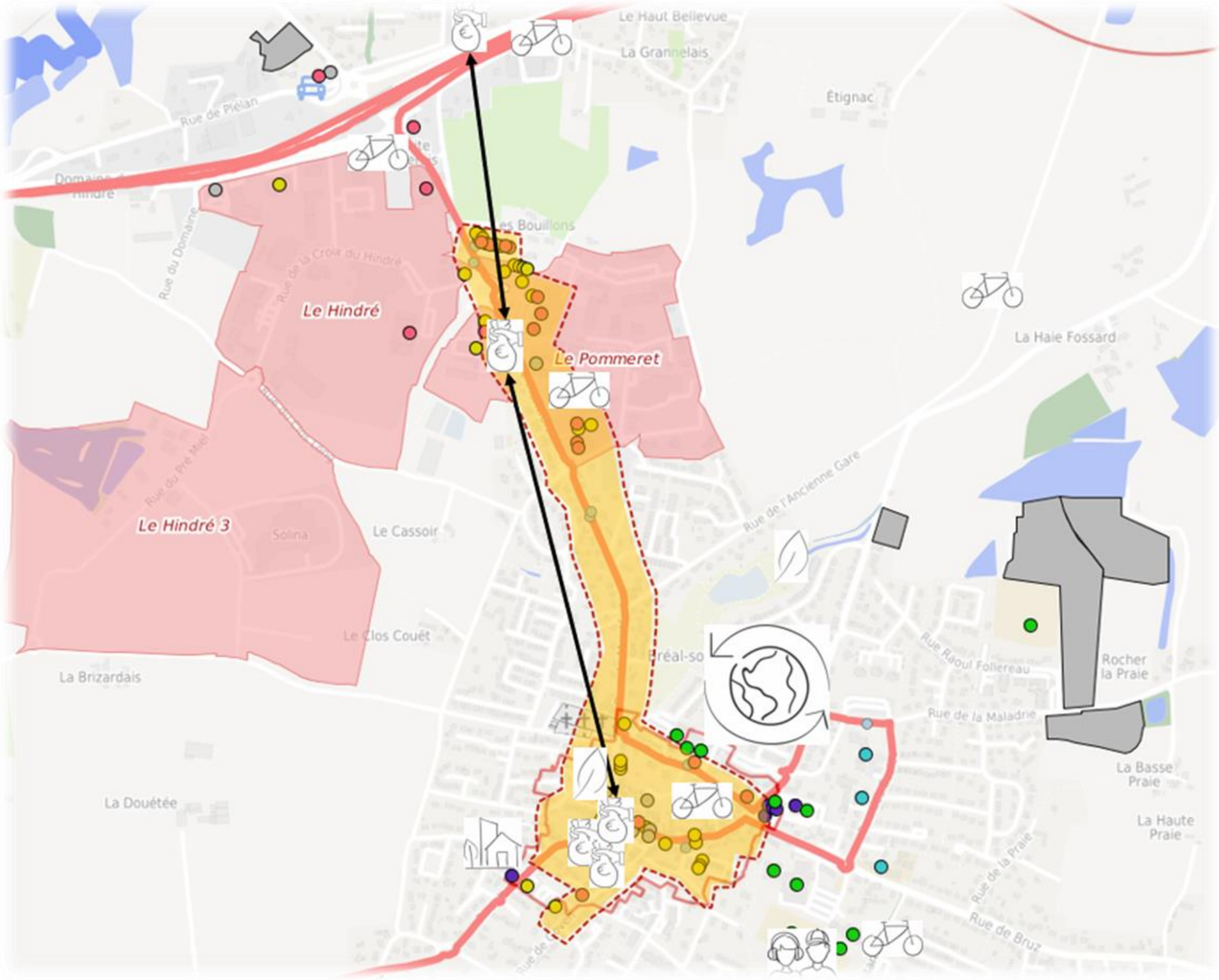
- Renforcer la pratique sportive des jeunes par la création et la rénovation d'équipements ouverts à toutes et tous
- Favoriser la rencontre et les activités collectives des jeunes dans des lieux d'accueil conviviaux

Cadre de vie et aménagement urbain

- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Bréal-sous-Montfort

Orientations stratégiques pour la revitalisation de la centralité



Légende

Revitalisation globale

- Construire une stratégie de développement à court, moyen et long terme de la commune et du centre-bourg

Commerce & animation

- Favoriser un développement commercial équilibré (articulation entre le centre-bourg, la rue de Montfort et Bellevue)
- Densifier l'offre commerciale du centre-bourg
- Apporter de la vitalité dans le centre-bourg

Habitat & foncier

- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, ...)

Mobilités & connexions

- Définir un programme stratégique de déplacements à court et moyen termes sur la commune, connectée aux communes alentours et à Rennes
- Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Conforter l'accessibilité, la mobilité et les connexions avec et dans le centre-bourg

Jeunesse

- Renforcer la pratique sportive des jeunes par la création et la rénovation d'équipements ouverts à toutes et tous
- Favoriser la rencontre et les activités collectives des jeunes dans des lieux d'accueil conviviaux

Cadre de vie & aménagement urbain

- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Plan d'actions opérationnelles

Le programme d'actions opérationnelles de la commune de Bréal-sous-Montfort a été défini à partir des actions existantes et en cours, ainsi qu'avec de nouvelles idées qui ont émergé lors de la phase de diagnostic et de réflexion sur la stratégie de revitalisation.

Ces actions concourent directement à la revitalisation du centre-bourg et sont donc à ce titre intégrées au plan d'actions de la présente convention d'ORT dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Quinze actions sont portées par la commune, qui sont complétées par les actions de Brocéliande Communauté à l'échelle intercommunale et à l'échelle communale.

Bréal-sous-Montfort

Orientations stratégiques pour la revitalisation de la centralité

et plan d'actions opérationnelles

Actions portées par Bréal-sous-Montfort

Actions portées par Brocéliande Communauté

Revitalisation globale

- Construire une stratégie de développement à court, moyen et long terme de la commune et du centre-bourg

Plan stratégique global de revitalisation (étude)

Commerce & animation

- Favoriser un développement commercial équilibré (articulation entre le centre-bourg, la rue de Montfort et Bellevue)
- Densifier l'offre commerciale du centre-bourg
- Apporter de la vitalité dans le centre-bourg

Plan stratégique de redynamisation commerciale du centre-bourg

Création d'espaces de vie partagés dans le centre-bourg

Habitat & foncier

- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, ...)

OPAH – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à l'échelle communale

Etudes sur la vacance des logements

Création d'un logement d'urgence

Création de logements pour les jeunes actifs

Optimisation de la densification et du renouvellement urbains

Réhabilitation du site de Chauny

Mobilités & connexions

- Définir un programme stratégique de déplacements à court et moyen termes sur la commune, connectée aux communes alentours et à Rennes
- Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Conforter l'accessibilité, la mobilité et les connexions avec et dans le centre-bourg

PDMS – Plan De Mobilité Simplifié

Liaisons cyclables inter-bourgs

Plan vélo et piéton / Création de liaisons douces

Evolution des transports en commun

Jeunesse

- Renforcer la pratique sportive des jeunes par la création et la rénovation d'équipements ouverts à toutes et tous
- Favoriser la rencontre et les activités collectives des jeunes dans des lieux d'accueil conviviaux

Création d'un skate-park

Rénovation de la piste d'athlétisme

Construction du nouveau foyer des jeunes

Cadre de vie & aménagement urbain

- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Création d'un parc urbain, coulée verte et bleue

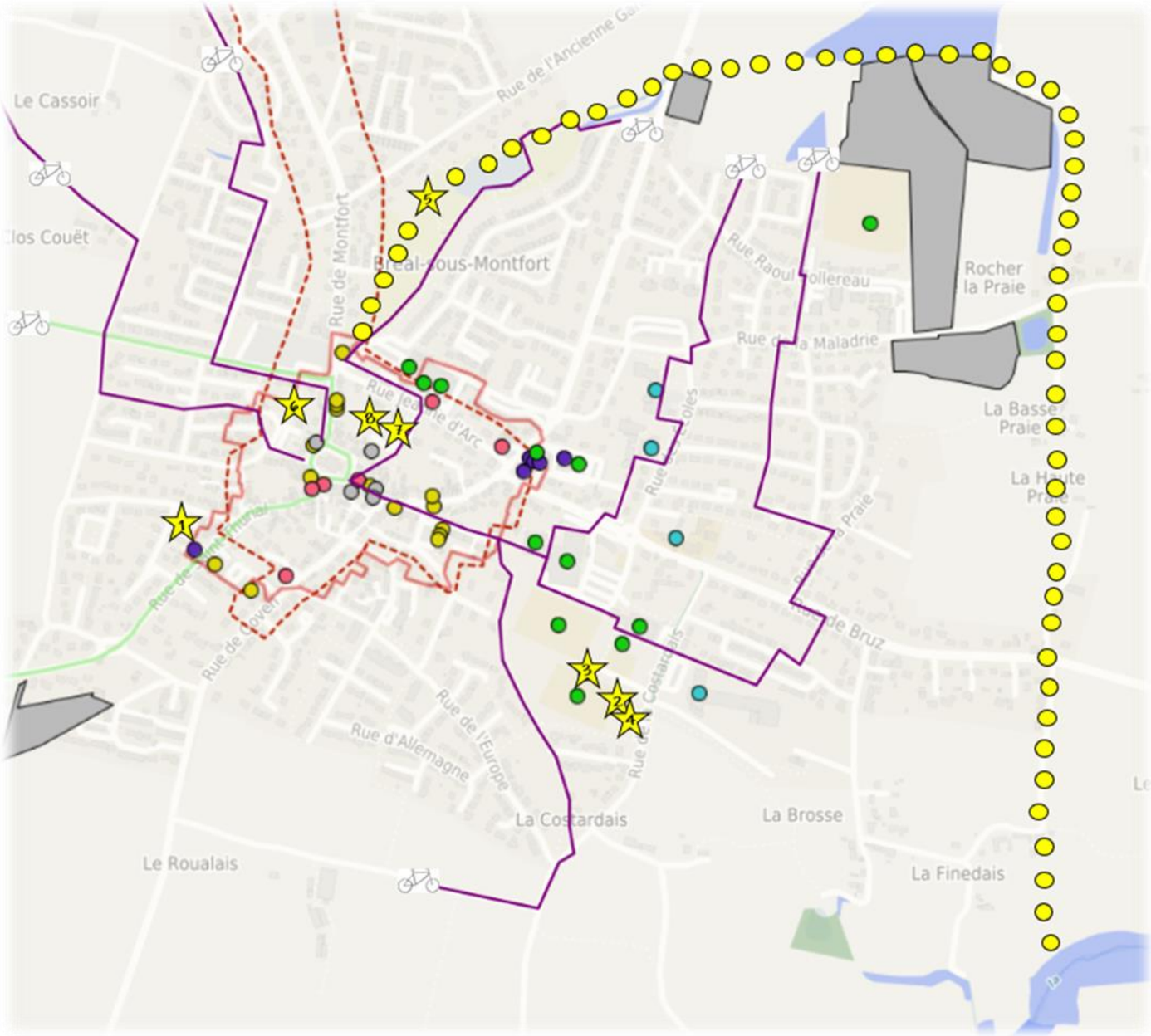
Aménagement du secteur du Champ Ricois

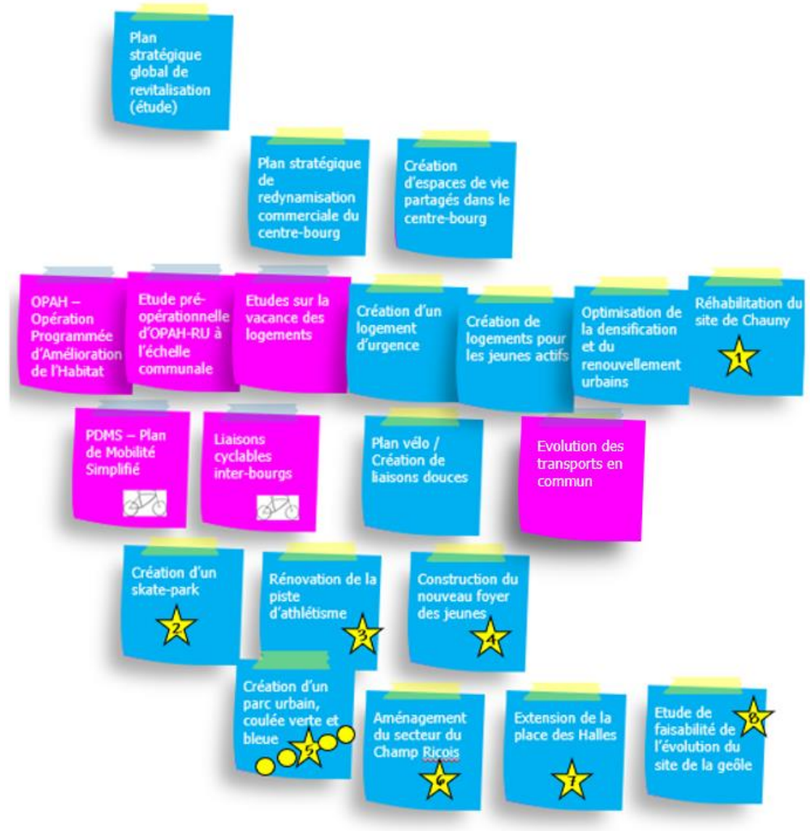
Extension de la place des Halles

Etude de faisabilité de l'évolution du site de la geôle

Bréal-sous-Montfort

Plan d'actions opérationnelles





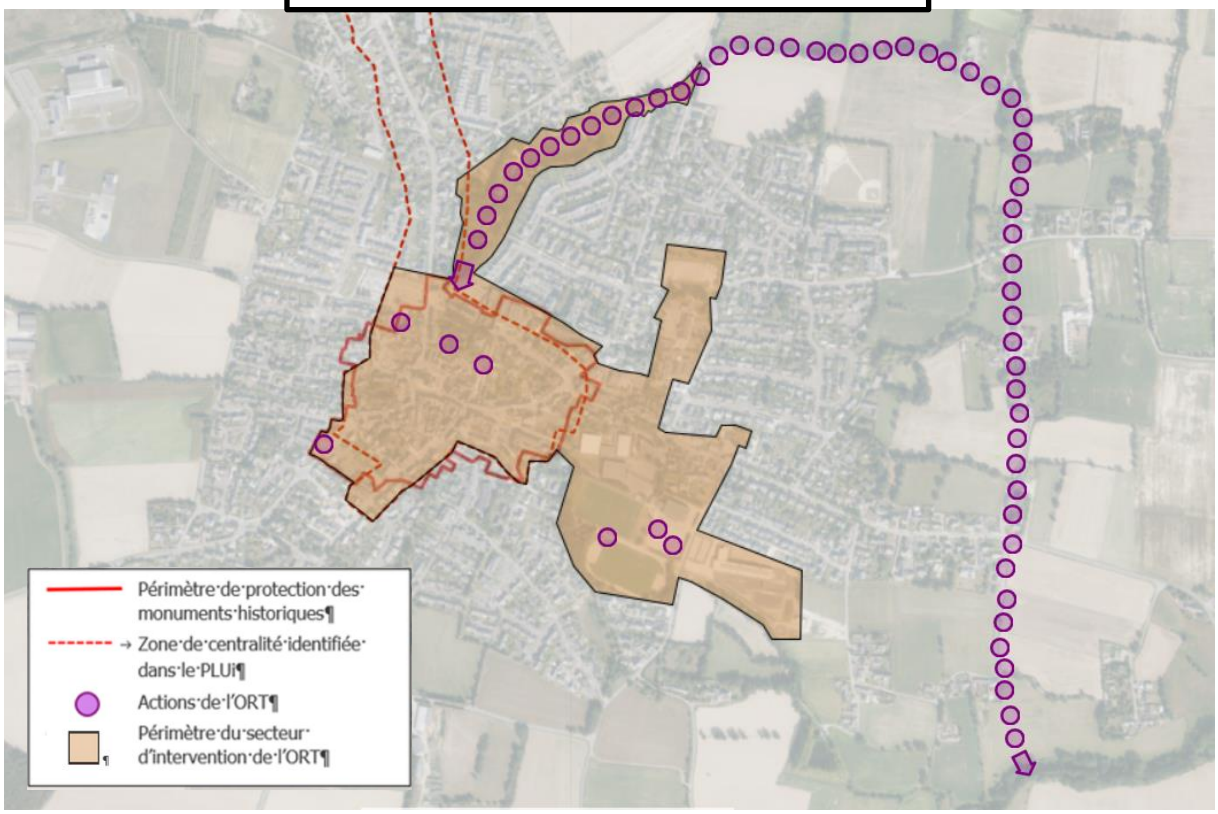
Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT

Le périmètre du secteur d'intervention de l'ORT de Bréal-sous-Montfort comprend le centre-bourg et les sites d'actions telles que prévues dans la convention (Chauny, place des Halles, site de la geôle, secteur du Champ Ricois, piste d'athlétisme, skate-park et futur foyer des jeunes, ainsi que l'amorce du parc urbain par l'étang du Pavail). D'autres actions concourant à la revitalisation sont prévues au programme sans pour autant être localisables strictement.

Sur son angle le plus au sud-ouest, le périmètre correspond à celui du périmètre de protection des monuments historiques puis, en remontant vers le nord, il suit le périmètre de centralité du PLUi jusqu'à l'entrée de l'étang du Pavail. Il inclut l'étang du Pavail (zonage N du PLUi), puis les zonages UL sur la partie est (écoles, collège, complexe sportif), puis revient sur la partie sud sur le périmètre de centralité.

Il comprend la totalité du zonage UC1 correspondant au centre ancien.

Bréal-sous-Montfort
Secteur d'intervention de l'ORT



PLÉLAN-LE-GRAND – Ca bouge dans le bourg !

Source : Insee 2019 ; évolution moyenne de la population sur les 20 dernières années

Portrait et enjeux de revitalisation de la centralité

Plélan-le-Grand est une commune située au sud-ouest de l'Ille-et-Vilaine et du territoire de Brocéliande Communauté, à la limite du Morbihan et cernée par la forêt de Paimpont à l'ouest. Elle bénéficie d'une situation géographique favorable et d'une bonne qualité de vie, à la fois en lisière de la forêt de Brocéliande et de ses atouts naturels, paysagers et touristiques, mais aussi à proximité de la RN 24, axe majeur de circulation reliant la commune à Rennes, Vannes et Lorient.

La commune connaît une bonne dynamique démographique, continue depuis les années 1970, cohérente avec le territoire intercommunal et supérieure à la moyenne départementale. Elle est liée notamment aux proximités avec les bassins d'emploi de Rennes, Guer et Ploërmel. Les projections du PLUi estiment sa population à 4 966 habitants en 2032.

Sa population est vieillissante et le niveau de vie médian est inférieur aux moyennes intercommunales et départementales. Ses nouveaux habitants sont notamment des couples avec enfants et des familles parentales. On note une baisse des habitants de 20-24 ans vivant seuls.

La municipalité a une habitude marquée de consulter et impliquer les habitants dans la vie de la commune par une concertation régulière en amont des projets, la mise en place du budget participatif « La P'tite Fabrique », …

Enjeu : Continuer à accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions tout en maintenant un cadre de vie de qualité

« Ca bouge dans le bourg ! »

La municipalité a engagé une démarche transversale en faveur de la revitalisation du centre-bourg dès 2018. La commune a été lauréate de l'appel à candidatures « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne » lancé par l'Etat et la Région, d'abord pour le volet études en 2018, puis pour le volet travaux en 2019.

Dans ce cadre, une étude urbaine a été menée en 2018 et 2019 avec une équipe pluridisciplinaire et en concertation avec la population plélanaise et les acteurs locaux. Elle a abouti à l'élaboration d'une stratégie en faveur du centre-bourg et d'un plan d'actions opérationnelles, dénommé « Ca bouge dans le bourg ! », qui est d'ores et déjà engagé et que le programme Petites Villes de Demain permettra de poursuivre, voire d'accélérer.

Urbanisation

La commune est identifiée comme pôle d'équilibre principal dans le SCoT du Pays de Brocéliande ; elle est donc un lieu privilégié du développement et joue un rôle de bassin de vie structurant en termes de services, de commerces, de transport, de développement économique et d'habitat pour les habitants des communes alentours.

Historiquement, elle s'est urbanisée sous la forme d'un bourg-rue qui s'est développé le long de l'ancienne voie royale, puis ancienne RN 24, sur lequel s'est greffée une urbanisation pavillonnaire éclatée et peu maîtrisée, notamment en matière de gestion des voiries et des liaisons péricentrales. Il y a eu peu de développement transversal, notamment du point de vue de la lisibilité, des déplacements et des repères.

La commune comprend aussi de nombreux hameaux et deux villages : Le Gué, à proximité immédiate du bourg en direction de Paimpont, et Le Thélin, à cinq kilomètres du bourg, vallonné, avec un bâti dispersé et sans organisation urbaine, présentant des vues dégagées vers la forêt de Brocéliande et les landes de Coëtquidan.

Depuis 2008, la commune a engagé une démarche responsable et volontaire pour poursuivre son développement de manière raisonnée, avec une volonté de préserver les terres agricoles autour du bourg en donnant la priorité au renouvellement urbain (réduction des surfaces constructibles lors du passage du POS au PLU, puis du PLU au PLUi).

Place du centre-bourg

Le centre-bourg présente une structure urbaine très linéaire de type bourg-rue. Son axe principal (avenue de la Libération et rue Nationale) est bordé de constructions de petit gabarit, avec des commerces en rez-de-chaussée.

La RN 24, qui traverse la commune, définit une limite physique sud-est au développement du bourg.

La commune porte un projet de développement de territoire ambitieux depuis 2016, qui l'a amenée à s'interroger de manière importante et spécifique sur le devenir de son centre-bourg.

C'est ainsi qu'elle a engagée une stratégie de renouvellement urbain et de densification dans le cadre de « Ca bouge dans le bourg ! ». Plusieurs opérations ou projets libèrent des espaces et bâtiments communaux. Ainsi, la construction de la Canopée, Maison de l'Enfance et des Services, dont la première tranche a été livrée en 2019 et la deuxième tranche sera prochainement engagée, permet de libérer trois à quatre bâtiments vétustes et inadaptés. La construction du nouveau centre de secours, livré en 2022, permet de libérer un bâtiment à proximité de la mairie et du vélodrome. Cela constitue autant d'opportunités que la commune anticipe et saisit pour développer des projets d'habitat et/ou de commerce.

Enjeu : Préserver les terres agricoles autour du bourg en donnant la priorité au renouvellement urbain.

Economie & emploi

La commune est attractive pour les entreprises, notamment par sa proximité immédiate avec la RN 24. Les commerces et les services notamment en bénéficient fortement.

Brocéliande Communauté y gère trois parcs d'activités économiques, qui constituent une offre significative de terrains disponibles pour lesquels la demande est toutefois stagnante ces dernières années. Plusieurs terrains ne trouvent pas preneur.

Le nombre d'emplois sur la commune est en hausse continue depuis plusieurs décennies, pour atteindre plus de 1 000 emplois salariés aujourd'hui.

La concentration de l'emploi est de 78,4 pour 100 actifs dans la commune, ce qui traduit la vocation résidentielle de la commune. Près d'un tiers des actifs travaillent à Plélan-le-Grand ; la commune est donc dépendante vis-à-vis des travailleurs ne résidant pas sur la commune.

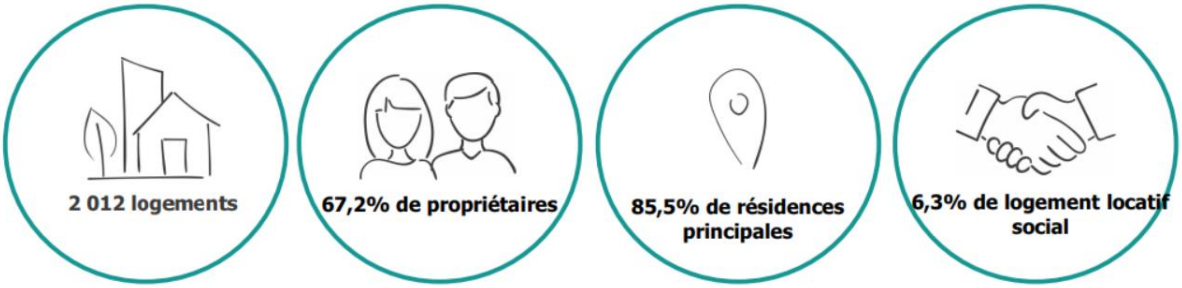
A l'inverse, plus de 1 160 Plélanais (70,7%) travaillent dans une autre commune, ce qu'il est intéressant de mettre en rapport avec les 83,5% qui utilisent une voiture pour se rendre au travail, 2,5% les transports en commun, 4,1% la marche à pied et 1,6% le vélo.

L'activité touristique est significative sur la commune. Elle est induite par l'accès vers la forêt de Brocéliande et ses divers centres d'intérêt touristique depuis l'échangeur de la RN 24, qui nécessite la traversée du centre-bourg.

C'est historiquement une ville de passage, avec une très faible capacité de rétention et d'hébergement et une concurrence accrue des autres communes. La commune a été labellisée Village-Etape en 2014, mais le label est peu porteur d'identité et d'attractivité. La commune initie des animations pour créer une synergie entre ce passage touristique et les commerces.

Enjeu : Eviter la périphérisation des activités commerciales pour maintenir et renforcer le centre-bourg.

Habitat



Le parc résidentiel à Plélan-le-Grand est essentiellement constitué de résidences principales et occupé par des propriétaires.

Les grands logements (5 pièces et plus) sont majoritaires, ce qui s'explique particulièrement par la proportion importante de logements individuels. Les petits logements sont peu nombreux (moins de 10% de une et deux pièces).

Le parc est identifié comme particulièrement fragile vis-à-vis de la vacance dans le PLUi (9% en 2019) ; elle est caractérisée par des constructions souvent anciennes et parfois inoccupées car ne répondant pas aux attentes modernes de confort. L'état de la vacance est à étudier plus particulièrement pour en confirmer la réalité de terrain et analyser les modalités éventuelles de remise sur le marché.

La parc résidentiel présente un bon niveau de confort général, très peu de logements sont signalés comme indignes. Des ménages sont toutefois en précarité énergétique pour le logement, à un niveau supérieur aux moyennes intercommunales et départementales. La crise énergétique actuelle risque d'accentuer cette situation.

Le marché de l'immobilier est relativement tendu, en lien avec la proximité de la métropole rennaise et les bassins de Guer et Ploërmel, et compte tenu d'une offre dans l'ancien qui se raréfie et d'une absence de terrains à bâtir. Le marché de l'immobilier locatif est insuffisant.

Deux bailleurs sociaux coexistent sur la commune avec un total de 94 logements locatifs, auxquels s'ajoutent 15 logements communaux et un logement d'urgence géré par la commune. La tension sur la demande de logement social correspond à 11,4 demandes pour une attribution. C'est notamment dû au faible nombre d'attributions ; les opérations en cours devraient améliorer cette situation à moyen terme. Plus de 73% de la demande porte sur des T2 et T3.

Quatre projets de construction neuve de logements sociaux sont en cours dans le centre-bourg, pour un total de 52 logements locatifs.

L'EHPAD La Villa Saint-Joseph, créé en 1983, propose 82 chambres et 3 places d'hébergement temporaire à 700 mètres du centre-bourg.

Les promoteurs immobiliers privés portent peu d'intérêt pour la commune, notamment à cause de l'éloignement de Rennes, des prix plus bas et de l'absence de défiscalisation. Cela conduit à une absence d'opérations de logements collectifs (hors logement social) depuis de nombreuses années. Un seul projet privé est envisagé pour 28 logements pour une livraison prévue en 2024.

Le contexte général est difficile pour la production de logements dans le centre-bourg, qui conduit à un retard de lancement pour toutes les opérations envisagées. Les contentieux avec les riverains, les prix des travaux en hausse ou l'absence de candidats pour certains métiers du bâtiments en sont les principales causes.

Le PLUi prévoit la production de 388 logements sur la période 2021-2032, soit 32 par an, pour répondre aux enjeux démographiques en terme d'accueil de population et de renouvellement des classes d'âges. Trois processus seront nécessaires pour atteindre cet objectif : la mobilisation de logements vacants et le changement de destination de constructions patrimoniales ; le renouvellement urbain et la densification urbaine ; l'extension maîtrisée et organisée du bourg.

Il existe des ruptures dans le parcours résidentiel sur la commune, dues à un manque de logements locatifs privés et de petits logements de qualité correcte, à un manque de logements facilitant l'accès

des jeunes à un logement autonome, ainsi qu'à un manque de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées à proximité des services et des arrêts de transport en commun.

<u>Enjeu :</u> Proposer un parcours résidentiel complet aux habitants actuels et futurs.

<u>Commerce</u>

La commune présente une identité de pôle commercial de référence. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité routière et sa localisation géographique est favorable à l'existence d'un bassin de consommation pérenne du fait de la distance des temps d'accès significatifs vers Rennes et Ploërmel. La population de la zone de chalandise bénéficie d'une hypothèse de croissance significative, même si le contexte de la ruralité implique une multiplicité des pôles d'évasion potentiels des dépenses des habitants.

Le commerce est organisé sur deux secteurs : le centre ancien avec une offre de commerces et services dense, diversifiée et spatialement concentrée, ainsi qu'un marché hebdomadaire ; l'entrée est du bourg avec un supermarché et un ensemble de commerces dont certains de proximité.

La densité et la diversité de l'offre commerciale de Plélan-le-Grand est forte au regard de la population résidante, ce qui traduit la puissance d'attractivité du pôle et son rayonnement intercommunal large.

Place du centre-bourg

Le centre-bourg est reconnu pour la qualité de ses commerçants et de son marché dominical. L'absence de vacance est notable car exceptionnelle pour une commune de cette taille.

Le tissu commercial sédentaire est dense et plutôt équilibré, marqué par un bon taux de commercialité. Les cafés-restaurants sont surreprésentés, ce qui témoigne d'une forte attractivité touristique de la commune. Les services sont légèrement surreprésentés, ce qui constitue un point de vigilance puisqu'ils participent plus faiblement à l'animation de la ville que les autres commerces. Le secteur alimentaire est relativement faible, mais cela est largement compensé par la puissance du marché dominical et son attractivité. La présence de certains commerces (librairie, magasins de cycles et de pianos, …) témoignent du bon niveau d'attractivité du centre-bourg et de la bonne captation sur la zone de chalandise.

La commune est vigilante sur les risques de fermeture de commerces. A titre d'exemple, le centre-bourg a perdu sa pharmacie en septembre 2022 au profit de l'entrée de bourg, sans que la commune n'ait toutefois de levier d'action possible.

Le potentiel de développement du centre-bourg est limité par l'absence d'offre de nouveaux locaux adaptés, d'une surface supérieure à 100 m², ce qui empêche le développement de certains commerces présents ou l'implantation de nouveaux. Cela pourrait conduire à une tendance d'implantation des activités à l'entrée du bourg, avec un risque de perte d'attractivité progressive du centre-bourg.

La commune a acquis il y a quelques années deux cellules commerciales qu'elle a rénovées pour les remettre sur le marché, avec pour objectifs de pérenniser l'activité sur le secteur de la rue Nationale, identifié à risque de déprise, et de permettre à des porteurs de projet d'expérimenter leur activité.

Le marché dominical constitue un atout majeur pour la commune et le centre-bourg, mais il implique des contraintes pour investir et animer l'espace public de la rue principale. Il génère aussi de grosses difficultés de stationnement et des conflits d'usages le dimanche, notamment en été. De nombreux commerces restent ouverts le dimanche matin pour profiter de son attractivité au rayonnement départemental.

Les commerçants du centre-bourg sont peu fédérés et les animations pourraient être développées.

Le PLUi, approuvé en 2021, a délimité un périmètre de centralité autour du centre ancien, intégrant la rue principale qui est le support d'une trame commerciale historique, dense et continue. Il englobe le tissu urbain bordant cet axe central mais aussi les espaces périphériques pour intégrer des capacités foncières d'implantations commerciales complémentaires. L'implantation de nouveaux commerces de proximité y est autorisée et des cellules commerciales existantes y sont préservées sur certains linéaires. Sur la commune de Plélan-le-Grand, le règlement intègre une disposition réglementaire complémentaire interdisant aussi l'implantation de petits commerces (< à 250 m² de surface de vente). Ceci permet de conforter les commerces du cœur de bourg en évitant l'implantation de petites cellules commerciales dans les zones d'activités, y compris dans des domaines répondant à des besoins occasionnels ou exceptionnels.

Enjeu : Eviter la périphérisation des activités commerciales pour maintenir et renforcer le centre-bourg.

Cadre de vie

Les principales entrées de ville sont banalisées avec une urbanisation au « coup par coup ». Des percées visuelles existent sur les vallons au nord. Le traitement paysager est qualitatif aux abords de la RN 24.

Le développement durable et la transition écologique sont un fil rouge des réflexions de la municipalité : bâtiments exemplaires d'un point de vue environnemental, chaufferie bois déchiqueté ou granulés, qualité de l'air dans les bâtiments publics, gestion différenciée des espaces verts dont le recours à l'écopâturage, 25% des produits bio et locaux au restaurant scolaire, renaturation des lagunes, rénovation des réseaux d'eaux usées pour éviter les pollutions, …

Des plantations d'arbres et de massifs floraux sont réalisées en pleine terre et les cimetières sont végétalisés. La commune vise l'obtention du label Villes et Villages Fleuris et s'est engagée dans une démarche de labellisation de la bonne gestion des espaces verts de la commune permettant notamment de préserver la biodiversité et la qualité de l'eau, et d'embellir les espaces publics.

La commune sensibilise et accompagne aussi les habitants dans leurs engagements écoresponsables.

Ses ambitions ont été confortées par un appel à projet de la Région et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, « Mobiliser les Bretonnes et les Bretons pour les transitions », dont la commune a été lauréate en 2021 avec l'attribution d'une subvention de 50 000 €. Le projet, dénommé « Plélan en Transition ! », comporte 5 démarches complémentaires déployées sur deux ans, en coopération avec les acteurs du territoire (l'Interval, le CPIE de Brocéliande et un sociologue spécialiste de la coopération agricole). Il s'agit de concerter les agriculteurs/trices de la commune, créer des liaisons pédibus vers les écoles, créer et animer des jardins familiaux sur une parcelle communale attenante à un lotissement, accompagner le marché dominical dans une transition autour de la réduction des déchets et la valorisation des invendus alimentaires, animer des changements de pratiques grâce à des défis destinés aux familles et aux commerces (défi eau, défi déchets, défi énergie, …).

Dans le cadre d'une étude sur le risque d'îlot de chaleur dans une petite ville, menée par l'Université Rennes 2 pour la DDTM 35, Plélan-le-Grand a été choisie comme commune d'expérimentation.

Place du centre-bourg

Le centre-bourg a un caractère patrimonial, avec de nombreuses maisons en pierre et pan de bois, mais il n'existe pas de périmètre de protection au titre des Monuments Historiques.

L'aspect général du centre-bourg est agréable : les espaces publics sont propres et bien entretenus, les fleurissements multiples, le bâti en bon état général et les façades commerciales globalement de qualité et bien intégrées. Des bancs et tables de pique-nique ont été installés pour favoriser la convivialité.

Le centre-bourg est très vivant le midi par beau temps, avec des terrasses de restaurants remplies.

L'ambiance générale est très marquée par la circulation routière et le stationnement sur l'axe principal (avenue de la Libération et rue Nationale). L'existence du marché dominical implique des contraintes pour investir et animer l'espace public de la rue principale et génère de grosses difficultés de stationnement et des conflits d'usages entre les habitants et les visiteurs le dimanche, notamment en été.

Une étude sur le vivant a été menée dans le cadre de l'étude « Ca bouge dans le bourg ! » en 2018. Elle a donné lieu à une mission de médiation avec les riverains de haies bocagères en centre-bourg, pilotée par le CPIE de Brocéliande, pour mettre en place un plan de gestion des haies.

La commune procède à la requalification progressive des voiries et expérimente de nouveaux aménagements (rue des Glyorels, rue du Marché, rue de la Chèze, …).

Enjeu : Réduire l'impact de la commune sur l'environnement et agir en faveur de la transition énergétique et environnementale.

Equipements & services

Les équipements et services de proximité sont implantés de manière concentrique autour du centre historique : mairie, Poste, gendarmerie, … Les services sociaux sont assurés par le CCAS (bons repas aux plus de 75 ans, aides alimentaires, demandes de logement social, repas des aînés, dispositif argent de poche pour les jeunes de 16 à 18 ans). Un Espace France Services a été créé en juillet 2022 dans les locaux de Brocéliande Communauté.

L'offre est diversifiée et conséquente en matière de praticiens médicaux et paramédicaux, avec un état de dispersion croissante en zones d'activités économiques au détriment du centre-bourg, dont une maison de santé de sept médecins généralistes.

La Canopée, Maison de l'Enfance et des Services, a ouvert au public en 2019. Le pôle enfance et jeunesse y propose l'accueil de loisirs, la garderie périscolaire, des bureaux pour les animateurs jeunesse, un espace jeunes, le multi-accueil communautaire « La Cabane » pour les enfants de moins de 3 ans, une salle d'animation et des espaces extérieurs. La deuxième tranche est prévue pour le pôle social qui réunira sur un même site des services aujourd'hui dispersés : Centre social l'Inter'Val, ADMR, service de soins infirmiers à domicile, vestiaire troc, PMI, permanences sociales.

Environ 685 élèves fréquentent les écoles maternelles et primaires, publiques et privées, sur la commune, ainsi que le collège privé. Un restaurant scolaire est situé à mi-chemin entre les deux écoles. Le collège public le plus proche est situé à Guer.

Sur le plan culturel, la commune est équipée d'une médiathèque et d'un cinéma associatif. Elle coordonne des résidences d'artistes en milieu scolaire.

Sur le plan sportif, elle dispose d'un complexe sportif situé en limite sud du bourg, faisant tampon entre la RN 24 et les quartiers d'habitations, avec une grande variété d'activités possibles. Il est complété par une piscine extérieure ouverte l'été et un vélodrome, emblématique du patrimoine et de l'histoire locale et qui accueille toujours des épreuves à l'échelle régionale.

Une étude a été réalisée en 2017 sur la zone de loisirs. Elle a permis d'anticiper les besoins d'équipements futurs, notamment l'extension de la salle de sport et l'implantation d'un nouveau vélodrome.

La commune connaît une forte dynamique du milieu associatif, riche et diversifié, avec près de 60 associations de toutes natures. Une baisse du bénévolat est toutefois constatée depuis plusieurs années, accentuée par la crise du Covid-19, dans la même tendance que sur le plan national.

Enjeu : Adapter les équipements et services à l'évolution de la population et accompagner les associations pour maintenir la dynamique plélanaise.

Mobilités

La commune est située sur l'axe Rennes-Vannes-Lorient (RN 24), avec des accès par un double échangeur qui la situe à 30 minutes de Rennes et 25 minutes de Ploërmel. La RN 24 joue un rôle de porte d'entrée, à la fois pour le centre-bourg et les zones d'activités attenantes, et pour la commune. Elle offre un accès à la forêt de Brocéliande qui nécessite la traversée du centre-bourg.

Les déplacements domicile-travail se font essentiellement en voiture (86,2%), avec 20 km parcourus quotidiennement par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail. Les flux sont importants vers Rennes Métropole et vers l'ouest de la commune, notamment Ploërmel, permettant le développement de l'offre de covoiturage. Les mobilités triangulaires (domicile / travail / tiers-lieu) peuvent restreindre l'utilisation d'offres de mobilités alternatives à l'autosolisme.

Un pôle multimodal a été créé en 2018 dans le cadre de la requalification de la zone d'activités de la Pointe. Il propose une aire de covoiturage, un parking destiné aux usagers des bus, un parc de stationnement vélo et une borne de recharge pour voitures électriques. Il a permis le report du stationnement longue durée des usagers des bus et allège donc le stationnement dans le centre-bourg.

La commune est desservie par les transports en commun via la ligne 1a BreizhGo, avec 5 arrêts. Cette ligne est essentiellement tournée vers la métropole rennaise et orientée pour une pratique scolaire. Il n'existe aucun lien avec l'ouest de la commune, notamment le secteur de Ploërmel, pourtant lieu de travail de nombreux plélanais. L'accessibilité en transport en commun est réduite et insatisfaisante : des projets sont envisagés ou prévus pour améliorer la situation tels que la création d'une ligne vers Redon par la Région et un arrêt demandé sur la commune pour la ligne vers Pontivy (cf. plan d'actions).

Les cheminements cyclables ne sont pas sécurisés dans le centre-bourg, entre les lieux de vie, vers Le Thélin et vers les communes environnantes.

Place du centre-bourg

Le centre-bourg est situé au carrefour de plusieurs départementales qui desservent la commune et assurent la liaison avec les communes limitrophes. Il est principalement traversé par la RD 224 d'est en ouest, ancienne RN 24 déviée depuis 20 ans. Il s'agit de l'axe principal du centre-bourg, bordé de commerces et de places de stationnement. La circulation piétonne y est aisée avec de larges trottoirs, mais la circulation des vélos n'est pas sécurisée en l'absence d'aménagement spécifique et compte tenu d'une cohabitation compliquée avec les nombreux poids lourds et les véhicules en manœuvre pour le stationnement.

L'offre de stationnement est gratuite et en partie à durée limitée sur l'axe principal avec une dizaine de places en zone bleue au plus près des commerces.

Enjeu : Favoriser le recours aux modes de déplacement doux dans le centre-bourg et entre les secteurs d'habitat, la centralité et les lieux de vie.

Le diagnostic communal complet figure en annexe 3.

Plélan-le-Grand

Enjeux de revitalisation de la centralité

ÇA BOUGE DANS LE BOURG

la requalification d'îlots
du centre-bourg liés
aux équipements et services

- des propriétés communales bâties à requalifier à moyen terme
- des Îlots aux intérêts spécifiques

les secteurs de projet pour
le développement urbain

- développement des équipements et services
- développement de l'habitat
- développement d'une zone de loisirs
- développement de jardins

les secteurs de développement
du commerce et des activités
pour le quotidien et le tourisme

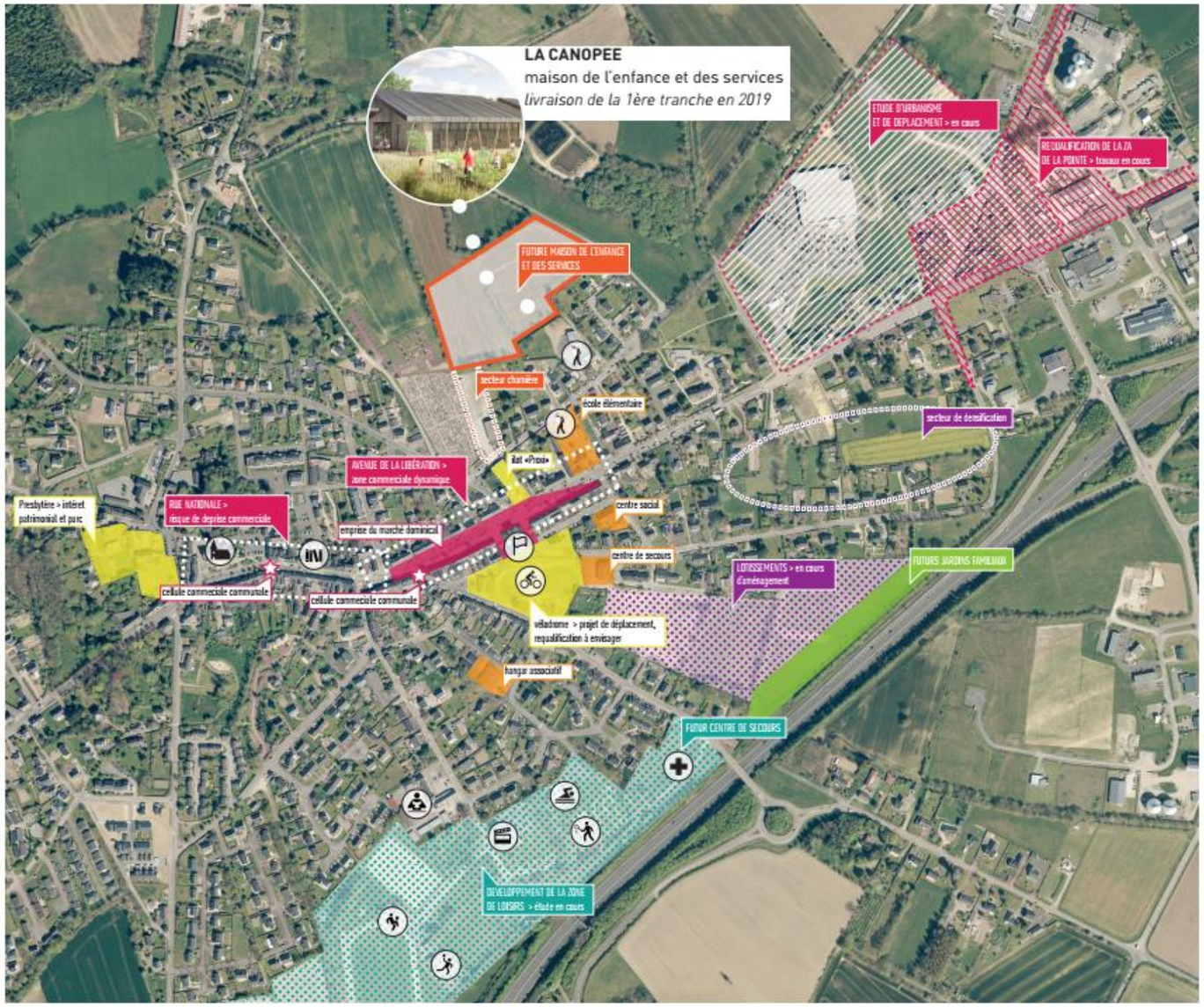
- secteur commercial du coeur de bourg et marché dominical
- développement de la zone d'activité

+ les déplacements et liaisons
entre les différents secteurs,

les paysages,

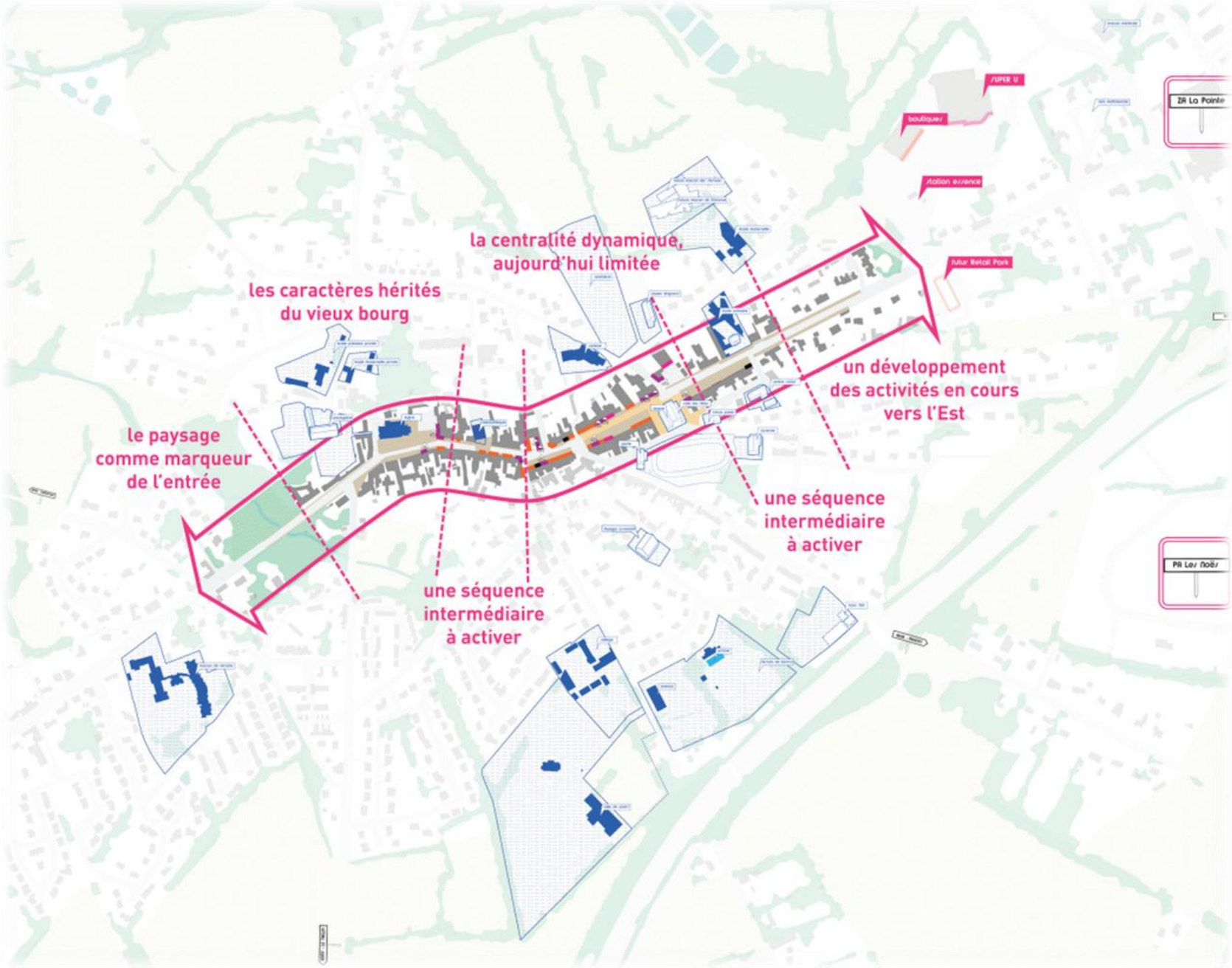
l'animation et la convivialité ...

OBJECTIF > Penser le renouvellement et le développement du centre-bourg selon les différentes temporalités liées aux évolutions des équipements et des services



Plélan-le-Grand

Enjeux de revitalisation de la centralité



pour le renforcement d'un axe structurant et identitaire, en lien avec les qualités de ses séquences

EQUIPEMENTS:

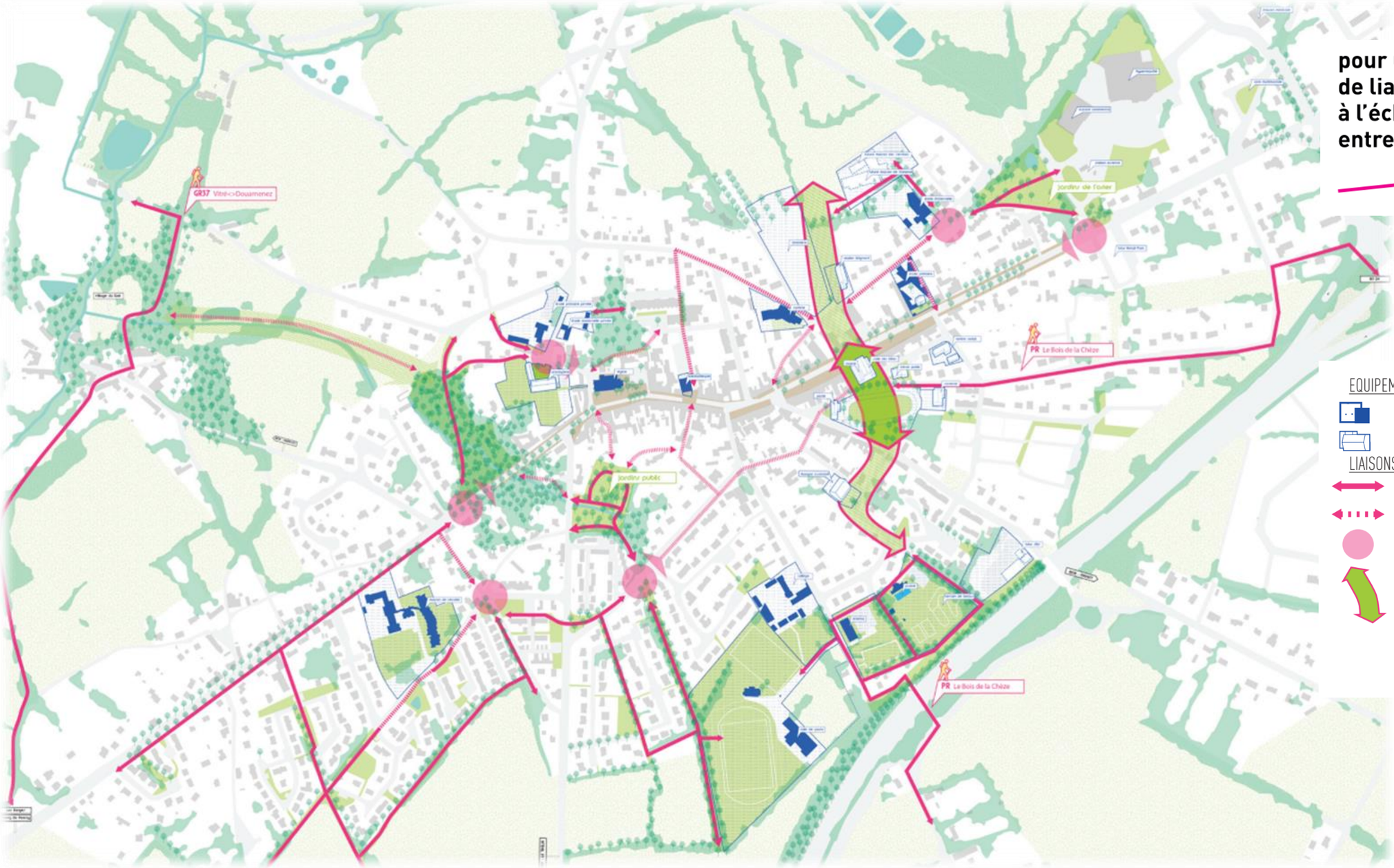
- équipements et parcelles
- bâtiments en réflexion

FACADES COMMERCIALES:

- boutiques et services
- alimentaire
- bar-restauration
- vacant

Plélan-le-Grand

Enjeux de revitalisation de la centralité



pour un maillage de liaisons douces à l'échelle du bourg, entre les lieux de vie

EQUIPEMENTS:

- équipements et parcelles
- bâtiments en réflexion

LIAISONS DOUCES:

- existantes
- à aménager/créer
- lieu de traverse à sécuriser et et matérialiser

TRAVERSE PLURI-ACTIVE ET PAYSAGERE

Orientations stratégiques

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, Plélan-le-Grand réaffirme ses orientations stratégiques pour la revitalisation du centre-bourg, définies précédemment avec « Ca bouge dans le bourg ! ».

Les principaux axes découlent de l'étude urbaine menée en 2018 et 2019 et des principaux enjeux identifiés alors et toujours d'actualité.

Pour la valorisation de l'axe comme structurant et identitaire

- INTENSIFIER l'identité et les usages de l'axe
- SEQUENCER l'axe
- OUVRIR des respirations

Pour l'activation du centre-bourg dans son épaisseur

- COMPLETER l'offre de l'axe
- ARTICULER les différents secteurs dans un système complémentaire
- QUALIFIER l'épaisseur du centre-bourg

Pour un renforcement du dynamisme et de la diversité commerciale

- CONFORTER ce qui est en place
- SUSCITER et permettre l'installation et le développement d'activités dans le centre-bourg
- CAPITALISER sur l'attractivité touristique du territoire

Pour des services et équipements adaptés

- GERER ingénieusement les locaux et espaces progressivement disponibles
- INNOVER et expérimenter pour répondre aux besoins structurels des associations
- DEVELOPPER un pôle sportif et de loisirs à vocation intercommunale

Pour une mobilité apaisée

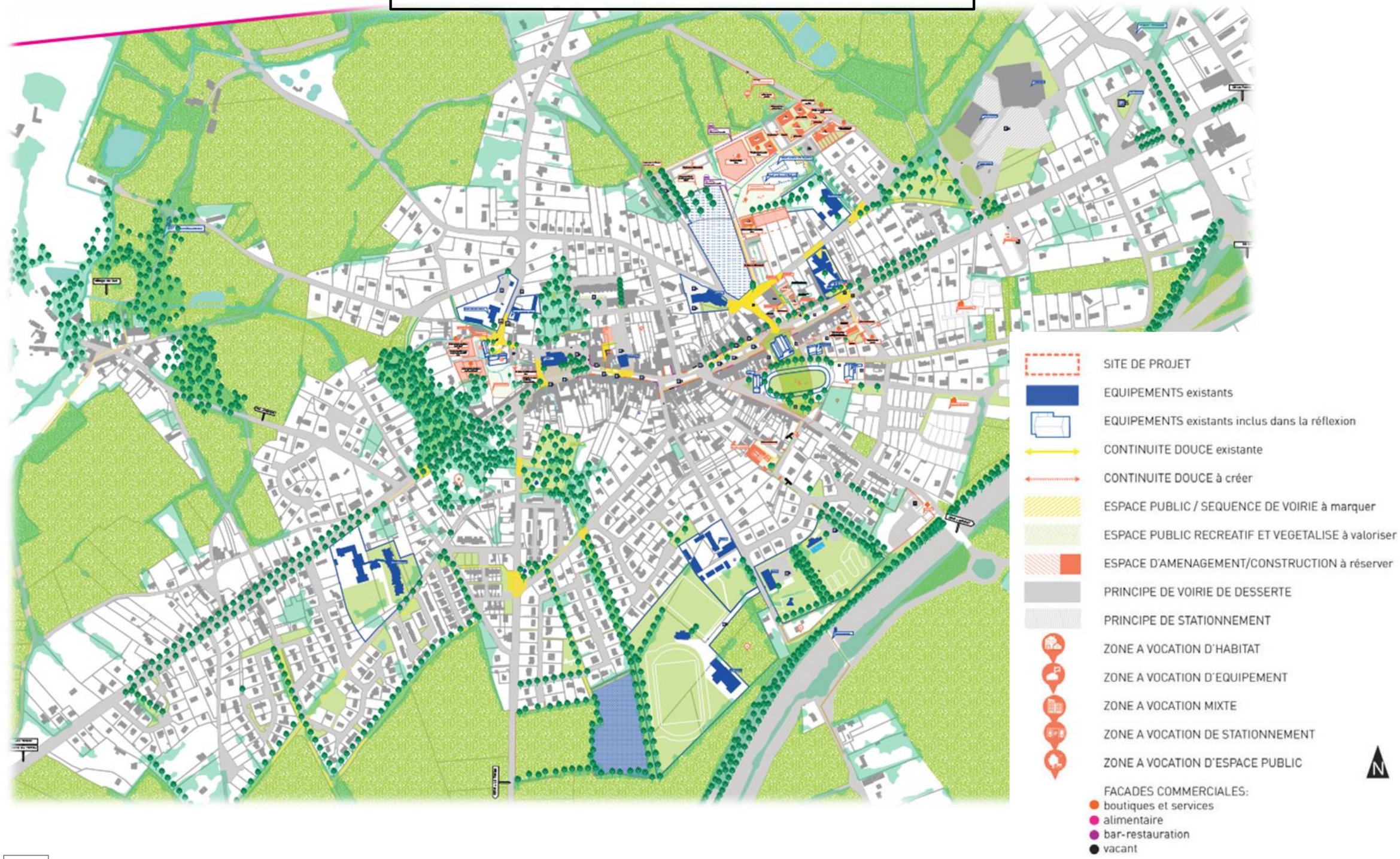
- FLUIDIFIER les circulations le long de l'axe
- AMELIORER l'offre et l'organisation du stationnement
- FAVORISER et rendre confortable les déplacements doux

Pour des lieux de vie qualifiés par leur(s) nature(s)

- CONSTITUER un réseau d'espaces verts
- INTERFACER les équipements et les espaces publics
- REVELER les lieux par les qualités de leur paysage

Plélan-le-Grand

Orientations stratégiques pour la revitalisation de la centralité



Plan d’actions opérationnelles

Le programme d’actions opérationnelles de la commune de Plélan-le-Grand a été défini à partir des actions définies dans le cadre de « Ca bouge dans le bourg ! », complétées par de nouvelles qui ont été réfléchies et/ou engagées depuis dans le même objectif de revitalisation du centre-bourg.

Dix-sept actions sont portées par la commune, qui sont complétées par les actions de Brocéliande Communauté à l’échelle intercommunale et à l’échelle communale. Une opération connexe sur la commune de Saint-Péran figure aussi au plan d’actions, le commune ayant bénéficié d’un accompagnement dans le cadre de l’AMI « Bien vieillir dans les Petites Villes de Demain ».

Plélan-le-Grand

Orientations stratégiques pour la revitalisation de la centralité et plan d'actions opérationnelles

Actions portées par Plélan-le-Grand

Actions portées par Brocéliande Communauté

Action connexe portée par la commune de Saint-Péran

Pour la valorisation de l'axe comme structurant et identitaire

- INTENSIFIER l'identité et les usages de l'axe
- SEQUENCER l'axe
- OUVRIR des respirations

Reconfiguration foncière – Rue Nationale

Maison Blanche *

OPAH – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à l'échelle communale**

Etudes sur la vacance des logements**

Pour l'activation du centre-bourg dans son épaisseur

- COMPLETER l'offre de l'axe
- ARTICULER les différents secteurs dans un système complémentaire
- QUALIFIER l'épaisseur du centre-bourg

Centre social – Construction de 10 logements sociaux

Lotissement des Ormes

Lotissement du Landret

Parcelle rue du Marché

Vélodrome – Etudes d'opportunités, opérationnelles et travaux

Devenir du site du vélodrome - Etudes

Pour un renforcement du dynamisme et de la diversité commerciale

- CONFORTER ce qui est en place
- SUSCITER et permettre l'installation et le développement d'activités dans le centre-bourg
- CAPITALISER sur l'attractivité touristique du territoire

Maison Blanche *

Animation commerciale, signalétique, amélioration du stationnement

Pour des services et équipements adaptés

- GERER ingénieusement les locaux et espaces progressivement disponibles
- INNOVER et expérimenter pour répondre aux besoins structurels des associations
- DEVELOPPER un pôle sportif et de loisirs à vocation intercommunale

Canopée – Tranche 2

Création-extension de la salle de sport

Skate-park

Pour une mobilité apaisée

- FLUIDIFIER les circulations le long de l'axe
- AMELIORER l'offre et l'organisation du stationnement
- FAVORISER et rendre confortable les déplacements doux

PDMS – Plan de Mobilité Simplifié

Liaisons cyclables inter-bourgs

Création d'une ligne de transport en commun Plélan-Guer-Redon

Ligne BreizhGo Rennes-Pontivy – Création d'un arrêt à Plélan

Schéma logistique de transport routier de marchandises

Développement de la pratique du vélo dans le centre-bourg

Aménagement rue de l'Hermine – Tranche 2 et quai bus

Pour des lieux de vie qualifiés par leur(s) nature(s)

- CONSTITUER un réseau d'espaces verts
- INTERFACER les équipements et les espaces publics
- REVELER les lieux par les qualités de leur paysage

Mobilier urbain, paysage, fleurissement, boucles pédestres

Aménagements autour de l'étang de Trégu

Réseau de chaleur**

Démarche de résilience**

Projet d'habitat inclusif « Le P'tit Village » à Saint-Péran – Etudes de faisabilité

**Action répondant à deux orientations stratégiques*
***Actions transversales*

Plélan-le-Grand

Plan d'actions opérationnelles

Hors carte :

- Etang de Trégu
- Opération connexe de Saint-Péran

Etude Ca Bouge dans le Bourg – 2019, actualisée en 2022

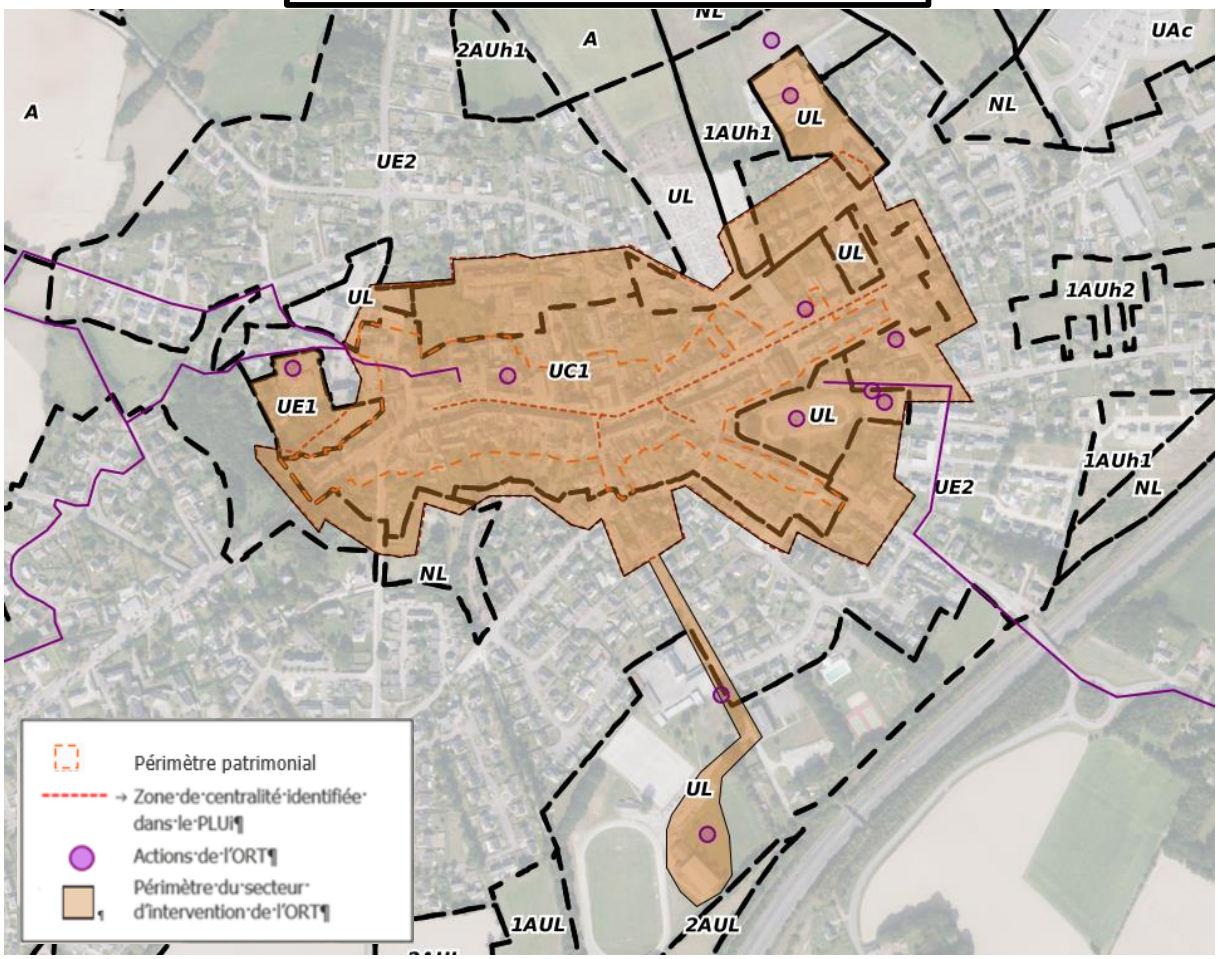
Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT

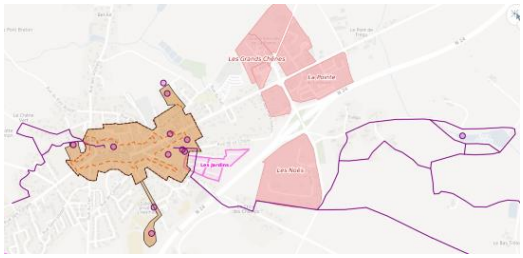
Le périmètre du secteur d'intervention de l'ORT de Plélan-le-Grand comprend le centre-bourg et les sites d'actions tels que prévus dans la convention (Centre social, Ormes, Maison Blanche, Rue Nationale, Rue du Marché, Canopée, Hermine, réseau de chaleur, salle de sport). D'autres actions concourant à la revitalisation sont prévues au programme sans pour autant être localisables strictement.

Deux actions sont hors du périmètre du secteur d'intervention d'ORT (Landret, Trégu), le premier étant situé en zone à urbaniser et le second étant trop éloigné du centre-bourg. Elles trouvent toutefois pleinement leur place dans le plan d'actions opérationnelles.

Le périmètre correspond à celui du périmètre de centralité du PLUi, étendu sur l'ouest à la zone UE1 comprenant le lotissement des Ormes, sur le nord à la zone UL comprenant la Canopée et sur la zone sud de la rue de l'Hermine jusqu'à la plaine de loisirs et la future salle de sport.

Plélan-le-Grand
Secteur d'intervention de l'ORT





Secteur d'intervention d'ORT dans l'environnement plus large

MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

ARTICLE 3 – ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE DE LA CONVENTION ET PUBLICITÉ

L'entrée en vigueur de la présente convention est effective à sa date de signature et pour une durée de 5 ans. Elle emporte notamment les effets juridiques de l'ORT, mentionnés à l'article 5, sur cette période.

Cette durée est à distinguer de la durée du programme Petites Villes de Demain, qui viendra à échéance en mars 2026.

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

Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX ET PARTICULIERS DES SIGNATAIRES ET DES PARTENAIRES SIGNATAIRES

Dispositions générales concernant les financements

Les partenaires s'engagent à tout mettre en œuvre pour assurer la réalisation des actions inscrites dans la présente convention.

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 prêts, d'avances ou de subventions 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.

Les partenaires s'engagent à signaler à Brocéliande Communauté, Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand, au minimum par l'intermédiaire de la cheffe de projet PVD, tout lancement d'appel à projets ou dispositif financier en lien avec la revitalisation territoriale au sens large.

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…), les services déconcentrés de l'Etat, les collectivités territoriales, … 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 saisine 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.

Un poste de chef de projet PVD est créé par Brocéliande Communauté qui bénéficie d'un soutien financier dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

4.1. Engagements de Brocéliande Communauté et des communes de Bréal-sous-Montfort et de Plélan-le-Grand

En signant cette convention, les communes de Bréal-sous-Montfort et de Plélan-le-Grand assument leur rôle de centralités au bénéfice de la qualité de vie des habitants des deux communes et de Brocéliande Communauté, et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Brocéliande Communauté et les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires de la convention 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 Brocéliande Communauté et les deux communes, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Dans cette perspective, Brocéliande Communauté a recruté une cheffe de projet PVD, responsable de l'animation du programme et de son évaluation, pour lequel un cofinancement a été obtenu dans le cadre du programme. Elle a pour missions d'organiser le pilotage et l'animation du programme avec les partenaires, de participer à la conception ou à l'actualisation du projet de territoire et d'en définir la programmation, de mettre en œuvre le plan d'actions opérationnel et de contribuer à la mise en réseau nationale et locale.

Brocéliande Communauté et les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand s'engagent à tout mettre en œuvre pour la réalisation des actions inscrites au programme, dont elles sont maîtres d'ouvrage, dans la limite de leurs capacités financières respectives et des ressources humaines disponibles.

4.2. Engagements de l'Etat, des 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 PVD ;
- 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'actions, 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.

4.3. Engagements de la Région Bretagne

Dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2021-2027, l'Etat et la Région ont renouvelé leur ambition conjointe de soutenir des projets globaux de revitalisation de centres-villes et bourgs. La Région, par ses compétences et responsabilités en matière d'aménagement du territoire, de transport, de développement économique, de formation professionnelle, de tourisme et d'environnement dispose de leviers pour y contribuer.

En cohérence avec la Convention régionale de mise en œuvre du programme Petites Villes de Demain signée le 4 juin 2021, la Région s'est engagée à articuler ses interventions avec celles de ses partenaires au bénéfice des communes concernées.

Ainsi, elle s'engage à participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets. Pour cela, elle pourra mobiliser son ingénierie, notamment présente dans ses espaces territoriaux, afin de participer à l'accompagnement des communes et EPCI engagés dans la démarche.

La Région pourra également soutenir les actions et projets du programme compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve de l'instruction des dossiers de demande de subvention déposés par les porteurs de projet et des décisions de la commission permanente.

Pour autant, le présent conventionnement ne comporte aucun engagement de la Région à soutenir financièrement les actions inscrites à cette convention.

4.4. Engagements du Département d'Ille-et-Vilaine

Le Département 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.

4.5. Engagements de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine

La CCI d'Ille-et-Vilaine s'engage à accompagner les collectivités d'un point de vue technique pour les opérations en lien direct avec les entreprises.

Elle apportera également sa contribution dans le cadre de l'accompagnement des entreprises à la transformation écologique, aux mutations numériques et à l'évolution du monde économique en général au travers d'actions de sensibilisation, d'accompagnement et de formation.

La CCI d'Ille-et-Vilaine pourra le cas échéant apporter son regard d'expert en matière d'étude dans le domaine commercial, dans la dynamique de centre-ville et l'aménagement de zone d'activités.

La CCI Ille et Vilaine est également en capacité d'apporter son soutien aux entreprises en matière d'économie d'énergie, d'eau, de traitement des déchets ainsi que sur la mobilisation et le montage de dossiers de financement et aides publiques.

4.6. Accompagnement de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilité de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

ARTICLE 5 – MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation de Territoire permet aux collectivités signataires d'activer une vingtaine d'outils juridiques, réglementaires ou fiscaux au service de leur projet de revitalisation territoriale.

Certains de ces outils sont d'application immédiate et automatique dès la signature de la présente convention d'ORT. Leurs effets portent sur un périmètre déterminé qui peut être, selon les cas, dans ou en dehors des secteurs d'intervention, ou bien sur toute la commune.

Parmi les effets juridiques automatiques, les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand ont particulièrement identifié les dispositifs de défiscalisation suivants comme pouvant concourir à leurs stratégies de revitalisation.

- **Denormandie dans l'ancien** : le dispositif permet une réduction d'impôt pour les bailleurs ayant investi significativement dans des travaux de réhabilitation lors de l'acquisition d'un bien immobilier en vue de le louer sur une longue durée. Ce dispositif est applicable dès la signature de la présente convention, sur la totalité des communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand. L'objectif est de mobiliser les investisseurs privés et de redonner de la valeur au parc de logements anciens situés dans les centralités.
- **Abattement d'impôts sur les plus-value immobilières** : le dispositif vise les vendeurs de biens immobiliers lorsque l'acheteur s'engage, dans l'acte de cession, à démolir les constructions existantes et à achever un ou plusieurs bâtiments de logements collectifs dans un délai de quatre ans. L'objectif est d'inciter au déclenchement d'opérations de renouvellement urbain.

D'autres effets juridiques nécessitent d'être mentionnés expressément dans la présente convention pour être applicables. Conformément à l'article L.303-2 (III) du code de la construction et de l'habitation, les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand souhaitent donc actionner les outils suivants, à l'intérieur de leurs secteurs d'intervention respectifs :

- **Renforcement du droit de préemption** : il s'agit ainsi de faciliter l'instauration du droit de préemption urbain (DPU) renforcé prévu à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme ; ainsi que du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L.214-1 du même code. Le premier élargit le champ de biens préemptables afin d'agir efficacement sur la revitalisation des centres-bourgs. Le second vise à y préserver une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.
  Le droit de préemption urbain existe déjà dans le PLUi pour les deux communes, sans être renforcé à ce stade, et le droit de préemption sur les baux commerciaux n'est pas instauré. La convention d'ORT permet deux apports majeurs : consolider très fortement la justification de ce droit et sa solidité en cas de contentieux, et la possibilité de déléguer le droit de préemption à un opérateur. Une délibération spécifique du conseil communautaire de Brocéliande Communauté sera nécessaire.
- **Encadrement des baux commerciaux et interdiction ciblée de travaux** : la présente convention d'ORT prévoit que les baux relatifs à un local commercial, conclus après la signature de la convention, ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée. De plus, sont interdits, postérieurement à la signature de la convention d'ORT, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale. L'objectif est de lutter contre la vacance de logements au-dessus des commerces.

Concernant le **VIR (Vente d'Immeubles à Rénover)** et le DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière), ces outils ne sont pas activés dès à présent, en l'absence d'adresses ou sites identifiés dans les centres-bourgs des communes PVD. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, prévue au plan d'actions de la présente ORT, permettra dans le courant de l'année 2023 de définir les besoins liés à ces outils et un recours éventuel au soutien de l'ANAH dans ce cas.

L'ensemble des effets juridiques de l'ORT, ainsi que leurs périmètres et modalités d'application, sont récapitulés dans le tableau suivant.

Les périmètres des secteurs d'intervention de l'ORT figurent en annexe 4 de la présente convention.

Effets juridiques de l'ORT	Périmètres d'application	Modalités d'application
Exonération d'autorisation d'exploitation commerciale	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Automatique, dès signature de la convention d'ORT
Suspension préfectorale de nouveaux projets commerciaux de périphérie	Communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand, en dehors des secteurs d'intervention ORT	Automatique, dès signature de la convention d'ORT ; sur signature d'un arrêté préfectoral dédié à la suspension d'un projet commercial
Mise en demeure de réhabilitation de ZAE – Zones d'Activités Economiques	Néant	Non concerné *(pas de zones d'activités économiques dans les secteurs d'intervention)*
Permis d'aménager multisite	Néant	Non appliqué
Droit d'innover	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Automatique, dès signature de la convention d'ORT ; pour les projets qui en font la demande dans leur autorisation d'urbanisme, avec une étude dédiée à l'appui et avis conforme du Préfet
Dérogation au PLU	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Automatique, dès signature de la convention d'ORT ; sur décision motivée de l'autorité compétente délivrant le permis de construire
Procédure intégrée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme	Territoire de Brocéliande Communauté	Automatique, dès signature de la convention d'ORT
Denormandie dans l'ancien	Communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand dans leur totalité	Automatique, dès signature de la convention d'ORT
Abattement d'impôts sur les plus-values immobilières	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Automatique, dès signature de la convention d'ORT
Exonération de taxe sur les PME (ZRCV – Zone de Revitalisation des Centres-Villes) *-> Plélan-le-Grand est ZRCV*	Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT *(sous réserve d'une inscription / arrêté ministériel)*	Automatique, sur demande d'inscription de la commune dans un arrêté ministériel avant le 1er octobre de l'année précédente
Vente d'immeubles à rénover (VIR)	Néant	Non appliqué, dans l'attente des résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU
Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)	Néant	Non appliqué, dans l'attente des résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU
Renforcement du droit de préemption (DPUr et baux commerciaux)	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Applicable, sous réserve d'une délibération spécifique du conseil communautaire
Encadrement des baux commerciaux et interdiction ciblée de travaux	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Applicable dès la signature de la convention d'ORT
Obligation d'information en amont de la fermeture ou d'un déplacement d'un service public	Communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand dans leur totalité	Automatique, dès signature de la convention d'ORT
Biens sans maître	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Automatique, dès signature de la convention d'ORT
Constatation abandon manifeste d'une partie d'immeuble	Bréal-sous-Montfort : secteur d'intervention ORT Plélan-le-Grand : secteur d'intervention ORT	Automatique, dès signature de la convention d'ORT

ARTICLE 6 – MOBILISATION DES CITOYENS ET DES ACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES

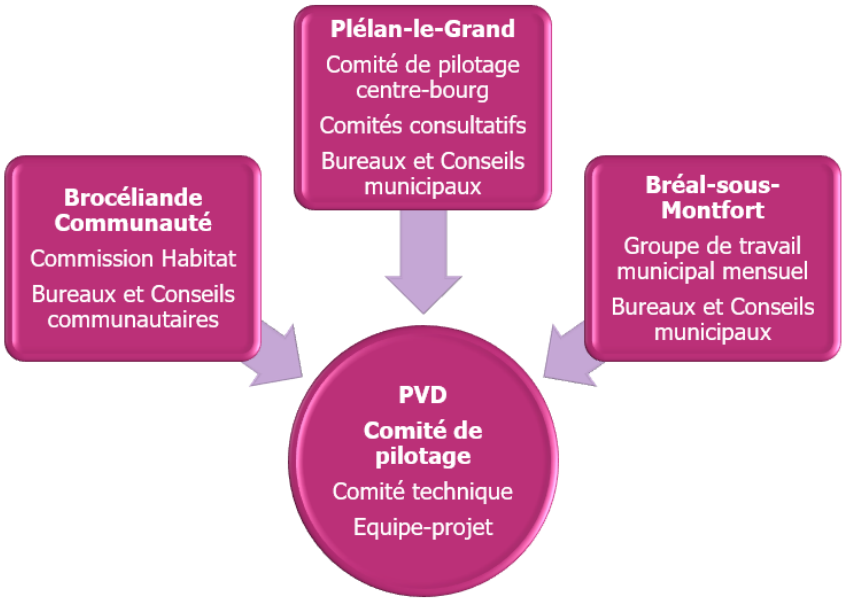
Le programme Petites Villes de Demain est l'occasion de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

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.

Brocéliande Communauté et les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand ont d'ores et déjà engagé des démarches de concertation citoyenne par des moyens divers et selon les projets. Elles les renforceront autant que nécessaire dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

ARTICLE 7 – GOUVERNANCE, PILOTAGE ET ANIMATION

Brocéliande Communauté et les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, ajustant le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.



7.1. Comité de pilotage

Le comité de pilotage est l'instance politique et partenariale de suivi et de validation du projet de revitalisation territorial et du plan d'actions opérationnel.

Il est co-présidé par M. le Maire de Bréal-sous-Montfort, Mme le Maire de Plélan-le-Grand et le Vice-président de Brocéliande Communauté en charge de l'urbanisme, de l'habitat, de la planification et des déchets).

Il est composé comme suit :

- **Pour Brocéliande Communauté**
  - Le président, Bernard ETHORÉ
  - Le vice-président à l'urbanisme, l'habitat, la planification et les déchets, Eric THOMAS

- La directrice générale des services, Laurence LOISEL
- La responsable du pôle aménagement, Anne GUILLOUËT
- La cheffe de projet PVD, Charline GEFFROY

- **Pour la commune de Bréal-sous-Montfort**
  - Le maire, Bernard ETHORÉ
  - L'adjoint au maire à l'urbanisme, l'accessibilité et la sécurité, Gérard BERRÉE
  - L'adjointe au maire aux finances et à la voirie, Catherine ROBIN
  - La directrice générale des services, Stéphanie LANCIEN

- **Pour la commune de Plélan-le-Grand**
  - Le maire, Murielle DOUTÉ-BOUTON
  - L'adjointe à la dynamique économique locale et au tourisme, Bénédicte ROLLAND
  - L'adjoint à l'urbanisme, Jean-Ghislain PICAULT
  - Le directeur général des services

- **Pour l'Etat**
  - Le sous-préfet d'arrondissement ou son représentant
  - Le directeur de la direction départementale des territoires et de la mer ou son représentant

- **Pour la Région Bretagne**
  - Le président ou son représentant
  - Un représentant des espaces territoriaux

- **Pour le Département d'Ille-et-Vilaine**
  - Le président ou son représentant
  - Un représentant de l'agence départementale du Pays de Brocéliande

- **Pour la CCI d'Ille-et-Vilaine**
  - Le président ou son représentant
  - Un conseiller de la CCI 35

La **Banque des Territoires**, l'**Etablissement Public Foncier de Bretagne** et la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat Bretagne** ne sont pas signataires de la présente convention mais sont conviés aux réunions du comité de pilotage, ainsi que tout autre partenaire financier et/ou technique le cas échéant.

Le comité de pilotage se réunit 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.

En cas de besoin, les Parties peuvent proposer la tenue d'une ou plusieurs réunions supplémentaires du comité de pilotage.

La cheffe de projet PVD 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 du programme ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des orientations stratégiques le cas échéant ;
- Propose les évolutions et ajouts de fiches-actions.

7.2. Comité technique

Le comité technique est l'instance de suivi technique et partenarial de suivi et de validation du projet de revitalisation territoriale et du plan d'actions opérationnel.

Il est composé comme suit :

- **Pour Brocéliande Communauté**
  - La directrice générale des services, Laurence LOISEL
  - La responsable du pôle aménagement, Anne GUILLOUËT
  - La cheffe de projet PVD, Charline GEFFROY
- **Pour la commune de Bréal-sous-Montfort**
  - La directrice générale des services, Stéphanie LANCIEN
- **Pour la commune de Plélan-le-Grand**
  - Le directeur général des services
- **Pour l'Etat**
  - Les représentants de la direction départementale des territoires et de la mer
- **Pour la Région Bretagne**
  - Un représentant des espaces territoriaux
- **Pour le Département d'Ille-et-Vilaine**
  - Un représentant de l'agence départementale du Pays de Brocéliande
- **Pour la CCI d'Ille-et-Vilaine**
  - Un conseiller de la CCI 35

La **Banque des Territoires,** l'**Etablissement Public Foncier de Bretagne** et la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat Bretagne** sont conviés aux réunions du comité technique, ainsi que tout autre partenaire financier et/ou technique le cas échéant.

Le comité technique se réunit deux fois par an. En cas de besoin, les Parties peuvent proposer la tenue d'une ou plusieurs réunions supplémentaires du comité technique.

Brocéliande Communauté, la commune de Bréal-sous-Montfort et/ou la commune de Plélan-le-Grand pourront solliciter les partenaires pour des ateliers ou réunions spécifiques sur des thématiques ou sujets particulières.

7.3. Équipe-projet

L'équipe-projet réunit les directeurs généraux des services de Brocéliande Communauté, des communes de Bréal-sous-Montfort et de Plélan-le-Grand, la responsable du pôle aménagement de Brocéliande Communauté et la cheffe de projet Petites Villes de Demain.

Il se réunit au minimum tous les trimestres, pour veiller à la bonne dynamique de projet et rechercher des solutions aux éventuelles situations de blocage.

7.4. Instances communales

Chaque commune veille au suivi du projet et du plan d'actions par des réunions de pilotage internes sur un rythme mensuel, et pourra organiser des groupes de travail autant que nécessaire pour faciliter la mise en œuvre du programme.

ARTICLE 8 – MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE L'ORT

8.1. Suivi de la mise en œuvre du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi et régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs…). Il est tenu à jour par la cheffe de projet PVD. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif de suivi, 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, fait l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intègre au dispositif national de suivi du programme national PVD.

8.2. Evaluation de l'effet sur le territoire

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, l'ensemble des partenaires se saisissent des enjeux de revitalisation des centralités en définissant une stratégie et un plan d'actions opérationnelles pour y répondre. Cela produit des effets directs et indirects qu'il convient d'évaluer pour apprécier au mieux l'impact de l'action publique sur le territoire.

Il s'agit donc de juger de l'action publique à un moment donné, de s'interroger en garantissant la pluralité des points de vue et de préparer demain en prenant appui sur la prise de recul que donne le temps d'évaluation.

Cette évaluation se conçoit par rapport à des repères, que sont notamment la politique publique menée et le questionnement évaluatif, en la structurant dès la début de la démarche.

Brocéliande Communauté, Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand s'engagent à définir la méthode d'évaluation du programme d'actions prévu dans la présente convention dans le courant de l'année 2023. Le dispositif d'évaluation et les indicateurs afférents seront ainsi intégrés à la convention lors de l'avenant annuel fin 2023. Pour ce faire, la cheffe de projet PVD proposera une méthode et s'appuiera sur la mission d'accompagnement du Cerema dont Brocéliande Communauté bénéficie dans le cadre de l'évaluation du CRTE de septembre 2022 à mai 2023.

ARTICLE 9 – ÉVOLUTION ET MISE A JOUR DE L'ORT

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 pilotage. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs ou de l'ajout de nouvelles actions.

ARTICLE 10 – UTILISATION DES LOGOS

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif les autres Parties à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée de la convention, 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 qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique des autres Parties autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et/ou exploiter les marques, dénominations sociales, logos et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs des autres Parties, 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 de la convention 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 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 11 – RÉSILIATION

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

ARTICLE 12 – 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 RENNES 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 RENNES.

SOMMAIRE DES ANNEXES

Annexe 1 – Brocéliande Communauté – Projet de territoire

Annexe 2 – Bréal-sous-Montfort – Diagnostic communal

Annexe 3 – Plélan-le-Grand – Diagnostic communal

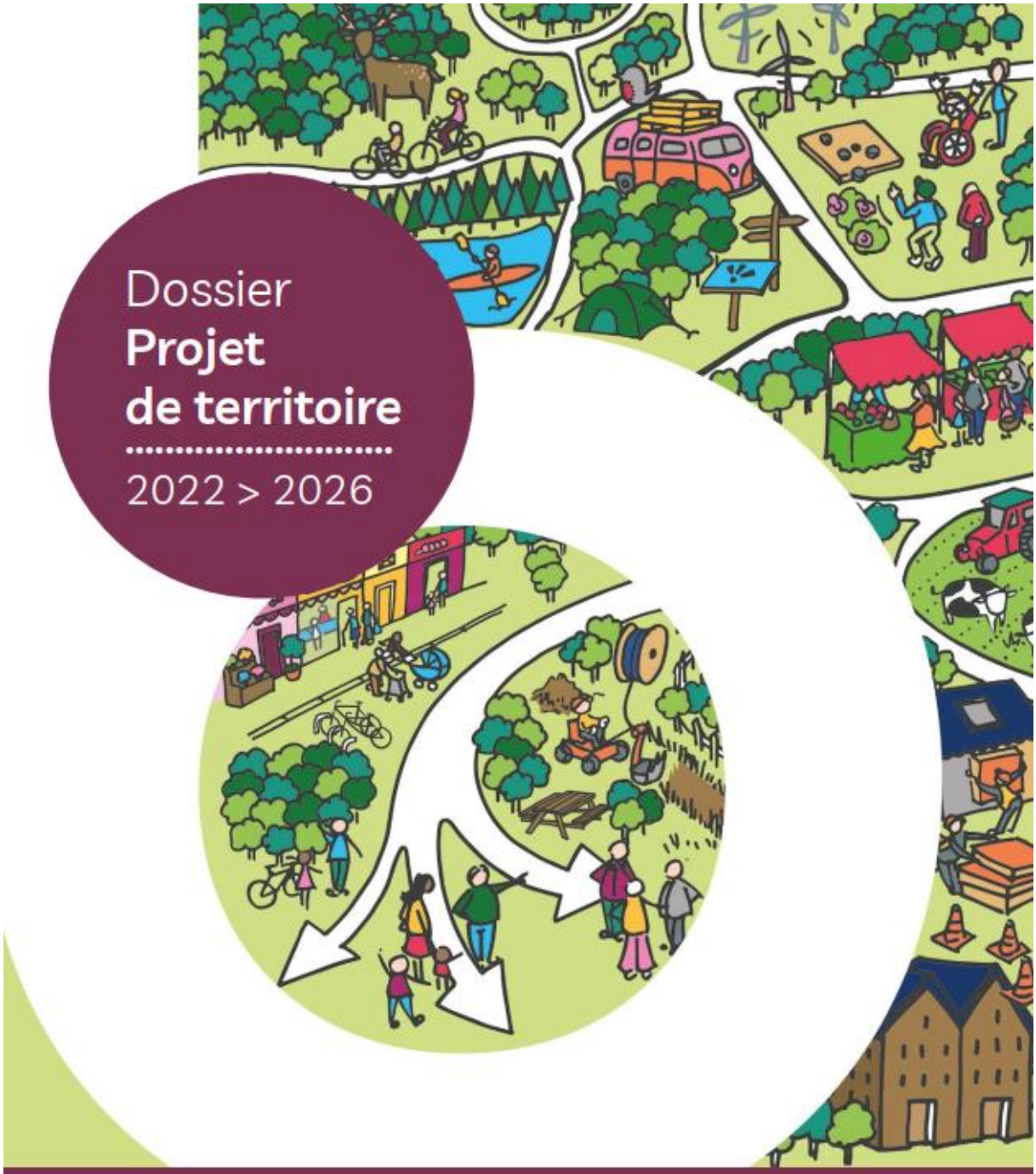
Annexe 4 – Périmètres des secteurs d'intervention de l'ORT

Annexe 5 – Tableau récapitulatif du plan d'actions et calendrier prévisionnel

Annexe 6 – Fiches-actions

Annexe 7 – Maquette financière pluriannuelle

ANNEXE 1 – PROJET DE TERRITOIRE DE BROCÉLIANDE COMMUNAUTÉ



Dossier **Projet de territoire**

2022 > 2026

Le projet de territoire

est le fruit d'une démarche structurée qui a été élaborée en concertation avec les habitant·e·s et les élu·e·s communautaires et municipaux de Brocéliande Communauté. Ce diagnostic partagé prend en compte l'identité du territoire (avec ses atouts et ses points d'amélioration), ses valeurs et sa raison d'être « attractif, durable, où il fait bon vivre ». Il a permis de prioriser les enjeux et préciser la définition d'une stratégie territoriale et d'un programme d'action pour les années à venir.

BRÉAL-SOUS-MONTFORT . MAXENT . MONTERFIL . PAIMPONT . PLÉLAN-LE-GRAND . SAINT-PÉRAN . SAINT-THURIAL . TREFFENDEL

brocéliande communauté

Projet de territoire

Tous ensemble
pour un territoire plus autonome

Ce projet répond à plusieurs enjeux :

- Favoriser la cohésion du territoire en définissant une vision et des valeurs partagées pour servir de socle aux réflexions et décisions futures
- Définir la place et le rôle de chaque acteur, dans une gouvernance juste, efficace et durable
- Associer l'ensemble des parties prenantes à la définition du Projet de Territoire, dans le respect de chacun et en fonction de ses capacités à participer
- Analyser les capacités financières disponibles et potentielles, afin de définir une stratégie finançable et durable
- Faire du Projet de territoire une opportunité de co-construction ouverte à toutes et tous
- Assurer une continuité et une cohérence avec les décisions passées.

Le diagnostic a permis d'identifier les attentes de chacun et mis en lumière **une vision sensiblement similaire entre les habitant-e-s et les élu-e-s.**

En 2021, les élu-e-s de Brocéliande Communauté ont précisé leur vision du territoire et les quatre **valeurs fondamentales** qui le caractérisent.

Proximité | Dynamisme | Solidarité | Coopération

Ils ont ensuite défini ensemble sa raison d'être, véritable boussole des actions politiques de leur mandat : « **Impulser une dynamique de transition du territoire, en développant des projets innovants et responsables avec et pour ses acteurs, pour contribuer à l'épanouissement de tous, en limitant les impacts environnementaux** ».

Le diagnostic territorial

Réalisé auprès des habitant-e-s, des élu-e-s, des actrices et acteurs locaux, ce diagnostic a permis de mettre en lumière les atouts, les attentes de chacun et les axes d'amélioration à envisager pour les années à venir.

- des ateliers participatifs avec les élu-e-s et les habitant-e-s
- 252 idées reçues des élu-e-s
- 145 idées reçues des habitant-e-s
- des échanges téléphoniques avec des acteurs et actrices ciblés (anciens élus, artisans, commerçants, agriculteurs..)
- des rencontres avec les habitant-e-s
- des questionnaires et boîtes à idées en ligne

Sept enjeux prioritaires

Environnement et cadre de vie
Très satisfaisant

Sport, loisirs et culture
Satisfaisant

Solidarité et cohésion
Satisfaisant

Définition des enjeux et choix de développement

Le diagnostic a permis de mettre en évidence sept enjeux de développement prioritaires. La perception des habitant-e-s et des élu-e-s a permis d'identifier les points forts et les axes d'amélioration attendus.
Ceux-ci ont été enrichis puis priorisés afin de définir les grandes orientations et la trajectoire de Brocéliande Communauté pour les années à venir.

Dynamisme économique
Satisfaisant

Santé et bien-être
Satisfaisant

Mobilité sur le territoire
Satisf. / Moy. satisf.

Politique de logement
Moyennement satisf.

Feuille de route et capacité budgétaire des objectifs stratégiques définis

Budget établi au regard des capacités financières, au premier semestre 2022.

Axe 1
Un territoire préservé et en transition
Investissement : 2 665 000 € HT

Axe 2
Un territoire rural, attractif et solidaire
Investissement : 8 720 000 € HT

Axe 3
Un tissu économique dynamique et responsable
Investissement : 4 465 000 € HT

Budget total
Investissement : 15 850 000 € HT
Fonctionnement : 4 500 000 € HT

Une fois réalisées toutes ces étapes de concertation, d'analyses et de comptes-rendus, ces objectifs stratégiques ont été retranscris en « fiches actions », véritable feuille de route des élu-e-s de Brocéliande Communauté à l'horizon 2026.

Axe 1

Un territoire préservé et en transition

- Protéger un patrimoine naturel exceptionnel
- Préserver la biodiversité
- Améliorer la qualité des eaux
- Réduire les consommations énergétiques
- Favoriser la production et la consommation d'énergie locale et propre
- Développer les mobilités douces et les transports en commun

Quelques exemples concrets d'actions à venir :

- sensibilisation et conseils en faveur d'énergies renouvelables...
- accompagnement des agriculteurs,
- nouvelles lignes de transports en commun, liaisons cyclables inter-bourgs, logistique des transports de marchandises...
- travaux de ralentissement des crues...
- adhésion à Air Breizh...

déjà en place

Programme Agir pour la Biodiversité en Brocéliande

en cours de réalisation

- Territoire économe en ressources
- Aménagement des liaisons cyclables Bréal - Saint-Thurial, et Plélan - Saint-Péran - Treffendel
- Expérimentations autour du covoiturage
- Élaboration du Plan climat air énergie territorial (PCAET)

Axe 2

Un territoire rural, attractif et solidaire

- Proposer des logements adaptés à tous
- Favoriser la rénovation des logements vétustes
- Relancer l'investissement locatif
- Soutenir une offre globale de santé
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population
- Développer l'accès au numérique
- Soutenir les associations sportives et socio-culturelles pour un accès à tous

Quelques exemples d'actions à venir :

- accompagnement du bien vieillir, adaptation cadre et modes de vie
- étude sur les besoins spécifiques, la vacance, les logements sociaux,
- création d'un vélodrome,
- adaptation de la réglementation sur l'habitat léger : tiny house...

déjà en place

- Soutien aux associations et manifestations
- Maison communautaire des associations créée
- Espace France services

en cours de réalisation

- Création d'une crèche communautaire à Bréal-sous-Montfort
- Opérations d'améliorations de l'habitat (OPAH)
- Participation au déploiement de la fibre optique

Axe 3

Un tissu économique dynamique et responsable

- Favoriser l'implantation et optimiser le parcours résidentiel d'entreprises responsables et génératrices d'emplois (économie circulaire, agriculture...), dans une logique d'économie foncière
- Préserver les commerces de proximité
- Développer les circuits courts et la vente directe
- Favoriser un tourisme durable

Quelques exemples d'actions à venir :

- densification, signalisation des parcs d'activité
- diffusion des offres d'emploi
- création d'une recyclerie
- développement d'une politique de foncier agricole
- réhabilitation et mise en valeur de sites touristiques
- schéma de développement touristique (événements, sentiers, signalisation...)
- guide du tourisme durable...

déjà en place

Pôle Entrepreneurial Le Repaire

en cours de réalisation

- Événements et accompagnements économiques
- Animations touristiques
- Pass commerce et artisanat

Si vous souhaitez en savoir plus, le dossier complet est à consulter dans son intégralité sur notre site Internet : www.cc-broceliande.bzh.

brocéliande communauté

1 rue des Korrigans, 35380 Plélan-le-Grand
02 99 06 84 45 - www.cc-broceliande.bzh

Petites villes de demain · brocéliande communauté · Bréal sur Seiche · Plélan le Grand Porte de Brocéliande

ANNEXE 2 – DIAGNOSTIC COMMUNAL DE BRÉAL-SOUS-MONTFORT

ANNEXE 3 – DIAGNOSTIC COMMUNAL DE PLÉLAN-LE-GRAND

ANNEXE 4 – PÉRIMÈTRES DES SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT

Dans le cadre de la convention d'ORT sur Brocéliande Communauté, deux secteurs d'intervention ont été définis, l'un sur la commune de Bréal-sous-Montfort et l'autre sur la commune de Plélan-le-Grand.

Bréal-sous-Montfort
Secteur d'intervention de l'ORT

Le périmètre du secteur d'intervention de l'ORT de Bréal-sous-Montfort comprend le centre-bourg et les sites d'actions telles que prévues dans la convention (Chauny, place des Halles, site de la geôle, secteur du Champ Ricois, piste d'athlétisme, skate-park et futur foyer des jeunes, ainsi que l'amorce du parc urbain par l'étang du Pavail). D'autres actions concourant à la revitalisation sont prévues au programme sans pour autant être localisables strictement.

Sur son angle le plus au sud-ouest, le périmètre correspond à celui du périmètre de protection des monuments historiques puis, en remontant vers le nord, il suit le périmètre de centralité du PLUi jusqu'à l'entrée de l'étang du Pavail. Il inclut l'étang du Pavail (zonage N du PLUi), puis les zonages UL sur la partie est (écoles, collège, complexe sportif), puis revient sur la partie sud sur le périmètre de centralité.

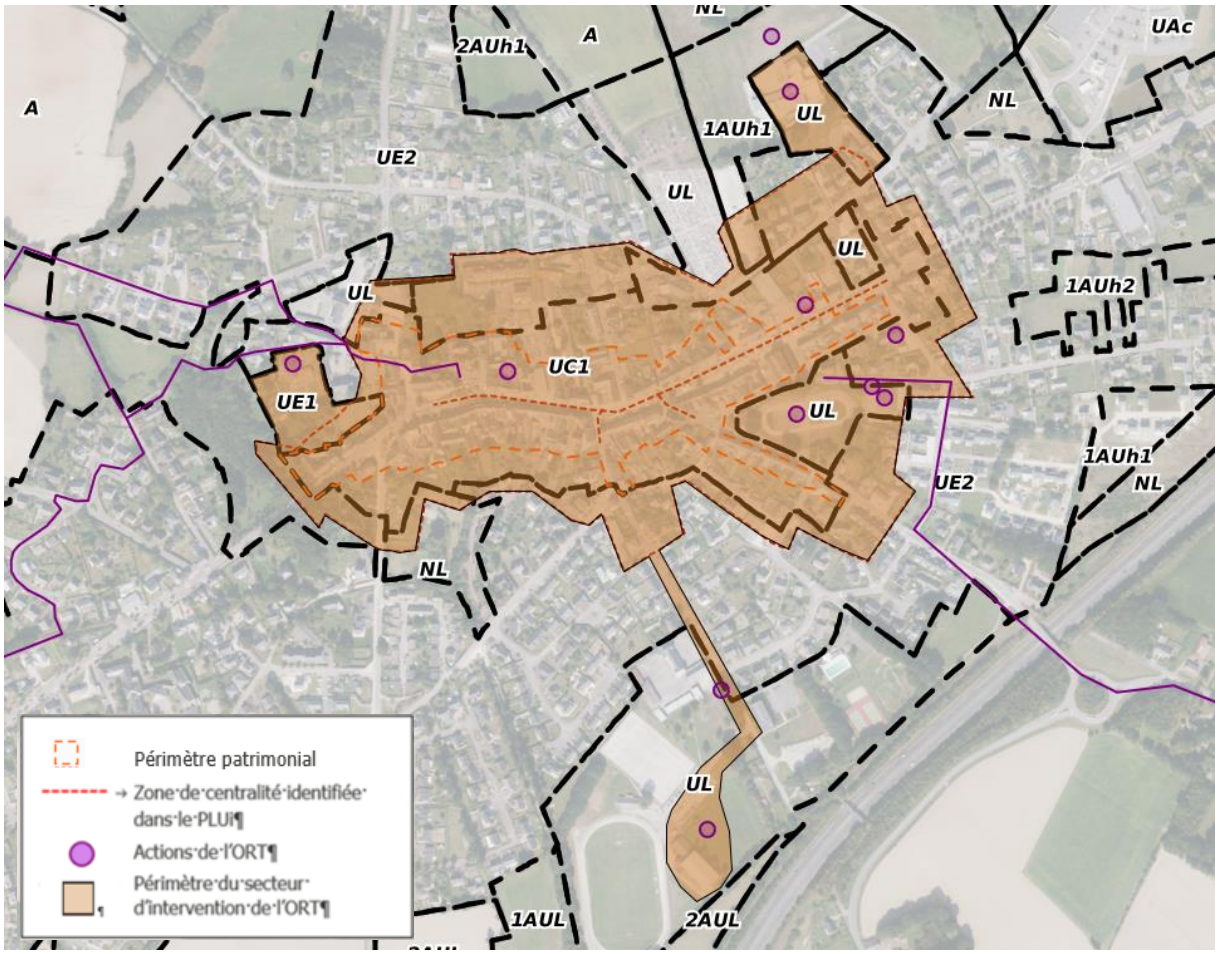
Il comprend la totalité du zonage UC1 correspondant au centre ancien.

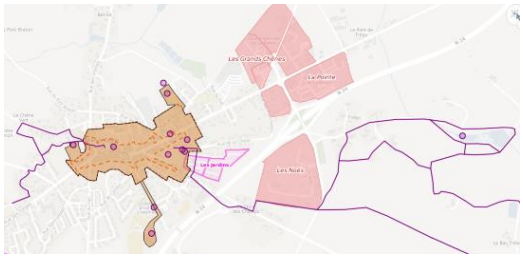
Plélan-le-Grand
Secteur d'intervention de l'ORT

Le périmètre du secteur d'intervention de l'ORT de Plélan-le-Grand comprend le centre-bourg et les sites d'actions tels que prévus dans la convention (Centre social, Ormes, Maison Blanche, Rue Nationale, Rue du Marché, Canopée, Hermine, réseau de chaleur, salle de sport). D'autres actions concourant à la revitalisation sont prévues au programme sans pour autant être localisables strictement.

Deux actions sont hors du périmètre du secteur d'intervention d'ORT (Landret, Trégu), le premier étant situé en zone à urbaniser et le second étant trop éloigné du centre-bourg. Elles trouvent toutefois pleinement leur place dans le plan d'actions opérationnelles.

Le périmètre correspond à celui du périmètre de centralité du PLUi, étendu sur l'ouest à la zone UE1 comprenant le lotissement des Ormes, sur le nord à la zone UL comprenant la Canopée et sur la zone sud de la rue de l'Hermine jusqu'à la plaine de loisirs et la future salle de sport.





Secteur d'intervention d'ORT dans l'environnement plus large

ANNEXE 5 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DU PLAN D'ACTIONS ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL

N°	Nom de l'action	Pilotes	2022	2023	2024	2025	2026	2027
BC.01	OPAH – Mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	Brocéliande Communauté						
BC.02	Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand	Brocéliande Communauté						
BC.03	Etudes sur la vacance des logements	Brocéliande Communauté						
BC.04	PDMS – Elaboration et mise en œuvre du Plan De Mobilité Simplifié	Brocéliande Communauté		Elaboration	Déploiement actions et expérimentations			
BC.05	Liaisons cyclables inter-bourgs	Brocéliande Communauté	Tranche 1		Tranche 2			
BC.06	Création d'une ligne de transport en commun Plélan-le-Grand / Guer / Redon	Brocéliande Communauté		Expérimentation				
BC.07	Ligne BreizhGo Rennes-Pontivy – Création d'un arrêt à Plélan-le-Grand	Brocéliande Communauté	Discussions en cours					
BC.08	Evolution des transports en commun pour la desserte de Bréal-sous-Montfort	Brocéliande Communauté	Discussions avec les partenaires en charge des transports en commun					
BC.09	Schéma logistique de transport routier de marchandises	Brocéliande Communauté	A définir					
BC.10	Vélodrome de Plélan-le-Grand – Etudes d'opportunités sur place et sur nouveau site, études opérationnelles et travaux	Brocéliande Communauté						
BC.11	Poste de cheffe de projet Petites Villes de Demain	Brocéliande Communauté						
BSM.01	Définition d'un plan stratégique global de revitalisation – Etude *	Bréal-sous-Montfort						
BSM.02	Plan stratégique de redynamisation commerciale du centre-bourg *	Bréal-sous-Montfort			Phase 1 : étude	Phase 2 : mise en œuvre		
BSM.03	Création d'espaces de vie partagés dans le centre-bourg *	Bréal-sous-Montfort		Phase 1		Phase 2		
BSM.04	Création d'un logement d'urgence	Bréal-sous-Montfort		Etude		Mise en œuvre : à définir		
BSM.05	Création de logements pour les jeunes actifs	Bréal-sous-Montfort		Etude		Mise en œuvre : à définir		
BSM.06	Optimisation de la densification et du renouvellement urbains *	Bréal-sous-Montfort	3 volets					
BSM.07	Réhabilitation du site de Chauny	Bréal-sous-Montfort		Etudes	Mise en œuvre : à définir			
BSM.08	Plan vélo et piéton / Création de liaisons douces *	Bréal-sous-Montfort	Signalétique & renforcement continuités		Elaboration plan vélo	Mise en œuvre plan vélo		
BSM.09	Création d'un skate-park	Bréal-sous-Montfort		Travaux				
BSM.10	Rénovation de la piste d'athlétisme – Etude et travaux	Brocéliande Communauté Bréal-sous-Montfort		Etude	Travaux			
BSM.11	Construction du nouveau foyer des jeunes	Bréal-sous-Montfort		Etudes	Travaux			
BSM.12	Création d'un parc urbain, coulée verte et bleue*	Bréal-sous-Montfort	Etudes	Réalisation à échelonner				
BSM.13	Aménagement du secteur du Champ Ricois*	Bréal-sous-Montfort						
BSM.14	Extension de la place des Halles*	Bréal-sous-Montfort		Echelonné				
BSM.15	Etude de faisabilité de l'évolution du site de la geôle*	Bréal-sous-Montfort						
PLG.01	Centre social – Construction de 10 logements sociaux	Plélan-le-Grand		Appels d'offres	Travaux			
PLG.02	Lotissement des Ormes	Plélan-le-Grand	Appels d'offres	Travaux / Commercialisation				
PLG.03	Lotissement du Landret	Plélan-le-Grand		Etude opérationnelle				
PLG.04	Maison Blanche	Plélan-le-Grand	Etudes					
PLG.05	Reconfiguration foncière – Rue Nationale	Plélan-le-Grand	A définir					
PLG.06	Parcelle rue du Marché	Plélan-le-Grand	A définir					
PLG.07	Canopée – Tranche 2	Plélan-le-Grand		Travaux				
PLG.08	Aménagement rue de l'Hermine – Tranche 2 et quai bus	Plélan-le-Grand		Acquisition foncière			Travaux	
PLG.09	Devenir du site du vélodrome - Etudes	Plélan-le-Grand						
PLG.10	Mobilier urbain, paysage, fleurissement, boucles pédestres	Plélan-le-Grand	En continu					
PLG.11	Réseau de chaleur	Plélan-le-Grand		Travaux				
PLG.12	Création-extension de la salle de sport	Plélan-le-Grand	Etudes					
PLG.13	Skate-park	Plélan-le-Grand	A définir					
PLG.14	Développement de la pratique du vélo dans le centre-bourg	Plélan-le-Grand		Accompagnement / Expérimentations				
PLG.15	Animation commerciale, signalétique, amélioration du stationnement	Plélan-le-Grand		Signalétique				
PLG.16	Démarche de résilience	Plélan-le-Grand	En continu					
PLG.17	Aménagements autour de l'étang de Trégu	Plélan-le-Grand	A définir					
PLG.18	Opération connexe sur Saint-Péran : projet d'habitat inclusif « Le P'tit Village » - Etudes de faisabilité	Saint-Péran						

**actions à Bréal-sous-Montfort en lien avec l'étude stratégique globale de revitalisation de la fiche-action BSM.01*

ANNEXE 6 – FICHES-ACTIONS

BC.01 OPAH – Mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Brocéliande Communauté

Thématiques

Habitat , foncier, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire rural, attractif et solidaire

Description de l'action

Brocéliande Communauté a mené une première OPAH de 2016 à 2020 ; celle-ci a permis de renseigner 318 porteurs de projet, déposer 150 dossiers auprès de l'ANAH et réhabiliter 140 logements (122 pour la précarité énergétique, 15 pour la maintien à domicile, et 3 concernant l'habitat indigne.

Au regard des résultats positifs de cette première OPAH, les élus de Brocéliande Communauté ont initié une étude pré-opérationnelle dans la perspective d'une nouvelle opération à l'échelle intercommunale. Le bureau d'études CDHAT a ainsi été missionné au printemps 2022 ; l'étude doit permettre aux élus de s'engager ou non dans une OPAH de droit commun et de décliner de façon très précise et opérationnelle (calibrage des objectifs et des moyens, échéancier, périmètre(s) d'intervention) les contours de l'action publique en direction du parc privé.

L'étude est prévue pour une durée de 7 mois et doit donc aboutir à la définition d'une stratégie et d'un programme d'actions opérationnelles, décliné en objectifs quantitatifs et qualitatifs, pour la fin de l'année 2022.

L'objectif est ensuite de signer la convention avec le Département d'Ille-et-Vilaine, délégataire des aides à la pierre, et de missionner un prestataire pour le suivi-animation pour le printemps 2023.

Objectifs

- Aider à la rénovation énergétique des logements
- Anticiper les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population
- Lutter contre l'habitat indigne

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires à mobiliser :** communes et leurs CCAS, Département d'Ille-et-Vilaine, ANAH, DDTM 35, ADIL, CDAS, CIAS, CAF, MSA, Pays de Brocéliande (SPPEH, CLIC), DDETS, ADMR, Région, SSIAD, ARS, EDF, Carsat, agents immobilier et notaires, …
- **Prestataire :** à recruter pour le suivi-animation

Plan de financement prévisionnel

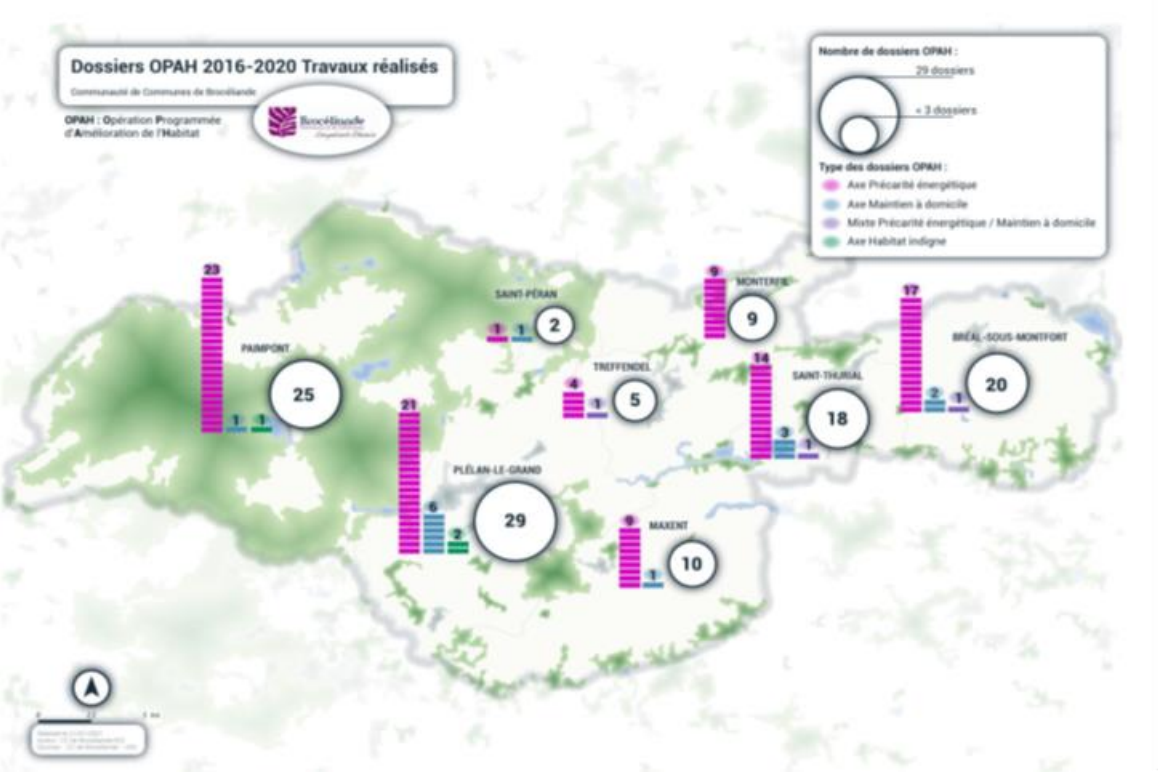
Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Aides à l'habitant et prestataire suivi-animation	520 000 € sur 4 ans	Département 35 / ANAH pour prestation suivi-animation	30 000 €

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités
- Type de travaux réalisés
- Economie d'énergie réalisée
- A définir au 1er semestre 2023



BC.02 Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand

Thématiques

Habitat, foncier, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire rural, attractif et solidaire

Description de l'action

L'action consiste à mener une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU qui vise :

- **En tranche ferme**, à étudier les enjeux et l'opportunité d'un volet renouvellement urbain (RU) sur les deux communes Petites Villes de Demain (Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand)
- **En tranche optionnelle**, à définir les modalités et conditions de mise en œuvre d'un volet renouvellement urbain pour les deux commune PVD

Cette étude devra tenir compte des réflexions menées en parallèle par Brocéliande Communauté, Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand dans le cadre du programme PVD et de la convention d'ORT (diagnostics, stratégies, plans d'actions) qui traitent de thématiques complémentaires à l'habitat privé, telles que les mobilités, le commerce, l'espace public, les équipements, …

Le bureau d'études CDHAT a été missionné au printemps 2022 par Brocéliande Communauté ; l'étude doit permettre aux élus de s'engager ou non dans une OPAH-RU et, le cas échéant, de décliner de façon très précise et opérationnelle les contours de l'action publique dans ce cadre (calibrage des objectifs et des moyens, échéancier, périmètre(s) d'intervention). Le CDHAT articulera ses propositions aux réflexions en cours dans le cadre de PVD.

L'étude est prévue pour une durée de 2 mois pour la tranche ferme et 7 mois pour la tranche optionnelle.

Objectifs

- Mettre en évidence les enjeux de renouvellement urbain sur les deux communes PVD, Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand
- Etudier l'opportunité et la faisabilité d'un programme de type OPAH-RU sur l'une, l'autre ou ces deux communes
- Etudier la totalité du territoire des deux communes PVD, avec une attention particulière pour leurs centres-bourgs qui concentrent de nombreux bâtiments anciens

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté, en lien étroit avec Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Département d'Ille-et-Vilaine, ANAH, DDTM 35, ADIL, CDAS, CIAS, CAF, MSA, Pays de Brocéliande (SPPEH, CLIC), DDETS, ADMR, Région, SSIAD, ARS, EDF, Carsat, agents immobilier et notaires, EPF Bretagne…
- **Prestataire :** CDHAT

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Etude CDHAT – Tranche ferme	4 581 €	Département 35 – Tranche ferme	2 290,50 € *
Etude CDHAT – Tranche optionnelle	22 185 €	Département 35 – Tranche optionnelle	11 092,50 €
		Banque des Territoires	6 691,50 €
Total	**26 766 €**	**Total**	**20 074,50 €**

**Obtenu*

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités
- Type de travaux réalisés
- Economie d'énergie réalisée
- A définir au 1er semestre 2023

BC.03 Etudes sur la vacance des logements

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Brocéliande Communauté

Thématiques

Habitat, foncier, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire rural, attractif et solidaire

Description de l'action

L'action consiste à caractériser et recenser les logements vacants (accès aux données pour les comprendre), puis analyser les leviers de la remise sur le marché de l'habitat. Les données du PLUi seront prises en compte. De plus, l''étude pré-opérationnelle d'OPAH menée par le CDHAT en 2022 doit permettre d'éclairer Brocéliande Communauté sur la situation à l'échelle intercommunale et particulièrement sur les deux communes PVD.

Des analyses complémentaires pourront être menées en régie en cas de besoin, avec une attention particulière portée sur les deux centralités dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

La situation sera actualisée régulièrement par Brocéliande Communauté pour assurer un suivi dans la durée et observer ainsi l'évolution dans le temps et les effets des actions menées sur le territoire.

La méthode précise est à définir.

Objectifs

- Favoriser l'accès au logement (location, propriété) et un parcours résidentiel sur le territoire
- Répondre aux demandes de logements adaptés aux besoins (logements de petite taille notamment)
- Améliorer la perception d'un quartier, d'un site
- Contribuer à la sobriété foncière

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires à mobiliser :** communes, ADIL 35, …
- **Prestataire :** CDHAT dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Temps agent Brocéliande Communauté	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation de l'étude
- A définir au 1er semestre 2023

BC.04 PDMS – Elaboration et mise en œuvre du Plan De Mobilité Simplifié

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Brocéliande Communauté

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire préservé et en transitions

Description de l'action

Brocéliande Communauté s'est doté en 2021 de la compétence mobilité, en devenant AOM (Autorité Organisatrice de la Mobilité) sur son territoire. En parallèle, Brocéliande Communauté est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt TENMOD (Territoire de Nouvelles Mobilités Durables), dont l'un des grands objectifs est l'élaboration d'un Plan de Mobilité Simplifié (PDMS) et le déploiement de solutions de mobilités innovantes.

La contractualisation précoce avec la Région Bretagne concernant la prise de compétence communautaire a déjà permis de dresser le bilan des actions engagées et les grandes orientations à travailler. L'ingénierie dédiée en interne grâce au dispositif TENMOD doit permettre de porter l'essentiel du PDMS en interne et de faire monter en compétence élus et agents sur le sujet.

En 2021, la première phase du Plan De Mobilité Simplifié (PDMS) a été amorcée via la réalisation d'un diagnostic des pratiques, besoins, et offres en termes de mobilité sur le territoire, mené en régie. Celui-ci sera actualisé dans les prochains mois, en régie ou par un bureau d'études qui sera recruté fin 2022 pour :

- **En tranche ferme**, concerter l'ensemble des acteurs en lien avec la mobilité
- **En tranche optionnelle**, compléter le diagnostic et formaliser les enjeux et objectifs pour le territoire (tranche optionnelle)

Objectifs

- Inscrire le territoire intercommunal dans une démarche de changement des pratiques de mobilité, dans des logiques de déplacements décarbonés et plus inclusifs
- Intervenir sur les flux importants d'ores et déjà identifiés : le développement économique du territoire, les flux domicile-travail et domicile-école, l'attrait touristique du territoire

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires à mobiliser :** Région, DDTM 35, …

Plan de financement prévisionnel

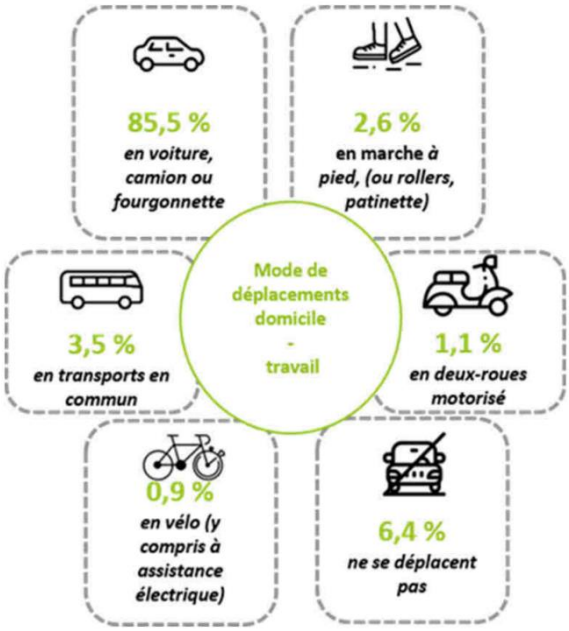
Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Etude	30 875 €	TENMOD	20 000 €

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Elaboration	Déploiement actions et expérimentations			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités
- Type de travaux réalisés
- Economie d'énergie réalisée
- A définir au 1er semestre 2023



BC.05 Liaisons cyclables inter-bourgs

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Brocéliande Communauté

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientation stratégique

Orientation du projet de territoire : Un territoire préservé et en transitions

Description de l'action

Le projet d'aménagement de liaisons cyclables inter-bourgs, engagé en 2018 par Brocéliande Communauté, a pour objectif de relier les centres-bourgs du territoire entre eux, par des liaisons favorisant la pratique du vélo et des modes de déplacements actifs. En effet, moins de 1% des déplacements sur le territoire se font en vélo, moyen pourtant vertueux pour la limitation de la pollution atmosphérique, de la production de gaz à effet de serre, l'amélioration de la santé par l'activité physique et le peu d'impact environnemental...

L'action n'est pas un schéma vélo mais une première étape au développement de la pratique cyclable. Elle est le fruit d'un travail de concertation avec les habitants du territoire et est conduite dans un objectif d'efficacité et de sobriété foncière ; elle s'appuie pour cela sur les voiries existantes qui sont réaménagées lorsque c'est nécessaire. Les itinéraires ont été conçus selon trois principes : les trajets les plus directs possibles, un minimum de relief, la reprise des chemins existants et voies communales. Ils seront rendus visibles et sécurisés par une signalétique adaptée.

L'action comprend deux tranches :

- **Tranche 1 :**
  - Bréal-sous-Montfort / Saint-Thurial : 6,3 km
  - Plélan-le-Grand / Saint-Péran / Treffendel : 14,4 km
  - Installation d'abri-vélos (4 arceaux / 8 places de stationnement) dans chacun des centres-bourgs des huit communes du territoire, ainsi que sur l'ensemble des sites communautaires
- **Tranche 2 :**
  - Maxent – Plélan-le-Grand – Paimpont
  - Bréal-sous-Montfort – Monterfil
  - Ces liaisons nécessitent des approfondissements techniques et un partenariat avec le Département d'Ille-et-Vilaine, soit pour intervenir sur des voiries départementales, soit dans le cadre du déploiement d'infrastructures nouvelles sous maitrise d'ouvrage départementale (INFRA 2025).

Objectifs

- Faciliter et promouvoir les modes actifs afin de limiter les déplacements par des moyens carbonés ; Brocéliande Communauté cherche à la fois à réduire l'émission de gaz à effet de serre, à améliorer la qualité de l'air, à encourager des modes de déplacements bénéfiques pour la santé et à déployer des moyens permettant un meilleur accès aux services et aux droits pour tous, y compris les personnes non motorisées (démarche inclusive)
- Se déployer, autant que possible, dans une démarche parallèle de prise en compte et de valorisation de la biodiversité locale

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires à mobiliser :** Région Bretagne, Département d'Ille-et-Vilaine, Alvéole pour les abris vélos

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Réalisation des liaisons (investissement sur 3 ans)	900 000 €	DSIL	70 000 €*
		Région Bretagne (AAC Bien Vivre)	108 570 €*
		Département (contrat de territoire)	17 000 €*
		Leader	164 978 €*
Total	**900 000 €**	**Total pour la tranche 1**	**360 548 €**

**Obtenu*

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Tranche 1		Tranche 2			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de kilomètres aménagés
- Sondages qualitatifs
- A définir au 1er semestre 2023

BC.06 Création d'une ligne de transport en commun Plélan-le-Grand / Guer / Redon

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand, Brocéliande Communauté et territoires extérieurs

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire préservé et en transitions

Description de l'action

L'action consiste à expérimenter une ligne de transport en commun entre Plélan-le-Grand, Guer et Redon à partir du 1er janvier 2023. La Région Bretagne pilote le déploiement de la ligne qui intégrera le réseau BreizhGo. Trois EPCI sont traversés : Brocéliande Communauté, De l'Ouest à Brocéliande Communauté et Redon Agglomération.

Cette ligne desservira :

- Pour la partie Brocéliande Communauté : la commune de Plélan-le-Grand
- Pour la partie De l'Ouest à Brocéliande Communauté : les communes de Beignon, Saint-Malo-de-Beignon, Guer, Carentoir, La Gacilly et Cournon
- Pour la partie Redon Agglomération : les communes de Bains-sur-Ouest et Redon

Elle offrira une solution de transport (avec au moins huit aller-retours par jour en semaine), performante et attendue pour le territoire de Plélan-le-Grand en desservant notamment des pôles de services de proximité, le centre-bourg de Plélan-le-Grand, et les entreprises des Zones d'Activités de La Pointe et des Grands Chênes. Depuis Plélan-le-Grand, elle offrira une solution de desserte vers l'ouest et le sud, aujourd'hui inexistante, et permettra de relier notamment les communes de Beignon, Saint-Malo-de-Beignon, Guer, La Gacilly et Redon. Elle croise la ligne Pontivy-Rennes au niveau du Val-Coric à Guer. Des horaires étendus (adaptés aux horaires en 2x8) permettront de desservir les entreprises du territoire.

Il s'agit d'une expérimentation jusqu'à fin 2025. Des ajustements des grilles horaires pourront être proposés après de premières évaluations du fonctionnement du service. La ligne se veut évolutive afin de s'adapter au mieux aux besoins des habitants de chaque territoire.

La tarification unique BreizhGo s'appliquera sur cette ligne (2,50 € par trajet). Il existe une tarification solidaire (1 €), une autre pour les jeunes de moins de 26 ans (2 €), ainsi que des abonnements mensuels ou annuels.

La prise en charge des coûts d'exploitation annuels est répartie entre la Région Bretagne (43,9%), l'exploitant Linévia (2,9%) et les trois EPCI concernés (53,2%). La répartition du reste à charge pour les trois EPCI a été établie selon deux critères : le linéaire kilométrique de la ligne sur chaque territoire et le niveau de desserte sur chaque tronçon de la ligne (nombre d'allers-retours par jour). Une convention financière sera établie entre la Région Bretagne et chaque EPCI.

Objectifs

- Renforcer l'offre de transport public intercommunautaire tournée vers l'ouest du territoire
- Développer une offre de transport en commun pour les salariés des entreprises des territoires visés
- Rechercher les solutions alternatives aux déplacements carbonés, générateurs de gaz à effet de serre et sources de congestion des principales voies d'accès aux grandes agglomérations voisines

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté (reste à charge pour l'intercommunalité)
- **Partenaires à mobiliser :** Région Bretagne, Ouest à Brocéliande Communauté, Redon Agglomération, principales entreprises plélanaises

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Contribution de Brocéliande Communauté à hauteur de 4,3% des coûts d'exploitation (prix révisé trois fois par an)	56 934,13 €		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Expérimentation				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'usagers
- Coût / usager
- A définir au 1er semestre 2023

BC.07

Ligne BreizhGo Rennes-Pontivy
Création d'un arrêt à Plélan-le-Grand

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand, Brocéliande Communauté et territoires extérieurs

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire préservé et en transitions

Description de l'action

Brocéliande Communauté devenue Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) sur son territoire, un travail commun avec la Région Bretagne a été initié en 2021 sur la thématique de la mobilité. Une convention de partenariat a été imaginée entre les deux parties pour définir l'articulation de ces politiques de mobilité. Cette convention, signée le 12 avril 2022, stipule notamment que « La Région et Brocéliande Communauté s'accordent sur l'intérêt commun à coordonner les services, afin de permettre l'amélioration de l'offre à un coût maîtrisé pour les deux collectivités, au bénéfice des usagers.ères : fréquence de desserte et horaires adaptés aux besoins, prise en compte de l'inter-territorialité ».

Dans cette logique, des discussions ont émergé sur la desserte de Plélan-le-Grand via la ligne régionale BreizhGo Rennes / Pontivy, qui dessert actuellement les communes de Pontivy, Réguiny, Pleugriffet, Josselin, Ploërmel, Guer et Rennes. L'objectif est ainsi d'ajouter une halte supplémentaire à Plélan-le-Grand, sans modification majeure de la grille horaire existante. La Région a confirmé la faisabilité technique d'un arrêt de la ligne sur l'aire multimodale des Korrigans, située à proximité de la RN 24.

L'intérêt pour le territoire de Brocéliande Communauté est conséquent, puisque cette correspondance permettrait :

- D'offrir une nouvelle desserte en transport en commun vers l'ouest du territoire et les bassins de vie de Guer et Ploërmel, qui concentrent de nombreux emplois, services et équipements, et pour lesquels il n'existe aujourd'hui aucune offre de mobilité alternative à l'automobile
- D'apporter une offre complémentaire à la ligne 1a vers Rennes, en proposant des trajets directs et plus rapides et en augmentant le cadencement, pour plus de compétitivité des transports collectifs vers la métropole rennaise

Des difficultés techniques ont été mises en avant par la Région concernant les moyens éventuels à rajouter au regard de la fréquentation actuelle (difficultés de surcharge sur certains services) et l''articulation avec la ligne 1a afin d'éviter d'éventuels doublons.

Malgré ces difficultés techniques, Brocéliande Communauté a réaffirmé, par délibération du 7 novembre 2022, sa volonté de voir ce projet se concrétiser puisqu'il constitue une opportunité majeure pour le territoire et à moindre coût en réutilisant et en adaptant des services existants.

Objectifs

- Renforcer l'offre de transport public intercommunautaire tournée vers l'ouest et l'est du territoire
- Développer une offre de transport en commun pour les salariés des entreprises des territoires visés
- Rechercher les solutions alternatives aux déplacements carbonés, générateurs de gaz à effet de serre et sources de congestion des principales voies d'accès aux grandes agglomérations voisines

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires à mobiliser :** Région Bretagne

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	-		-

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Discussions en cours					

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

BC.08 Evolution des transports en commun pour la desserte de Bréal-sous-Montfort

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort, Brocéliande Communauté et territoires voisins

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire préservé et en transitions

Description de l'action

L'action consiste à poursuivre les discussions avec la Région Bretagne et Rennes Métropole pour accroître l'usage des transports en commun par les Bréalais.

En particulier, les lignes régionales 1a et 1b BreizhGo pourraient être optimisées par des horaires mieux adaptés aux actifs bréalais (arrivées de Rennes plus tôt le matin, départs de Bréal-sous-Montfort plus tardifs le soir). D'autre part, la ligne 55 de la Star de Rennes Métropole traverse la commune sur son trajet Le Verger / Mordelles / Rennes sans s'arrêter : un arrêt permettrait de répondre aux besoins de nombreux actifs : des Bréalais travaillant sur la métropole rennaise ou des Rennais venant travailler à Bréal-sous-Montfort.

Brocéliande Communauté, en tant qu'autorité organisatrice de transport, conduit les discussions partenariales dans cette perspective.

Objectifs

- Renforcer l'offre de transport public intercommunautaire tournée vers l'ouest et l'est du territoire
- Développer une offre de transport en commun pour les salariés des entreprises des territoires visés
- Rechercher les solutions alternatives aux déplacements carbonés, générateurs de gaz à effet de serre et sources de congestion des principales voies d'accès aux grandes agglomérations voisines

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Région, Rennes Métropole, entreprises
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Région, Rennes Métropole

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	-		-

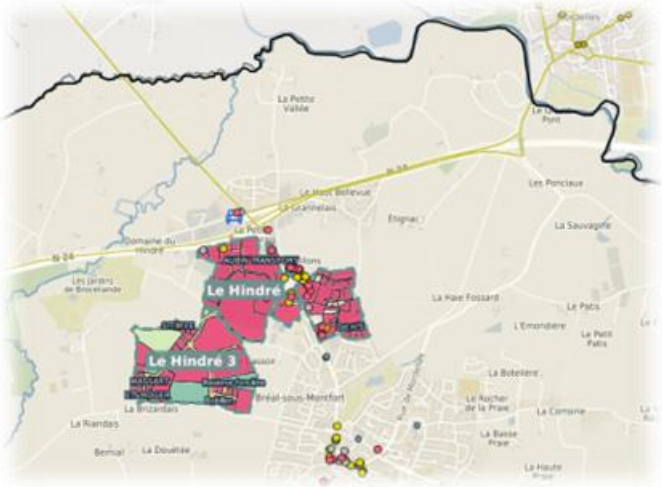
Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Discussions avec les partenaires en charge des transports en commun					

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

Lignes 1b BreizhGo (en rouge)
Rennes/Saint-Thurial
5 arrêts à Bréal-sous-Montfort



Ligne 55 Star (en vert)
Le Verger/Mordelles/Rennes
Pas d'arrêt à Bréal-sous-Montfort

BC.09 Schéma logistique de transport routier de marchandises

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Brocéliande Communauté

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire préservé et en transitions

Description de l'action

L'action consiste à élaborer conjointement un plan de circulation optimisé des poids lourds sur le territoire.

Objectifs

- Réduire/limiter la fréquentation des poids lourds entrant dans les centres-bourgs par les routes départementales qui les traversent et donner une place aux modes actifs
- Faciliter les modes doux au cœur des bourgs et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes
- Réduire les émissions de GES générées par ces flottes de véhicules
- Améliorer la qualité de l'air au cœur des bourgs concernés et réduire les nuisances sonores

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires à mobiliser :** Aire urbaine de Rennes Métropole (contrat de coopération), AUDIAR, Département d'Ille-et-Vilaine, communes, entreprises de transport, CCI 35, Région Bretagne en tant que facilitateur

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
		A définir			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution du nombre de passages de poids lourds dans les bourgs
- A définir au 1er semestre 2023

BC.10 Vélodrome de Plélan-le-Grand – Etudes d'opportunité sur place et sur nouveau site, études opérationnelles et travaux

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Animation, foncier, cadre de vie, aménagement urbain

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un territoire rural, attractif et solidaire

Description de l'action

L'action consiste à étudier le devenir de l'équipement sportif du vélodrome de Plélan-le-Grand. Elle comprend plusieurs étapes :

- Une étude d'opportunité et d'utilisation envisagée de l'équipement (avec les questions de la réhabilitation du site actuel et de la viabilité du projet associatif)
- Une étude de faisabilité et de programme pour la construction d'un nouveau vélodrome à Plélan-le-Grand
- Les études opérationnelles
- L'obtention d'accords de financements par des partenaires, avec pour condition sine qua none un reste à charge inférieur à 1 000 K€ HT pour Brocéliande Communauté
- Le cas échéant, les travaux de construction

Objectifs

- Maintenir et développer l'offre sportive sur le territoire
- Répondre à l'attente de certaines associations du territoire et des territoires environnants

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires à mobiliser :** Etat, Région Bretagne, Département Ille-et-Vilaine, Montfort Communauté et CC Saint-Méen Montauban, commune de Plélan-le-Grand, partenaires départementaux et locaux, fédérations, comité régional / national olympique et sportif (CROS, CNOS)

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Etude et travaux	2 950 000 €	A définir (sur 2 ans : 2025-2026)	2 000 000 €

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation de l'étude de programme
- Niveau d'engagement financier des partenaires
- A définir au 1er semestre 2023

BC.11 Poste de cheffe de projet Petites Villes de Demain

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort, Plélan-le-Grand, Brocéliande Communauté

Thématiques

Revitalisation globale

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire : Un tissu économique dynamique & responsable

Description de l'action

L'action consiste au recrutement d'un chef de projet pour le pilotage, la coordination et le suivi du programme Petites Villes de Demain, aux différentes échelles territoriales concernées (Brocéliande Communauté, Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand) et en lien étroit avec les partenaires locaux.

Après avoir contribué à l'élaboration et/ou l'actualisation des projets de territoire, diagnostics, stratégies et plans d'actions opérationnelles en vue de la signature de la présente convention d'ORT suite à son recrutement en septembre 2021, la cheffe de projet PVD a désormais pour missions de mettre en œuvre le programme d'actions opérationnelles en :

- Impulsant et suivant l'avancement opérationnel, technique et financier des opérations en lien avec les référents des communes, de l'intercommunalité et des partenaires
- Coordonnant les opérations et veillant à leur faisabilité et articulation au sein du plan d'actions global
- Pilotant la mission du bureau d'études en charge de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU
- Gérant le budget global du programme (dépenses et recettes)
- Assurant le suivi et l'évaluation du projet de territoire et des opérations
- Organisant le pilotage et l'animation du programme avec les partenaires
- Contribuant à la mise en réseau nationale et locale du programme Petites Villes de Demain

Objectifs

- Faciliter et accélérer la mise en œuvre du projet de revitalisation par le pilotage et l'animation du programme
- Appuyer et conseiller les instances décisionnelles communales et intercommunales engagées dans le programme
- Entretenir des liens étroits avec les partenaires locaux

Acteurs du projet

- **Pilote :** Brocéliande Communauté
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand, Préfecture 35, DDTM 35, Département d'Ille-et-Vilaine, Région Bretagne, CCI 35, CMA Bretagne, EPF Bretagne, …
- **Partenaires financiers à mobiliser :** ANCT, ANAH / Département d'Ille-et-Vilaine, Banque des Territoires

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Poste cheffe de projet PVD - Annuel	59 317 €	Département 35 / ANAH (50%)	29 659 €
		Banque des Territoires (25%)	14 829,30 €
Total	**59 317 €**	**Total**	**44 488,30 €**

**Obtenus pour la 1ère année*

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

BSM.01 Plan stratégique global de revitalisation – Etude

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Revitalisation globale, commerce, animation, habitat, foncier, mobilités et connexions, jeunesse, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

- Construire une stratégie de développement à court, moyen et long terme de la commune et du centre-bourg
- Favoriser un développement commercial équilibré (articulation entre le centre-bourg, la rue de Montfort et Bellevue)
- Densifier l'offre commerciale du centre-bourg
- Apporter de la vitalité dans le centre-bourg
- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, …)
- Définir un programme stratégique de déplacements à court et moyen termes sur la commune, connectée aux communes alentours et à Rennes
- Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Conforter l'accessibilité, la mobilité et les connexions avec et dans le centre-bourg
- Renforcer la pratique sportive des jeunes par la création et la rénovation d'équipements ouverts à toutes et à tous
- Favoriser la rencontre et les activités collectives des jeunes dans des lieux conviviaux
- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Description de l'action

L'action consiste à définir un plan stratégique de revitalisation de la commune et du centre-bourg en croisant diverses thématiques, notamment le commerce, l'habitat, l'aménagement urbain, les mobilités et connexions, la place de la nature et des jeunes, … Il s'agit de fixer une stratégie de développement de la commune pour continuer à accueillir de nouvelles populations tout en maintenant un cadre de vie de qualité, mais aussi pour réinsuffler de la vitalité dans le centre-bourg qui est aujourd'hui enclavé et délaissé. Au-delà de la stratégie, ce plan doit permettre à la commune de définir des principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux, de redynamiser le commerce du centre-bourg et d'élaborer un plan de développement des liaisons douces sur la commune et en liaison avec son environnement proche. Il comportera donc un volet opérationnel comme outil d'aide à la décision des élus sur ses capacités d'intervention et les priorités à traiter.

Afin de mener à bien cette démarche fondamentale pour anticiper et prévoir le développement de la commune pour les 15 ou 20 prochaines années, la commune recrutera une équipe pluridisciplinaire (bureau d'études ou groupement) et associera la population et les acteurs locaux.

Objectifs

- Disposer d'une feuille de route fixant la stratégie de revitalisation de la commune sur différents axes (commerce, habitat, aménagement urbain, mobilités et connexions, place de la nature et des jeunes, …) pour les 15 ou 20 prochaines années
- Renforcer la vision de la commune sur la redynamisation du centre-bourg et identifier les capacités d'intervention possibles
- Accroître l'usage du centre-bourg, notamment par les Bréalais
- Définir des principes d'aménagement urbain sur les secteurs à enjeux
- Apaiser la circulation routière dans la ville et dans le centre-bourg
- Rendre lisible et accessible le centre-bourg

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Brocéliande Communauté, DDTM 35, Agence Départementale, Région, CCI 35, CMA Bretagne dès la rédaction du cahier des charges, puis tout au long de l'étude ; habitants et commerçants
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Banque des Territoires via le cofinancement dans le cadre du programme PVD, Département, Région
- **Prestataires :** bureau d'études pluridisciplinaire à recruter

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Etude	A définir	Banque des Territoires	A définir
		Région Bretagne	A définir
		Département 35	A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.02 Plan stratégique de redynamisation commerciale du centre-bourg

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Commerce, animation, mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain

Orientations stratégiques

- Favoriser un développement commercial équilibré (articulation entre le centre-bourg, la rue de Montfort et Bellevue)
- Densifier l'offre commerciale du centre-bourg
- Apporter de la vitalité dans le centre-bourg

Description de l'action

L'action consiste à définir un plan stratégique en faveur de la redynamisation commerciale du centre-bourg. En effet, au fil des années et du développement de commerces en périphérie (rue de Montfort), le centre-bourg s'est vidé de ses commerces qui se sont progressivement transformés en logements. Il s'agit donc de définir les leviers d'intervention publique et privée pour conforter l'offre commerciale existante et la densifier, ainsi que pour réinsuffler la vitalité nécessaire au centre-bourg, vecteur d'attractivité et de lien social. Le plan devra particulièrement traiter la question du manque de locaux commerciaux disponibles, mais aussi les parcours marchands, l'accès et le stationnement, l'animation, la mobilisation des commerçants, …

L'action est découpée en deux phases :

- **Phase 1 :** étude (cf. étude globale menée dans le cadre de la fiche-action BSM.01)
- **Phase 2 :** mise en œuvre, pour laquelle le plan proposera les outils et partenariats à mobiliser

L'action doit aussi permettre de fixer une stratégie pour le développement du commerce à l'échelle de la commune et un équilibre entre les trois pôles de commerces (centre-bourg, rue de Montfort et Bellevue).

Objectifs

- Disposer d'une feuille de route fixant le cap stratégique du développement commercial sur la commune et son articulation entre les trois polarités (centre-bourg, rue de Montfort et Bellevue)
- Etablir un plan d'intervention pour redynamiser le commerce du centre-bourg
- Renforcer la présence commerciale dans le centre-bourg, facteur d'attractivité et de vitalité : conforter la place des commerces existants et augmenter l'offre commerciale sur ce secteur
- Accroître l'usage du centre-bourg, notamment par les Bréalais
- Créer du lien entre les commerçants
- Rendre lisible et accessible le centre-bourg et son offre commerciale

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** CCI 35, CMA Bretagne, habitants, commerçants
- **Partenaires financiers à mobiliser :** cf. fiche-action BSM.01
- **Prestataires :** bureau d'études pluridisciplinaire à recruter dans le cadre de l'action BSM.01

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Etude (cf. fiche-action BSM.01)	-		A définir
Mise en œuvre	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Phase 1 : étude		Phase 2 : mise en œuvre		

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.03 Création d'espaces de vie partagés dans le centre-bourg

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Commerce, animation, cadre de vie, aménagement urbain

Orientations stratégiques

- Favoriser un développement commercial équilibré (articulation entre le centre-bourg, la rue de Montfort et Bellevue)
- Densifier l'offre commerciale du centre-bourg
- Apporter de la vitalité dans le centre-bourg

Description de l'action

L'action consiste à créer des espaces de vie partagés dans le centre-bourg. En effet, celui-ci est aujourd'hui enclavé et délaissé. Ses espaces publics ne favorisent pas les animations et les activités partagées, d'où une perte de vitalité constatée au fil des années.

Certaines actions peuvent être simples et rapides à mettre en place. D'autres nécessiteront une réflexion préalable plus approfondie. A titre d'exemple, il pourra s'agir de la création de terrasses commerciales, de la création de locaux partagés pour un ou des usages à définir, du déplacement du marché sur un site plus central, de l'apport d'activités ambulantes, …

L'étude prévue dans la fiche-action BSM.01 doit permettre de traiter cette problématique et de faire des propositions en cohérence avec l'ensemble des thématiques traitées sur le commerce, l'animation, les espaces publics, …

L'action pourra être mise en œuvre en deux phases :

- **Phase 1 :** des actions simples à mettre en œuvre, qui ne compromettent pas les travaux sur la stratégie globale en cours de réflexion
- **Phase 2 :** des actions plus complexes

Objectifs

- Accroître l'usage du centre-bourg, notamment par les Bréalais
- Créer du lien entre les habitants
- Créer des espaces de convivialité pour tous

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** CCI 35, CMA Bretagne, commerçants, habitants
- **Partenaires financiers à mobiliser :** à définir ultérieurement

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Etude (cf. fiche-action BSM.01)			A définir
Mise en œuvre	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Phase 1		Phase 2		

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.04 Création d'un logement d'urgence

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Habitat, foncier

Orientations stratégiques

- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, …)

Description de l'action

L'action consiste à créer un logement d'urgence sur la commune ; le lieu n'est pas identifié actuellement. Ce logement s'adresserait à des publics et des personnes n'ayant pas de solution immédiate d'hébergement à court terme ou ayant des problèmes d'insécurité technique (catastrophe climatique, inondation, incendie) ; ou connaissant des problèmes d'insécurité (violences conjugales, conflits familiaux) ; ou vivant dans des conditions insalubres.

Une coordination locale a été mise en place en 2010. Elle est pilotée par le CCAS de Montfort-sur-Meu et regroupe 7 logements sur les communes de Montfort-sur-Meu, Montauban-de-Bretagne, Pleumeleuc, Plélan-le-Grand, La Chapelle Saint-Méen. La commune de Bréal-sous-Montfort souhaite y contribuer.

Il s'agit donc dans un premier temps de rechercher les sites possibles pour la création de ce logement d'urgence. Les bâtiments de Chauny (fiche-action BSM.07) est une hypothèse à l'étude.

Objectifs

- Répondre aux situations d'urgence sur le territoire
- Apporter un hébergement transitoire dans l'attente d'un logement pérenne
- Contribuer au réseau partenarial existant à l'échelle du Pays de Brocéliande en apportant une solution de logement complémentaire à celles existant sur les autres communes

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** CCAS de Montfort-sur-Meu (coordination locale à l'échelle du Pays de Brocéliande), SIAO 35
- **Partenaires financiers à mobiliser :** DDETS 35 (ALT – Allocation Logement Temporaire)

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Etude		Mise en œuvre : à définir		

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.05 Création de logements pour les jeunes actifs

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Habitat, foncier, jeunesse, économie, emploi

Orientations stratégiques

- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, …)

Description de l'action

L'action consiste à créer des logements pour les jeunes actifs. En effet, la commune manque de petits logements en location et les horaires de transport en commun sont inadaptés pour les travailleurs venant de Rennes. Dans certains cas, cela peut freiner le recrutement des entreprises sur la commune.

Ce constat a été confirmé lors d'une étude menée en 2016 par l'URHAJ – Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en Bretagne – à l'échelle de Brocéliande Communauté. Le besoin a été estimé entre 9 et 13 logements à Bréal-sous-Montfort pour des jeunes de 18 à 30 ans (apprentis, travailleurs, en formation). Une construction neuve sur un terrain proposé par la commune a été envisagée avec le partenariat d'un bailleur social et d'une association rennaise pour la gestion d'une résidence sociale. Compte tenu d'un déficit annuel de fonctionnement, l'association s'est retirée du projet qui a été abandonné en 2019.

Il s'agit donc aujourd'hui d'étudier les pistes crédibles et réalisables pour la création de logements pour les jeunes actifs. Un large panel de solutions existe : colocation, cohabitation intergénérationnelle, logement privé en location, logement social en location, foyer de jeunes travailleurs ou « habitat jeunes », résidence privée. A ce jour, aucun site n'est retenu. Le site de Chauny (fiche-action BSM.07) est une hypothèse à envisager.

Objectifs

- Développer la mixité sociale
- Elargir l'offre de logement / parcours résidentiel
- Lever les freins à l'emploi pour les employeurs de la commune
- Permettre aux jeunes Bréalais qui le souhaitent de s'installer sur la commune dès leur entrée dans la vie active

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Brocéliande Communauté, bailleurs sociaux, opérateurs privés, entreprises
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Etat, Région

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Etude		Mise en œuvre : à définir		

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.06 Optimisation de la densification et du renouvellement urbains

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Habitat, foncier, mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, …)

Description de l'action

L'action consiste à accompagner et optimiser la densification urbaine et le renouvellement urbain sur la commune. Elle se découpe en trois volets :

- **Volet 1 : Densification urbaine pour un objectif de petits collectifs et d'habitat groupé**
  Il s'agit dans un premier temps d'identifier les parcelles prioritaires pour la densification sur le périmètre de centralité du PLUi et à proximité des arrêts de transport en commun, en vue d'implantation de petits collectifs ou d'habitat groupé. Ce volet sera mené avec le soutien technique de Brocéliande Communauté (SIG, urbanisme, mobilités) et avec la mobilisation d'acteurs locaux pour un avis sur les parcelles repérées (CDHAT dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, EPF Bretagne). En fonction des cas repérés, la commune pourra avoir recours à un bureau d'études pour dessiner certains projets, à des outils tels que l'AFUL Association Foncière Urbaine Libre, …
- **Volet 2 : Densification urbaine (conseil aux particuliers)**
  Il s'agit de mobiliser l'ADIL et l'architecte-conseil du Département pour un conseil de premier niveau aux particuliers en vue de projets de densification. Ces services sont existants et d'ores et déjà financés par Brocéliande Communauté, mais ils sont peu utilisés pour des conseils en amont des autorisations d'urbanisme. Cela permettrait d'optimiser les projets pour leurs porteurs et pour le voisinage, et de prévenir les contentieux. Un plan de communication sera élaboré à l'échelle communale, relayée par l'intercommunalité, pour inciter les particuliers à recourir à ces services en amont de leurs projets de densification de parcelles (création possible de documents supports avec informations et contacts essentiels)
- **Volet 3 : Renouvellement urbain**
  Il s'agit de repérer les opportunités de renouvellement urbain sur la commune, et en particulier dans le centre-bourg. Ce volet renvoie à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (fiche-action BC.02) pour laquelle Brocéliande Communauté a missionné le CDHAT. Les 1ers rendus sont prévus vers mars 2023.

Pour mener à bien cette action, un groupe de travail est mis en place dès novembre 2022 par la commune, avec la participation d'élus et agents communaux, et d'agents intercommunaux. La

coordination technique de ce groupe de travail est assurée par la cheffe de projet PVD. La démarche est menée en parallèle et en complément du bilan du PLUi mené par Brocéliande Communauté.

Objectifs

- Anticiper les prescriptions du ZAN – Zéro Artificialisation Nette
- Rechercher les modalités optimales pour construire la ville sur la ville tout en valorisant le cadre de vie des habitants
- Prévenir les contentieux sur les opérations de densification

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Brocéliande Communauté, EPF Bretagne, architecte-conseil du Département, ADIL 35
- **Partenaires financiers à mobiliser :** à définir ultérieurement
- **Prestataires :** CDHAT dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (fiche-action BC.02)

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Voir ultérieurement si études complémentaires nécessaires	A définir		A définir

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Volet 1	Définition stratégie		Mise en œuvre			
Volet 2						
Volet 3		Identification opportunités				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.07 Réhabilitation du site de Chauny

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Habitat, foncier, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

- Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- Respecter les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, renouvellement urbain, …)

Description de l'action

L'action consiste à étudier la faisabilité, définir la programmation et procéder à la réhabilitation d'un ensemble bâti à caractère patrimonial, propriété de la commune, dénommé Chauny et situé sur la rue de Saint-Thurial, dans le centre-bourg de Bréal-sous-Montfort, à moins de 200 mètres de l'église (parcelle cadastrée BO 384). Il est composé de deux ensembles de bâtiments, chacun en L, d'une surface totale au sol d'environ 450 m².

Ces bâtiments ne sont pas classés, mais sont situés dans le périmètre de protection modifié (P.P.M.). Il s'agit d'une ancienne école publique.

Le bâtiment situé à l'ouest est actuellement occupé par le foyer des jeunes et du stockage associatif, qui seront tous deux amenés à déménager à court terme pour libérer l'espace et permettre la réalisation d'un projet sur ce site. Le bâtiment situé à l'est est d'ores et déjà sans usage.

La commune a obtenu en 2022 la réalisation d'une mission d'analyse bâtimentaire et architecturale sur cet ensemble bâti, financée à 100% par la Banque des Territoires dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Le prestataire, Fabre Speller Architectes, doit permettre à la commune de déterminer les conditions de réhabilitation, les usages possibles ou exclus compte tenu des caractéristiques des bâtis, de leur état et de leurs possibilités d'évolution, ainsi qu'une estimation du coût en fonction des options de mutation. Le prestataire assurera aussi un accompagnement pour la définition de la programmation.

Pour mener à bien cette action, un groupe de travail a d'ores et déjà été mis en place avec quelques élus municipaux ; il est coordonné par la cheffe de projet PVD.

Compte tenu de l'état des bâtis, l'Architecte des Bâtiments de France préconise de réaliser un diagnostic des pathologies pour la définition des mesures conservatoires nécessaires à court terme.

Objectifs

- Réhabiliter un site en partie en friche pour redonner vie à ce site patrimonial et améliorer l'image du centre-bourg

- Eviter que l'ensemble bâti ne se dégrade davantage, ce qui compliquerait sa réhabilitation et en augmenterait le coût
- Privilégier le développement de la ville sur la ville pour limiter les extensions urbaines
- Garantir une évolution architecturale et paysagère des bâtis qui soit adaptée au site et à son histoire
- Définir une programmation conforme aux besoins de la commune, qui fasse revivre ce site

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du Département, opérateurs immobiliers, porteurs de projets, …
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Etat (fonds friches le cas échéant, DRAC), Département et/ou Région selon la programmation
- **Prestataires :** Fabre Speller Architectes (mission en cours, financée à 100% par la Banque des Territoires dans le cadre du programme PVD)

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Estimation des travaux par Fabre Speller Architectes	1 050 000 €	Selon la programmation	A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Etudes	Mise en œuvre : à définir ultérieurement			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.08 Plan vélo et piéton – Création de liaisons douces

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

- Définir un plan stratégique de déplacements à court et moyen termes sur la commune, connectée aux communes alentours et à Rennes
- Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Conforter l'accessibilité, la mobilité et les connexions avec et dans le centre-bourg

Description de l'action

L'action consiste à définir un plan vélo et piéton pour structurer les liaisons douces dans la commune, vers et depuis le centre-bourg, et avec les communes alentours (notamment Mordelles). Avec environ 7 km de liaisons douces existantes en centre-ville, la commune souhaite mettre au cœur de ses priorités la réhabilitation de ces chemins et le développement de nouveaux.

La liaison douce est ici considérée comme un axe de circulation destiné aux modes de déplacements doux et non motorisés. Marcheurs, cyclistes, personnes à mobilité réduite ou encore familles avec poussettes sont concernés pour différents usages : promenade, trajet domicile-travail, accès aux commerces, circuit pour les sportifs, …

La commission communale Environnement et Cadre de vie mène d'ores et déjà une réflexion sur les aménagements possibles pour un programme pluriannuel. La remise en état de certaines liaisons est prioritaire pour permettre une fréquentation en toutes saisons et en toute sécurité. Les aménagements pourront comporter la réhabilitation de certains chemins existants et la création de nouveaux avec un sol stabilisé, la pose d'une signalétique pour informer sur la distance et le point d'arrivée, le partage équitable de voirie assurant aux piétons (y compris les personnes avec poussette ou à mobilité réduite) et aux cyclistes, confort et sécurité.

Une carte des liaisons douces existantes a été réalisée par la commune en 2022 et diffusée à la population, notamment via le magazine municipal. Les premiers aménagements débuteront fin 2022, y compris la matérialisation d'une signalétique.

L'action doit permettre de structurer le maillage des liaisons douces et prioriser les actions pour les prochaines années. Le plan vélo et piéton sera élaboré dans le cadre de l'étude stratégique globale de revitalisation (fiche-action BSM.01).

Objectifs

- Créer des espaces confortables et sécurisés pour circuler à pied et à vélo
- Renforcer les continuités vers et depuis le centre-bourg, entre les différents quartiers de la commune et avec les communes avoisinantes

- Encourager les déplacements doux en proposant une alternative à la voiture

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Brocéliande Communauté, habitants
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Etat (DSIL, DETR), Département, Région
- **Prestataires :** bureau d'études pluridisciplinaire à recruter dans le cadre de l'action BSM.01

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Etude (cf. fiche-action BSM.01)			A définir
Budget sur 2023-2026	475 000 €		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Elaboration plan vélo				
Signalétique et renforcement des continuités			Mise en œuvre plan vélo		

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

Liaisons douces existantes – Carte diffusée dans le Bréal Mag en août 2022

BSM.09 Création d'un skate-park

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Animation, jeunesse, sport, cadre de vie

Orientations stratégiques

- Renforcer la pratique sportive des jeunes par la création et la rénovation d'équipements ouverts à toutes et tous
- Favoriser la rencontre et les activités collectives des jeunes dans des lieux conviviaux

Description de l'action

L'action consiste à créer un skate-park, qui prendra place près du complexe sportif existant, à 100 mètres du collège public et à 300 mètres du centre-bourg. Afin de proposer un futur équipement structurant et innovant, la commune a recruté un bureau d'études spécialisé dans la conception, l'assistance et la fabrication de skate-parks qui l'a accompagnée pour définir les solutions architecturales et techniques adaptées aux besoins. Le futur skate-park sera accessible pour tout niveau, pour les tranches d'âges les plus larges et pour tout type de pratique : roller, skateboard, BMX et trottinette. La pratique diversifiée est un atout majeur pour ce projet pour toucher le public le plus large possible.

Le projet occupera une emprise au sol de 930 m² comprenant la réalisation d'un bowl d'une superficie de 130 m² et une partie de type streetpark et zone d'initiation d'une superficie de 800 m², avec la réalisation de dallages courbes, inclinés et horizontaux, d'ouvrages spécifiques en béton quartzé et d'aménagement street.

La commune souhaite également que l'équipement puisse accueillir des compétitions départementales et régionales (classe C) afin d'encourager et accompagner les ambitions des jeunes pratiquants. Il est donc prévu que la construction de cet équipement tienne compte des spécificités techniques et de dimensions permettant l'accueil de compétitions d'envergure. Actuellement, seules deux structures identiques existent en Bretagne, et aucune en Ille-et-Vilaine. Il s'agira donc d'un équipement innovant car créé sur mesure.

Dans le cadre des Jeux Olympiques 2024, il est envisagé de prévoir des animations, notamment via la pratique du skateboard dont la discipline sera intégrée aux Jeux pour la 1ère fois. A ce titre, la commune est labellisée Terres de Jeux 2024.

L'accès à l'équipement sera libre et pour tous. Un règlement sera mis en place afin d'informer les usagers sur les pratiques autorisées et les modalités d'utilisation.

Pour mener à bien ce projet, la commune a réalisé début 2021 une enquête auprès des Bréalais, domiciliés sur la commune ou fréquentant le collège public. 374 réponses ont été reçues, dont 71% de jeunes de 10 à 20 ans. Toutes les réponses sont favorables à la création d'un skate-park multi-usages car, faute d'équipement actuellement, 37% des jeunes se déplacent sur d'autres sites pour pratiquer leur sport ou leur loisir.

Un groupe de travail a ensuite été créé, avec des élus et agents municipaux, des parents et des jeunes pour construire le projet en concertation. L'année 2022 a ainsi permis de définir le projet et son implantation en fonction des besoins et des attentes de chacun et la commune prévoit un lancement des travaux pour fin 2022.

Objectifs

- Promouvoir le sport, en loisirs et/ou en compétition
- Développer de nouvelles pratiques sportives en milieu urbain
- Proposer un équipement permettant le développement de la glisse urbaine sur le territoire communal
- Créer un nouvel équipement qui touche particulièrement la jeunesse, très présente sur la commune
- Développer un cadre de vie convivial et agréable pour tous

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** futurs usagers
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Etat (DETR) ; ANS – Agence Nationale du Sport
- **Prestataires :** The Edge (conception, assistance, fabrication de skate-parks ; Servicad – Sitadin (assistance sur les aménagements techniques et l'insertion dans l'environnement)

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Etude de maîtrise d'œuvre et travaux	387 000 €	Etat – DETR 2022	105 000 € *
		Agence Nationale du Sport	75 070 €
Total	**387 000 €**	**Total**	**180 070 €**

**Obtenu*

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Travaux					

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.10

Rénovation de la piste d'athlétisme
Etude et travaux

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Animation, jeunesse, sport, cadre de vie, foncier, transition écologique

Orientations stratégiques

- Renforcer la pratique sportive des jeunes par la création et la rénovation d'équipements ouverts à toutes et tous
- Favoriser la rencontre et les activités collectives des jeunes dans des lieux conviviaux

Description de l'action

L'action consiste à rénover la piste d'athlétisme existant au sein du complexe sportif de la commune.

Elle comprend deux phases :

- Phase 1 : étude de faisabilité, incluant l'éclairage, portée par Brocéliande Communauté
- Phase 2 : travaux, portés par la commune de Bréal-sous-Montfort

Objectifs

- Promouvoir le sport, en loisirs et/ou en compétition
- Maintenir et améliorer l'offre sportive de plein air sur le territoire intercommunal et sur la commune
- Améliorer la santé de la population en développant le temps d'activité physique
- Concourir à la sobriété foncière dans la perspective du ZAN – Zéro Artificialisation Nette – par l'utilisation d'un terrain existant
- Mutualiser l'usage de l'équipement (associations, écoles, collège)
- Développer un cadre de vie convivial et agréable pour tous

Acteurs du projet

- **Pilotes :** Brocéliande Communauté (étude de faisabilité) et commune de Bréal-sous-Montfort (travaux de rénovation)
- **Partenaires techniques à mobiliser :** fédérations sportives, associations
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Région, Département
- **Prestataires :** à recruter

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Etude / Brocéliande Communauté	33 000 €		A définir
Travaux / Bréal-sous-Montfort	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Etude	Travaux			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.11 Construction du nouveau foyer des jeunes

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Animation, jeunesse, cadre de vie

Orientations stratégiques

- Favoriser la rencontre et les activités collectives des jeunes dans des lieux conviviaux

Description de l'action

L'action consiste à construire un nouveau foyer pour les jeunes, avec une configuration et une localisation plus adaptés aux besoins.

Actuellement, le foyer des jeunes est situé à Chauny, rue Saint-Thurial, à 200 mètres de l'église, sur une surface de près de 80 m² qui comprend un espace d'activités de 70 m², un coin cuisine/bar de 6 m² et un sanitaire de 4 m². Il reçoit une vingtaine de jeunes aux moments les plus fréquentés. Il est utilisé pour réaliser des activités de cuisine, jeux, musique, lecture, création, … En parallèle, des activités extérieures ont lieu dans la cour. Les jeunes Bréalais y sont accueillis dès 12 ans par deux animateurs.

Le projet est de construire un nouveau bâtiment d'environ 250 m² pouvant accueillir jusqu'à 50 personnes. Il sera implanté sur le site multi-activités rue de la Costardais, face au collège public, avec entres autres le city-park, le skate-park (cf. fiche-action BSM.10), les terrains de foot et les salles de sport.

Il comprendra notamment un hall d'entrée, un ou deux bureaux, un local technique, des sanitaires, une salle d'activités, deux salles annexes modulables, un local de rangement et de stockage, des rangements adaptés dans les locaux ; et en option, une terrasse aménagée avec pergola ou équivalent, une fontaine à eau, un système de récupération d'eau pluviale pour possibilité d'une utilisation en interne, des panneaux solaires sur le toit, un mur végétalisé (végétalisation par les animateurs et les jeunes), la faisabilité d'une extension future.

Pour mener à bien ce projet, la commune a mené une enquête entre décembre 2021 et janvier 2022, pour laquelle elle a reçu 90 réponses. Un groupe de travail entre élus et agents municipaux a été constitué pour élaborer le projet ; des visites dans d'autres communes ont été organisées pour un retour d'expérience.

Objectifs

- Augmenter la fréquentation du foyer des jeunes de la commune
- Proposer des activités plus variées et adaptées aux attentes des jeunes Bréalais
- Assurer une synergie entre les lieux d'activités pour les jeunes en les réunissant sur un même site (complexe sportif, collège, foyer des jeunes)
- Offrir un lieu convivial propice à la découverte de nouvelles activités et nouvelles personnes

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** habitants, jeunes, usagers actuels et futurs usagers
- **Partenaires financiers à mobiliser :** CAF
- **Prestataires :** équipe pour une mission de maîtrise d'œuvre complète à recruter

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Etude et travaux	650 000 €	CAF 35	A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Etudes	Travaux			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.12 Création d'un parc urbain, coulée verte et bleue

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Animation, mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Description de l'action

L'action consiste à créer un parc urbain, véritable coulée verte et bleue à travers la ville, traversant des plans d'eau, des boisements et des espaces ouverts de champs ou de prairies. Ce parc communal sera accessible à tous pour la promenade et la découverte de ces milieux riches de biodiversité.

La commune est en effet marquée par sa position géographique qui intègre l'eau dans le grand paysage (bassin versant du Meu qui s'écoule au nord de la commune) et un réseau hydraulique riche (nombreux affluents du Meu, dont les ruisseaux de la Praie et du Pavail qui traversent le bourg).

Ces deux ruisseaux ont des situations contrastées :

- Le Pavail est support d'espaces de loisirs en zone résidentielle ; il constitue une respiration dans le tissu urbain ;
- La Praie se trouve pour l'instant en zone non urbanisée ; sa végétation et ses zones humides ont un potentiel d'espaces non bâtis (loisirs, nature, liaisons douces) important à proximité de nouveaux quartiers à forte densité

Le projet de parc communal, support de trame verte et bleue et d'usages publics, comprendrait un circuit reliant trois ruisseaux et leurs parcours pédestres existants ou à créer, avec un accès dès le centre-bourg entre la rue de Montfort, le chemin du Pavail et le cinéma.

De nombreuses questions se posent : Comment donner à voir, observer, traverser ces lieux sans compromettre son intérêt écologique et paysager ? Quelles vues créer entre le parc, le quartier et les ruisseaux ? Quel programme pour répondre aux besoins des habitants du centre-bourg, des nouveaux quartiers et de la commune dans son ensemble ?

Pour mener à bien ce projet, la commune a mené une enquête auprès de la population en août et septembre 2022, pour connaître dans un premier temps son avis et ses usages sur l'étang du Pavail. 348 personnes y ont répondu, dont 96 sont intéressées pour participer à la mise en place d'un groupe de travail sur le sujet.

Objectifs

- Créer un lieu de nature dans le centre-bourg accessible à tous et propice à la promenade et la découverte de la biodiversité

- Favoriser l'appropriation des aménagements par tous
- Assurer la sécurité et les continuités piétonnes avec les projets urbains futurs
- Adapter les espaces aux nouveaux usages et à la nouvelle gestion hydraulique
- Conforter les différentes ambiances pour rythmer la promenade
- Veiller à la cohérence des projets urbains en cours avec la valorisation du ruisseau
- Intégrer le ruisseau de la Rousselais et la réserve foncière dans la réflexion, afin de créer un maillage paysager pour les futurs projets

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** Eaux & Vilaine (Etablissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine), Brocéliande Communauté (Agir pour la Biodiversité en Brocéliande 2), Département (biodiversité), habitants
- **Partenaires financiers à mobiliser :** Eaux & Vilaine (Etablissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine), Etat (AAP Sentiers de nature, DETR, DSIL), Région, Département
- **Prestataires :** Iao Senn, bureau d'étude eau et biodiversité ; Sitadin, bureau d'études urbanisme et paysage

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Budget sur 2023-2026	223 000 €		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etudes	Réalisation à échelonner				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023

BSM.13 Aménagement du secteur du Champ Ricois

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain

Orientations stratégiques

- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Description de l'action

L'action consiste à ouvrir une voie entre la rue du Champ Ricois et la rue de la Brizardais, pour y créer une liaison douce, une voie de desserte et quelques places de stationnement pour le cimetière. Il s'agit d'acquérir les parcelles nécessaires, dont le propriétaire est favorable à la vente, et d'aménager un parking et la voie sur environ 100 mètres.

Ce site pourra être signalé comme secteur à enjeu dans le cadre de l'étude stratégique globale de revitalisation (fiche-action BSM.01).

Objectifs

- Désengorger le secteur du cimetière les jours d'obsèques
- Favoriser l'appropriation des aménagements par tous
- Créer des espaces confortables et sécurisés pour circuler à pied et à vélo
- Encourager les déplacements doux en proposant une alternative à la voiture
- Renforcer l'offre de stationnement dans le centre-bourg

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** à définir ultérieurement
- **Partenaires financiers à mobiliser :** à définir ultérieurement
- **Prestataires :** bureau d'études pluridisciplinaire à recruter dans le cadre de l'action BSM.01

Plan de financement prévisionnel

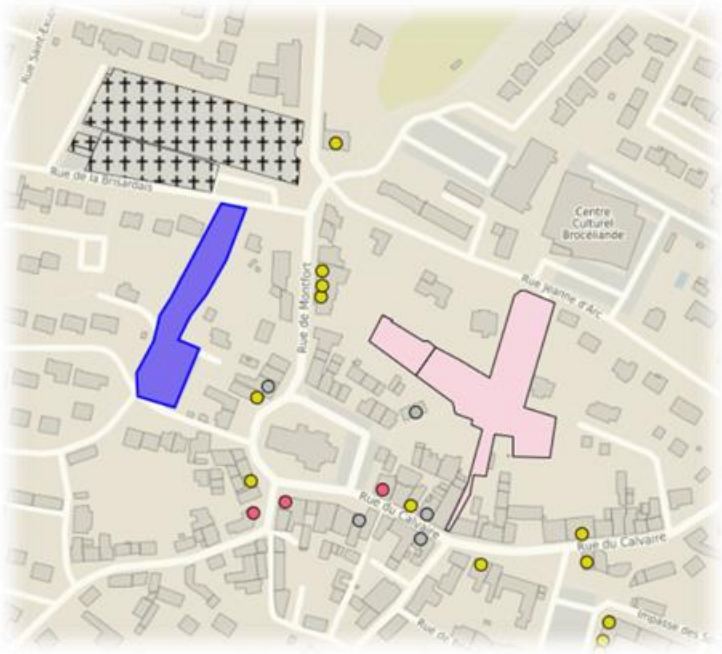
Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Etude (cf. fiche-action BSM.01)			A définir
Mise en œuvre	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023



Secteur du Champ Ricois (en bleu)

BSM.14 Extension de la place des Halles

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain

Orientations stratégiques

- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Description de l'action

L'action consiste à optimiser l'aménagement de la place des Halles, secteur situé entre la rue Jeanne d'Arc au nord, le site de la geôle à l'ouest, l'aire de jeux pour les enfants à l'est et le porche menant à la rue du Calvaire au sud. Sur cet espace, la commune souhaite améliorer l'aménagement urbain et paysager en optimisant le stationnement et les usages divers pour les habitants et les visiteurs.

Ce site pourra être signalé comme secteur à enjeu dans le cadre de l'étude stratégique globale de revitalisation (fiche-action BSM.01).

Objectifs

- Favoriser l'appropriation des aménagements par tous
- Créer des espaces confortables et sécurisés pour circuler à pied et à vélo
- Encourager les déplacements doux en proposant une alternative à la voiture
- Structurer l'offre de stationnement dans le centre-bourg

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** à définir ultérieurement
- **Partenaires financiers à mobiliser :** à définir ultérieurement
- **Prestataires :** bureau d'études pluridisciplinaire à recruter dans le cadre de l'action BSM.01

Plan de financement prévisionnel

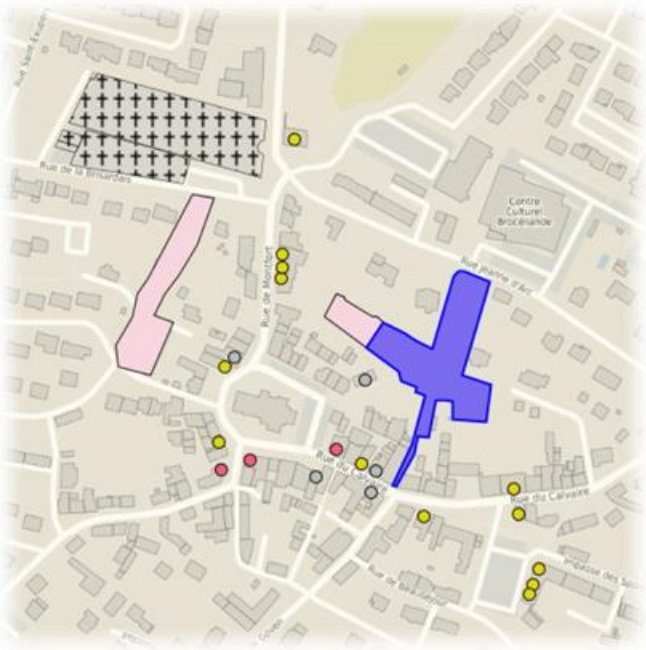
Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Etude – Cf. fiche-action BSM.01			A définir
Mise en œuvre	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Echelonné				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023



Secteur de la place des Halles (en bleu)

BSM.15 Etude de faisabilité de l'évolution du site de la geôle

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Bréal-sous-Montfort

Thématiques

Foncier, cadre de vie, aménagement

Orientation stratégique

- Valoriser la présence de la nature en ville et en améliorer l'accès
- Optimiser l'occupation des espaces du centre-bourg pour en faciliter les usages

Description de l'action

L'action consiste à étudier la faisabilité de l'évolution du site de la geôle, situé en plein cœur du bourg et jouxtant le secteur de la place des halles (cf. fiche-action BSM.15).

Il s'agit de plusieurs parcelles, propriétés de la commune, composées de :

- **Un bâti de forme carrée**, d'une surface totale au sol d'environ 23 m² ; un appentis est adossé à sa façade ouest. Ce bâtiment n'est pas classé, mais il est situé dans le périmètre de protection modifié (P.P.M.). Il présente un intérêt patrimonial : il aurait autrefois servi de geôle. Il est actuellement sans usage et dans un état particulièrement délabré : les façades nécessitent de nombreuses reprises et la toiture une réfection totale. Le sol est en terre et il n'y a aucune fenêtre.
- **Quatre parcelles** (AT661, AT659, AT511, AT488) sur lesquelles prend place la geôle en limite de propriété (angle nord) sont actuellement **enherbées et non accessibles à la population.**

L'accessibilité générale est difficile, son accès demanderait un aménagement important en raison d'une topographie marquée.

Ce site pourra être signalé comme secteur à enjeu dans le cadre de l'étude stratégique globale de revitalisation (fiche-action BSM.01).

Objectifs

- Favoriser l'appropriation des aménagements par tous

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Bréal-sous-Montfort
- **Partenaires techniques à mobiliser :** à définir ultérieurement
- **Partenaires financiers à mobiliser :** à définir ultérieurement
- **Prestataires :** bureau d'études pluridisciplinaire à recruter dans le cadre de l'action BSM.01

Plan de financement prévisionnel

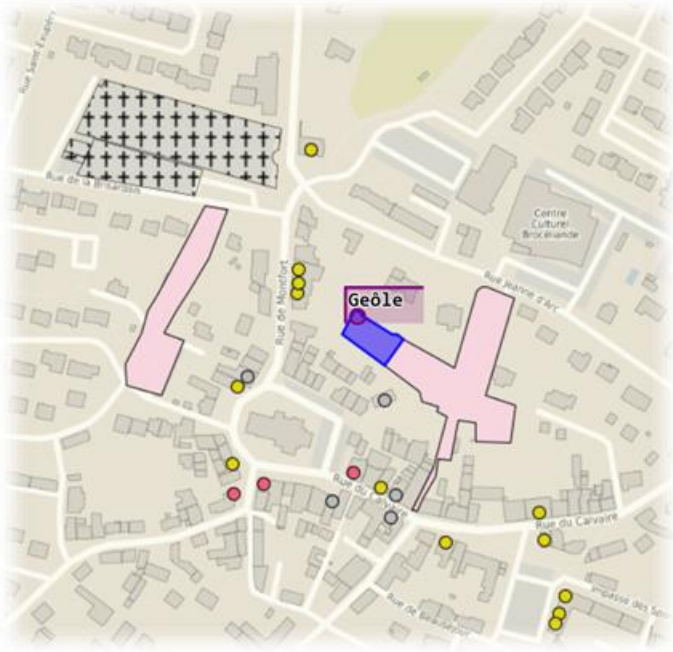
Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Etude (cf. fiche-action BSM.01)			A définir
Mise en œuvre	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A définir au 1er semestre 2023



Site de la geôle (en bleu)

PLG.01 Centre social – Construction de 10 logements sociaux

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Habitat, foncier, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour l'activation du centre-bourg dans son épaisseur :

- Compléter l'offre de l'axe
- Articuler les différents secteurs dans un système complémentaire
- Qualifier l'épaisseur du centre-bourg

Description de l'action

L'action consiste à construire 10 logements locatifs sociaux en renouvellement urbain, sur un terrain bâti appartenant à la commune de Plélan-le-Grand, situé à une centaine de mètres de la mairie.

Elle se décompose en plusieurs étapes :

- **Etape 1 :** un transfert progressif des activités du Centre Social vers la Maison de l'Enfance et des Services et des équipements-relais : le bâtiment a ainsi été libéré en novembre 2021 lors du transfert du Centre Social vers les anciens locaux du trésor public ;
- **Etape 2 :** la déconstruction du bâtiment et l'adaptation de la viabilisation du terrain, dont la maîtrise d'ouvrage est déléguée à Neotoa ;
- **Etape 3 :** la livraison d'une parcelle mise à nu et viabilisée au bailleur social Neotoa pour la construction de 8 logements intermédiaires et 2 logements individuels, en T2 et T3, sur cette parcelle de 1 210 m².

Le conseil municipal du 27 avril 2022 a autorisé la cession gratuite de la parcelle à Neotoa pour permettre l'équilibre financier de l'opération. Le compromis de vente sera signé avant fin 2022.

Les appels d'offres sont en cours par Neotoa pour les travaux de déconstruction, de viabilisation et de construction.

Objectifs

- Répondre aux besoins de logements de petite taille et intergénérationnels dans le centre-bourg
- Concourir à la sobriété foncière par le renouvellement urbain et la densification

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand

- **Partenaires mobilisés :** Neotoa (OPH d'Ille-et-Vilaine), Région Bretagne, Département d'Ille-et-Vilaine, Etat
- **Prestataires :** notaire

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Déconstruction / Viabilisation	181 000 €	Région Bretagne *(AAC Dynamisme centres-bourgs)*	85 000 € *
		Département 35	30 000 € *
		Brocéliande Communauté	30 000 €
Total	**181 000 €**	**Total**	**145 000 €**

**Obtenu*

Des subventions seront aussi sollicitées par Neotoa pour la construction des logements sociaux : Département 35 pour la création de logement social, 30 000 € * par la Région Bretagne dans le cadre de l'AAC Dynamisme des centres-bourgs, les aides à la pierre et l'apport du foncier à titre gratuit par la commune de Plélan-le-Grand.

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Appels d'offres	Travaux				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.02 Lotissement des Ormes

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Habitat, foncier, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour l'activation du centre-bourg dans son épaisseur :

- Compléter l'offre de l'axe
- Articuler les différents secteurs dans un système complémentaire
- Qualifier l'épaisseur du centre-bourg

Description de l'action

L'action consiste à :

- Créer le Lotissement des Ormes qui sera composé de 7 maisons individuelles
- Aménager une espace de stationnement pour les équipements et le marché dans le prolongement de celui existant

Les terrains communaux concernés, de part et d'autre du presbytère, sont inscrits dans le tissu du vieux bourg et attractifs par leurs proximités (écoles privées, église, chemin de randonnée vers Brocéliande). Ils ont fait partie de la réflexion de la commune pour assurer la densification du bourg en renouvellement urbain. Ils permettent de proposer une offre de terrain à construire qualitative et d'améliorer le stationnement sans pour autant obérer le devenir du presbytère actuel qui n'est pas défini. Le projet de lotissement et de parking autour du presbytère, s'inscrit dans le cadre de l'appel à projet de la Région Bretagne « Dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux de Bretagne » et une aide financière de la région interviendra sur le financement de la déconstruction des bâtiments agricoles présents sur le site.

Le terrain d'assiette du futur lotissement est situé en zone UE1 du PLUI, sur les parcelles AC 747 et AC 34. La parcelle AC 748 n'appartient pas à la commune, mais pour des raisons de viabilisation et d'accès au réseau, un accord a été trouvé avec le propriétaire pour l'inclure dans le périmètre du lotissement. Il est donc proposé dans ce lotissement 6 lots libres de constructeur, le 7ème lot correspondant à la parcelle privée AC 748.

L'aménagement s'inscrit dans une démarche d'urbanisme durable :

- Parcelles de surfaces homogènes
- Zone constructible prenant en compte l'orientation bio climatique ainsi que les ombres portées
- Travail du lien entre les espaces publics et privés
- Réutilisation ou valorisation des matériaux présents sur site
- Prescriptions architecturales et paysagères pédagogiques (éco matériaux, économie d'énergie, espèces locales et favorisant la biodiversité…)
- Perméabilité des sols en particulier des parkings, gestion des eaux pluviales

- Gestion de l'éclairage économe, bornes de recharge pour véhicules électriques

La commune ne souhaite pas pratiquer des prix de vente trop élevés en restant sur la fourchette moyenne du marché. Les terrains étant soumis à TVA totale, cela contraint un peu plus la marge d'action sur le prix annoncé à l'acheteur.

Le permis d'aménager a été déposé en octobre 2022.

Objectifs

- Créer une nouvelle offre d'habitat et d'espaces publics en s'appuyant sur les qualités patrimoniales et paysagères
- Concourir à la sobriété foncière par le renouvellement urbain et la densification

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Région, propriétaire de la parcelle privée
- **Prestataires :** bureau d'études techniques Atelier Lau et Abeil, notaire

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Lotissement	350 000 €	Région Bretagne *(AAC Dynamisme centres-bourgs, pour la déconstruction des hangars agricoles)*	33 880 € *
Parking	140 000 €		
Total	**490 000 €**	**Total**	**33 880 €**

**Obtenu*

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Appels d'offres	Travaux / Commercialisation				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.03 Lotissement du Landret

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Habitat, foncier, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour l'activation du centre-bourg dans son épaisseur :

- Compléter l'offre de l'axe
- Articuler les différents secteurs dans un système complémentaire
- Qualifier l'épaisseur du centre-bourg

Description de l'action

L'action consiste à créer un lotissement au nord de la ville, au lieu-dit Le Landret, autour du nouvel équipement de la Canopée, maison de l'enfance et des services. Une zone à urbaniser est inscrite au PLUI. La commune est propriétaire d'environ 30 000 m² et 12 000 m² environ restent à acquérir.

En 2021, la commune a mandaté un groupement composé d'un urbaniste et de bureaux d'études VRD et environnement pour travailler sur l'aménagement de cette zone à urbaniser. Les études environnementales ont montré la présence de plusieurs zones humides qui diminuent la capacité de lotir mais 3 lotissements sont toutefois possibles pour la réalisation d'une cinquantaine de logements :

- **Lotissement 1 :** 30 lots environ, dont un petit collectif de 6 logements, sur des parcelles communales
- **Lotissement 2 :** 4 lots ; la commune n'est pas propriétaire du foncier
- **Lotissement 3 :** 25 lots ; la commune n'est pas propriétaire du foncier
- **Aménagement et extension d'un parking** à côté du cimetière

Le PLUi impose une densité moyenne de 25 logements par hectare, soit des parcelles d'une moyenne de 350 m².

La commune étudie actuellement les modalités juridiques et financières de portage de cette opération.

Objectifs

- Offrir des conditions de logement accessibles à tous
- Organiser la mixité sociale
- Permettre un parcours résidentiel adapté aux évolutions familiales
- Garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces en limitant la consommation de foncier agricole
- Attirer des primo-accédants et des familles

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** opérateurs privés ou publics
- **Prestataires :** études pré-opérationnelles réalisées entre avril 2021 et février 2022 par Sitadin, Ares, Ageis, Iaosenn, Hinoki

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Etude opérationnelle				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.04 Maison Blanche

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Commerce, animation, habitat, foncier, mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour la valorisation de l'axe comme structurant et identitaire :

- Intensifier l'identité et les usages de l'axe
- Séquencer l'axe
- Ouvrir des respirations

Pour un renforcement du dynamisme et de la diversité commerciale :

- Conforter ce qui est en place
- Susciter et permettre l'installation et le développement d'activités dans le centre-bourg
- Capitaliser sur l'attractivité touristique du territoire

Description de l'action

L'action consiste à déconstruire une maison à caractère patrimonial du centre-bourg (« Maison Blanche ») et densifier sa parcelle pour y construire un bâtiment neuf à usage mixte de logements et de commerces et ouvrir une voie nord-sud pour les liaisons douces.

La commune, par le biais de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), s'est portée acquéreur en 2020 du foncier concerné d'une superficie de 1 580 m². La déconstruction est portée par l'EPF, le terrain sera livré nu au futur acquéreur.

Une première étude a été réalisée par le Cabinet Lau à Nantes, qui a préconisé la construction d'un bâtiment composé de cellules commerciales au rez-de-chaussée (environ 650 m²) et 9 logements à l'étage. Les cellules commerciales devront faire au minimum 100 m² et devront pouvoir être modulées en fonction de la demande. Le stationnement pourrait être mutualisé avec celui de la supérette voisine.

Une consultation d'opérateurs a été lancée fin 2020 pour la réalisation de ce programme. Sembreizh est le seul opérateur à avoir présenté un intérêt mais sans y répondre favorablement. Le principal actionnaire de cette société d'économie mixte est la Région Bretagne. Sa mission est de favoriser et de concrétiser les initiatives territoriales en Bretagne.

Des échanges sont alors intervenus entre la commune, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et Sembreizh sur la faisabilité d'un positionnement de cette dernière, comme opérateur maître d'ouvrage d'un projet immobilier sur le terrain concerné. Une maîtrise d'œuvre, choisie en commun, a été mandatée fin 2021 et ses études architecturales et bilantaires ont débuté en janvier 2022. Elle a pour mission de proposer un bâtiment qualitatif dont l'architecture s'inscrira dans le tissu urbain, en tenant

compte de la programmation et des ratios de rentabilité exigés par Sembreizh pour obtenir les financements bancaires nécessaires.

Malgré l'intervention forte de l'écosystème public local sur cette opération (Région, Département, EPF, Sembreizh, Neotoa, commune), l'équilibre financier est difficile à trouver compte tenu notamment des contraintes liées à la configuration de la parcelle, des surfaces réduites, des coûts de la construction en hausse, de l'obligation de produire 25% de logement social… Les réflexions se poursuivent pour définir un modèle architectural et économique viable.

Objectifs

- Créer des cellules commerciales dont le gabarit n'existe pas actuellement dans le centre-bourg (100 à 300 m²) pour favoriser un parcours résidentiel des commerces et d'éventuelles nouvelles implantations
- Proposer une nouvelle offre d'habitat attractive et diversifiée
- Concourir à la sobriété foncière par le renouvellement urbain et la densification
- Ouvrir une traversée douce entre l'avenue de la Libération et le secteur du Landret

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Sembreizh, Région Bretagne, Département d'Ille-et-Vilaine, EPF Bretagne, Neotoa, riverains, commerçants, Groupe Carrefour
- **Prestataire :** AGA Architectes

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Acquisition / Déconstruction	371 000 €	Région Bretagne *(AAC Dynamisme centres-bourgs, pour la déconstruction)*	177 120 € *
Construction	A définir	Département 35	40 000 € *
		EPF Bretagne *(minoration foncière)*	75 000 €
Total	**371 000 €**	**Total**	**292 120 €**

**Obtenu*

Le coût et le montage financier du projet de construction reste à définir.

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etudes					

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.05 Reconfiguration foncière – Rue Nationale

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Habitat, foncier, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour la valorisation de l'axe comme structurant et identitaire :

- Intensifier l'identité et les usages de l'axe
- Séquencer l'axe
- Ouvrir des respirations

Description de l'action

Le site de la rue Nationale est un ensemble de parcelles privées, bâties et non bâties, en profondeur, typiques du tissu ancien du vieux bourg, avec un accès sous porche, une cour et un bâti en schiste. La commune, par le biais de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), s'est portée acquéreur en 2018 et 2021 de deux parcelles d'une superficie totale de 412 m². La déconstruction d'un hangar très dégradé y a été assurée par l'EPF au printemps 2022.

D'autres parcelles attenantes ont un intérêt pour envisager un projet global, en lien éventuel avec le parking de la médiathèque à proximité.

A ce stade, le projet et la destination de ce site ne sont pas définies, mais ses qualités et son patrimoine seront à valoriser dans tous les cas.

L'action consiste à étudier et mettre en œuvre la reconfiguration foncière de ce site.

Objectifs

- Maintenir et renforcer le dynamisme du centre-bourg
- Concourir à la sobriété foncière par le renouvellement urbain et la densification

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** EPF Bretagne, propriétaires riverains
- **Prestataires :** éventuel recrutement d'un bureau d'études

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Acquisition / déconstruction	230 000 €	Région Bretagne *(AAC Dynamisme centres-bourgs, pour la déconstruction du hangar)*	30 000 € *

**Obtenu*

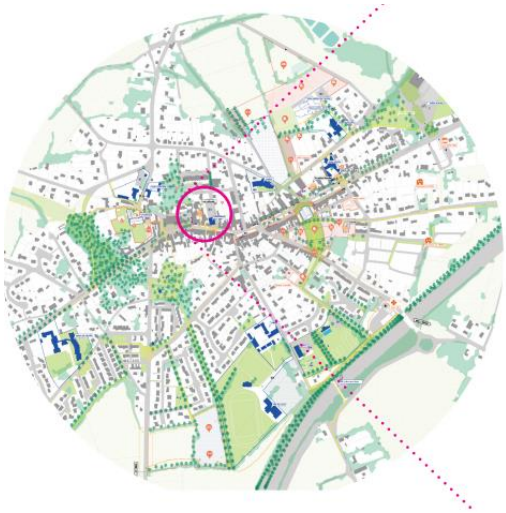
Les coûts de reconfiguration et subventions mobilisables seront à définir ultérieurement en fonction du projet.

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
		A définir			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023



PLG.06 Parcelle rue du Marché

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Habitat, foncier, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour l'activation du centre-bourg dans son épaisseur :

- Compléter l'offre de l'axe
- Articuler les différents secteurs dans un système complémentaire
- Qualifier l'épaisseur du centre-bourg

Description de l'action

L'action consiste à réaliser une opération d'habitat et de densification sur un îlot situé rue du Marché.

A la faveur d'une division foncière sur une parcelle privée, la commune, par le biais de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), est en cours d'acquisition d'un terrain à bâtir d'environ 1 500 m².

Cette parcelle est située à proximité immédiate d'emprises foncières appartenant à la commune, notamment le vélodrome dont le transfert est envisagé à moyen-long terme (cf. fiche-action PLG.09) et le site de l'ancien centre de secours suite à la livraison du nouveau. Il s'agit donc d'un site stratégique, à proximité immédiate de l'avenue de la Libération et sur l'axe de la traverse pluri-active nord-sud qui sera aménagée progressivement.

Le projet est de développer une opération d'habitat inclusif (seniors ou autres) d'une vingtaine de logements maximum, du T1 au T3. Des bailleurs sociaux ont été sollicités pour avis d'opportunité et de capacité.

Objectifs

- Proposer une nouvelle offre d'habitat attractive et diversifiée
- Concourir à la sobriété foncière par le renouvellement urbain et la densification

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** EPF Bretagne, bailleurs sociaux, …

Plan de financement prévisionnel

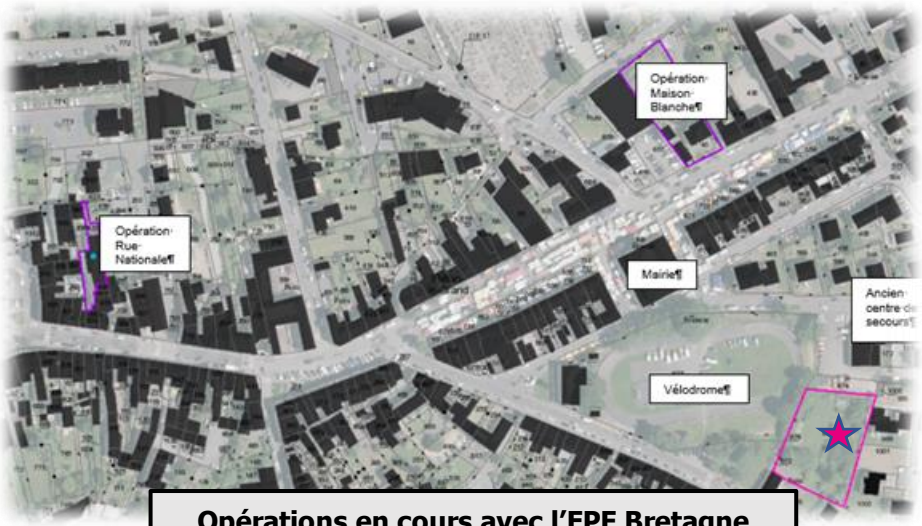
Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
		A définir			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023



Opérations en cours avec l'EPF Bretagne

PLG.07 Canopée – Tranche 2

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Services à la population, animation, cadre de vie

Orientations stratégiques

Pour des services et équipements adaptés :

- Gérer ingénieusement les locaux et espaces progressivement disponibles
- Innover et expérimenter pour répondre aux besoins structurels des associations
- Développer un pôle sportif et de loisirs à vocation intercommunale

Description de l'action

L'action consiste à mettre en œuvre la tranche 2 de construction de la Canopée, la Maison de l'Enfance et des services.

Dès 2008, devant le constat d'un patrimoine bâti communal vétuste, la commune a fait réaliser un audit sur 13 bâtiments qui l'a amenée vers la nécessité de prioriser la construction d'un équipement dédié à l'enfance et au secteur social.

Les enjeux du projet sont les suivants :

- Créer un bâtiment de service public, dédié à l'action sociale, sur un site unique
- Améliorer la coordination des actions et l'accès au service
- Mutualiser les locaux
- Favoriser le lien social et intergénérationnel
- Apporter une réponse cohérente à la vétusté des bâtiments existants (bâtiments énergivores, non accessibles, répondant mal à la qualité de l'accueil attendue)
- Créer un bâtiment exemplaire du point de vue environnemental

La première tranche a d'ores et déjà été réalisée : le pôle enfance et jeunesse a ouvert au public en 2019, avec accueil de loisirs, garderie périscolaire, bureaux pour les animateurs jeunesse, espace jeunes, multi-accueil pour les enfants de moins de 3 ans, salle d'animation et espaces extérieurs.

La deuxième tranche, objet de la présente fiche-action, concerne la création d'une extension reliée à la tranche 1 et accueillera le pôle social : bureaux et accueil du Centre social l'Inter'Val, bureaux de l'ADMR et du service de soins infirmiers à domicile, vestiaire troc, bureaux spécifiques pour le service de la PMI (protection maternelle et infantile) et bureaux mutualisés pour accueillir les permanences sociales. L'aménagement a été réfléchi avec les futurs usagers.

Le bâtiment s'inscrit dans la continuité de la tranche 1 en termes de performance énergétique et d'utilisation de matériaux biosourcés.

Objectifs

- Maintenir et renforcer le dynamisme du centre-bourg
- Développer les services aux habitants

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** l'Inter'Val, CIDFF, SSIAD, ADMR, Département d'Ille-et-Vilaine
- **Prestataire :** Menguy Architectes

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Travaux	1 300 000 €	Etat - DSIL	585 000 € *
		Département 35	
		CAF 35	

**Obtenu*

NB : des surcoûts importants sont apparus lors des appels d'offres pour les travaux ; la commune envisage donc de solliciter à nouveau la DSIL pour ce projet.

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Travaux				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.08 Aménagement rue de l'Hermine – Tranche 2 et quai bus

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour une mobilité apaisée :

- Fluidifier les circulations le long de l'axe
- Améliorer l'offre et l'organisation du stationnement
- Favoriser et rendre confortable les déplacements doux

Description de l'action

La rue de l'Hermine s'étend depuis la place de la République jusqu'à la zone de loisirs (cinéma et complexe sportif) en passant par le collège privé de l'Hermine.

Une première tranche de travaux a déjà été réalisée en 2019 de la rue de Confort jusqu'au collège (chaussée maintenue en deux voies, nouvelle matérialisation des trottoirs, chicanes et plateau aux abords du collège).

La deuxième tranche, objet de la présente fiche-action, comprend :

- l'aménagement de la rue, dans la continuité de la tranche 1, entre le collège et le cinéma
- l'aménagement d'un quai pour l'arrêt de 4 ou 5 bus et une zone de stationnement pour le personnel du collège

Cette rue est fréquentée notamment par les enfants du collège et les transports scolaires. L'enjeu des travaux est la sécurisation de tous les usages, avec des trottoirs accessibles, des cheminements piétons sécurisés et l'arrêt possible des bus sur des espaces dédiés.

Le terrain qui permettra l'aménagement du quai bus est une propriété privée. Elle nécessite donc un accord préalable entre les parties, notamment avec le Diocèse de Rennes.

Objectifs

- Améliorer le cadre de vie au travers des espaces publics
- Se déplacer en toute sécurité et promouvoir les liaisons douces

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand

- **Partenaires à mobiliser :** Association des Œuvres du Diocèse de Rennes, Collège de l'Hermine, OGEC

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Acquisition foncière			Travaux *	

**à ajuster selon la conjoncture économique*

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.09 Devenir du site du vélodrome - Etudes

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Commerce et animation, foncier, mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour l'activation du centre-bourg dans son épaisseur

- Compléter l'offre de l'axe
- Articuler les différents secteurs dans un système complémentaire
- Qualifier l'épaisseur du centre-bourg

Description de l'action

Dans la stratégie de revitalisation du centre-bourg et la structuration d'une traverse pluri-active allant du nord (Le Landret) au sud (la zone de loisirs), le secteur du vélodrome devient un lieu pivot, central.

L'action consiste à envisager l'évolution du site du vélodrome dans l'hypothèse du transfert de cet équipement sportif sur un autre site à moyen / long terme.

Cette perspective a reçu des avis très contrastés durant la concertation lors de l'étude « Ca bouge dans le bourg » en 2018 et 2019. Cependant les attentes en termes d'usages et d'évolution du secteur, dans sa vision élargie, étaient alors largement partagées : préserver un vaste espace ouvert et végétalisé dans le cœur de bourg, conserver la traversée entre les arrières de la mairie et la rue du Marché, organiser une offre conséquente de stationnement, permettre l'extension du marché dominical, programmer des opérations mixtes d'habitat avec des surfaces d'activités et de commerces en rez-de-chaussée.

Ces intentions seront toutefois à réinterroger au regard de l'évolution du centre-bourg depuis et dans les prochaines années. Des études d'opportunité et/ou de faisabilité seront donc nécessaires sur un périmètre qui reste à définir. Elles devront être envisagées en cohérence de méthode et de calendrier avec les études qui seront menées par Brocéliande Communauté sur le devenir de l'équipement sportif lui-même (fiche-action BC.09).

Objectifs

- Concourir à la sobriété foncière par la réaffectation d'un site stratégique en mutation

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Banque des Territoire pour le cofinancement d'études dans le cadre du programme Petites Villes de Demain

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.10 Mobilier urbain, paysage, fleurissement, boucles pédestres

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Animation, mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour des lieux de vie qualifiés par leur(s) nature(s) :

- Constituer un réseau d'espaces verts
- Interfacer les équipements et les espaces publics
- Révéler les lieux par les qualités de leur paysage

Description de l'action

L'action consiste à améliorer le cadre de vie des habitants, mais aussi l'expérience de visite des touristes notamment attirés dans le centre-bourg par le label Village Etape. Il s'agit de réaliser des aménagements sur l'espace public, qui concernent :

- **le mobilier urbain :** acquisition et pose d'abri-vélos, bancs, tables de pique-nique pour favoriser les déplacements doux et les espaces de convivialité sur les parcours vers les équipements ; ont d'ores et déjà été posés en 2022 4 bancs et 3 fauteuils, 10 autres bancs en remplacement, 4 tables de pique-nique, 3 abri-vélos, 29 arceaux à vélo (58 places) ; cette action sera poursuivie par l'implantation d'autres mobiliers ;
- **le paysage et le fleurissement :** depuis plusieurs années, des actions sont menées pour développer la place de la nature dans le centre-bourg par l'amélioration de la végétalisation (végétalisation des pieds de murs ; engazonnement des cimetières depuis 2021, plantation de 3 000 vivaces en pleine terre et création de massifs avec paillage biodégradable en 2022) ; ces actions seront poursuivies en visant l'obtention du label Villes et Villages fleuris ;
- **les boucles pédestres :** il s'agit de développer des circuits de promenade sur des chemins existants et de créer des panneaux d'interprétation pour valoriser le patrimoine historique et naturel, Plélan-le-Grand hier, aujourd'hui et demain

Ces aménagements sont déployés sur l'ensemble du centre-bourg, et particulièrement le long de la traverse pluri-active allant du nord (Le Landret) au sud (zone de loisirs) qui relie un grand nombre d'équipements et de sites de projet.

Objectifs

- Améliorer la qualité de l'espace public
- Obtenir le label Villes et Villages fleuris

- Améliorer le cadre de vie des habitants et l'expérience des visiteurs
- Favoriser les déplacements doux
- Créer des espaces de convivialité sur les parcours vers les équipements
- Favoriser la transition écologique

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Région, Département, Destination Brocéliande, Brocéliande Communauté, Office de Tourisme de Brocéliande, Etat, Pays de Brocéliande
- **Prestataires :** agence de communication Violaine Perret pour les panneaux d'interprétation des boucles pédestres ; consultation en cours pour la conception des supports

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Boucle pédestre n°1	40 000 €	Leader *(boucle pédestre n°1)*	32 000 €
Paysage et fleurissement	Fonctionnement	AAP Sentiers de Nature *(boucles pédestres suivantes)*	
Mobilier urbain	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
En continu					

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

Mobilier urbain

Fleurissement

PLG.11 Réseau de chaleur

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Habitat, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour des lieux de vie qualifiés par leur(s) nature(s) :

- Constituer un réseau d'espaces verts
- Interfacer les équipements et les espaces publics
- Révéler les lieux par les qualités de leur paysage

Description de l'action

L'action consiste à installer un deuxième réseau de chaleur alimenté par du bois dans le centre-bourg.

Le réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. Une chaudière à bois alimentera plusieurs bâtiments via des tuyaux isolés alimentant des sous-stations dans chaque bâtiment desservi. Ce réseau va permettre de remplacer trois chaudières à fioul qui consomment environ 23 000 litres par an. Le bois est une énergie renouvelable qui va se substituer au fioul et aura un impact neutre sur l'effet de serre.

Deux chaudières seront installées pour répondre aux besoins : une chaudière à bois déchiqueté et une chaudière à granulés de 110 KW chacune. L'objectif est de valoriser prioritairement du bois déchiqueté d'origine bocagère, comme c'est actuellement le cas avec le réseau qui dessert les deux écoles publiques, pour une consommation annuelle estimée à 102 tonnes de bois déchiqueté et 10 tonnes de granulés bois.

Cette nouvelle installation alimentera la mairie, la salle des fêtes et les six logements communaux, l'ancien trésor public, le bâtiment qui accueille le centre de distribution de La Poste et l'ADMR, ainsi que l'ancien centre de secours.

Les économies annuelles sont estimées à 15 000 € en combustible (référence 2021).

Objectifs

- Favoriser et promouvoir la transition écologique

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Etat, Europe,
- **Prestataires :** Exoceth, Agence Gumiaux et Gombeau Architectes

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Travaux	600 000 €	Etat - DSIL	200 000 €
		Feder	54 800 €
		Plan Bois Energie Bretagne	125 100 €
		Leader	A définir

**Obtenu*

NB : des surcoûts importants sont apparus lors des appels d'offres pour les travaux ; la commune envisage donc de solliciter à nouveau la DSIL pour ce projet.

Les économies annuelles sont estimées à 15 000 € en combustible (référence 2021).

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Travaux				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

Illustration de la nouvelle chaufferie

Bâtiments desservis

PLG.12 Création-extension de la salle de sport

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Animation, jeunesse, sport, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour des services et équipements adaptés :

- Gérer ingénieusement les locaux et espaces progressivement disponibles
- Innover et expérimenter pour répondre aux besoins structurels des associations
- Développer un pôle sportif et de loisirs à vocation intercommunale

Description de l'action

Du fait de la croissance de la population et de l'émergence de nouveaux besoins, le complexe sportif existant apparaît comme sous-dimensionné à l'échelle de la commune et plus largement pour les communes alentours. Les caractéristiques dimensionnelles de l'équipement constituent aussi un frein au développement de nouvelles pratiques sportives.

L'action consiste à créer une nouvelle salle multisports par l'extension de la salle existante. Elle comportera une salle avec gradins de 200 à 250 places, un hall, des vestiaires sanitaires sportifs, un ensemble sanitaire public, un bureau et des locaux techniques.

Elle sera aménagée pour la pratique du hand-ball, du basketball, du tennis, du volley-ball et du badminton.

Dans des tranches de travaux ultérieures, il est envisagé la rénovation de la salle existante à laquelle sera accolée la nouvelle salle, ainsi que la création d'un dojo.

L'étude de faisabilité est en cours pour la création-extension de la salle de sport. Le contexte inflationniste du coût des travaux et de l'énergie rendent indispensables un tour de table des financeurs en amont de la décision de lancement des travaux.

Le projet prévoit l'utilisation de matériaux biosourcés, l'installation d'une chaudière à granulés et la production d'énergie renouvelable par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures ou sur les ombrières des parkings.

Objectifs

- Maintenir et développer les équipements sportifs et de loisirs

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** associations sportives, Etat, Département, Région, ANS, …
- **Prestataires :** MA Architectes

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir	Etat – DSIL	A définir
		Région Bretagne	A définir
		ANS	A définir
		Autres	A définir

NB : L'avant-projet définitif (APD) est rendu en novembre 2022. Au regard du coût probable du projet, sa concrétisation est suspendue aux attributions de subventions.

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etudes	*				

**sous réserve de l'obtention de subventions*

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.13 Skate-park

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Animation, jeunesse, sport, cadre de vie

Orientations stratégiques

Pour des services et équipements adaptés :

- Gérer ingénieusement les locaux et espaces progressivement disponibles
- Innover et expérimenter pour répondre aux besoins structurels des associations
- Développer un pôle sportif et de loisirs à vocation intercommunale

Description de l'action

L'action consiste à créer un skate-park. Sa localisation n'est pas encore définie.

Objectifs

- Maintenir et développer les équipements sportifs et de loisirs

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Etat, Agence Nationale du Sport

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir		A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
		A définir			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.14 Développement de la pratique du vélo dans le centre-bourg

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour une mobilité apaisée :

- Fluidifier les circulations le long de l'axe
- Améliorer l'offre et l'organisation du stationnement
- Favoriser et rendre confortable les déplacements doux

Description de l'action

Le centre-bourg de Plélan-le-Grand est traversé par un axe routier majeur, qui compte près de 8 500 passages de véhicules par jour *(2018)*, dont de nombreux poids-lourds en transit.

Cet axe principal contient de nombreuses fonctions : circulation routière à double sens, stationnement longitudinal et en bataille, larges trottoirs occupés le dimanche par le marché, l'ensemble étant bordé de commerces en pieds d'immeubles. Cette situation ne laisse pas de place suffisante et sécurisée pour la circulation des vélos.

La commune cherche donc des solutions concrètes pour faire une place aux cyclistes sur la voirie et souhaite tester des solutions d'aménagements cyclables pour permettre de se déplacer à vélo de manière efficace et en sécurité. Ces solutions ne doivent pas nécessiter d'aménagements lourds, le centre-ville ayant été requalifié il y a vingt ans. Des marquages au sol, panneaux ou recherche d'itinéraires bis sont à privilégier, en associant des habitants de tous âges à la recherche de solutions.

Dans cette perspective, la commune a sollicité le soutien de l'ANCT pour une mission d'appui technique et une expertise pointue en mesure de traiter la question des déplacements à vélo de manière globale, précise, et concrète à l'échelle du centre-bourg, pour mettre en place ce mode de transport actif en s'assurant que les conditions de sécurité soient remplies, mais également en proposant des méthodologies pour pouvoir les promouvoir dans un climat apaisé de partage de la voirie par l'ensemble des usagers.

Par cet accompagnement, la commune souhaite faire émerger des solutions innovantes et aboutir à des actions concrètes :

- Recherche d'itinéraires continus, directs et sécurisés
- Faisabilité d'aménagements et sécurisation
- Apaisement des vitesses

qui feront l'objet d'expérimentations par des aménagements temporaires, accompagnés de dispositifs de suivi (par exemple des comptages), puis d'adaptations si besoin en fonction des flux réellement

constatés et des comportements des usagers, et enfin d'une assistance pour la pérennisation des solutions mises en place au vu des résultats de l'évaluation.

Des journées pratiques sur le terrain sont souhaitées, dont une partie à dédier à des actions avec la population pour l'associer au processus d'expérimentation, d'évaluation et de pérennisation.

Objectifs

- Améliorer l'accessibilité et la desserte du centre-bourg
- Réduire les gaz à effet de serre
- Penser la mobilité de demain de manière plus durable et plus inclusive
- S'adapter pour maintenir la qualité de vie des habitants et répondre à leurs aspirations nouvelles
- Sécuriser les déplacements doux

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Département, ANCT, Cerema

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Accompagnement Cerema *(prise en charge 100% ANCT)*	0		A définir
Aménagements	A définir		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Accompagnement / Expérimentations				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.15 Animation commerciale, signalétique, amélioration du stationnement

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Commerce et animation, mobilités et connexions, cadre de vie, aménagement urbain

Orientations stratégiques

Pour un renforcement du dynamisme et de la diversité commerciale :

- Conforter ce qui est en place
- Susciter et permettre l'installation et le développement d'activités dans le centre-bourg
- Capitaliser sur l'attractivité touristique du territoire

Description de l'action

L'action consiste à favoriser la dynamique commerciale et l'attractivité du centre-bourg par divers moyens complémentaires concernant :

- **l'animation commerciale :** des réflexions sont menées avec les commerçants du centre-bourg et du marché ; une animation événementielle nouvelle a été créée en juillet 2022 pour lancer la saison touristique ; d'autres actions pourront renforcer cette dynamique ;
- **la signalétique :** il s'agit de moderniser la signalétique directionnelle et les panneaux d'information pour une mise en valeur des commerces et services de Plélan-le-Grand (totems en entrée de bourg, plans de ville et renouvellement des panneaux dans le centre-bourg, communication éphémère pour les nouveaux commerçants, banderole le jour du marché) ; une consultation est en cours pour l'acquisition et la pose des matériels ;
- **l'amélioration du stationnement :** plusieurs projets vont permettre d'accroître le nombre de places de parking, notamment nécessaires les jours de marché ; il s'agit de l'extension d'un parking sur le secteur du presbytère (cf. fiche-action PLG.02), l'aménagement et extension d'un parking près du cimetière (cf. fiche-action PLG.03), la matérialisation d'espaces de stationnement rue de la Chèze.

Objectifs

- Maintenir et renforcer le dynamisme du centre-bourg
- Renforcer l'accompagnement et impulser de nouveaux événements qui permettent aussi de soutenir l'activité économique

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** commerçants sédentaires et ambulants, et leurs associations
- **Prestataires :** consultation en cours pour la fabrication et la pose

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel HT		Aides et subventions à solliciter	
Animation commerciale	Fonctionnement		A définir
Signalétique	80 000 €		
Amélioration du stationnement	Cf. fiches-actions concernées		

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Signalétique				

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.16 Démarche de résilience

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | **à engager** | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Revitalisation globale, commerce, animation, habitat, foncier, mobilités et connexions, jeunesse, sport, cadre de vie, aménagement urbain, transition écologique

Orientations stratégiques

Toutes, en transversalité

Description de l'action

Depuis plusieurs années, la commune a entrepris des actions permettant de réduire son impact sur l'environnement. La municipalité s'est engagée à poursuivre cette politique inscrite dans la transition énergétique et environnementale, notamment en :

- poursuivant l'entretien du patrimoine communal en vue d'économiser de l'énergie et prendre en compte l'impact sur la santé : amélioration de l'isolation, suppression des énergies fossiles, développement des énergies renouvelables, utilisation de matériaux sains,…
- poursuivant la plantations d'arbres sur la commune
- réduisant la production de déchets de la commune, en améliorant leur tri et leur valorisation, en testant des composteurs collectifs
- s'engageant dans une démarche de labellisation de la bonne gestion des espaces verts de la commune permettant notamment de préserver la biodiversité et la qualité de l'eau, et d'embellir les espaces publics

Il s'agit aussi de sensibiliser les habitants et les accompagner dans leurs engagements écoresponsables, rénover le parc d'éclairage public, revégétaliser le centre-bourg, lutter contre les îlots de chaleur urbains dans les choix de matériaux et d'aménagements urbains, veiller à la performance énergétique des bâtiments publics, la renaturation des lagunes, la rénovation des réseaux d'eaux usées pour éviter les pollutions de l'eau, …

Les ambitions de la commune ont été confortées par un appel à projet de la Région Bretagne et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, « Mobiliser les Bretonnes et les Bretons pour les transitions », dont la commune a été lauréate en 2021. Une subvention de 50 000 € lui a été attribuée. Le projet dénommé « Plélan en Transition ! » comporte 5 démarches complémentaires déployées sur deux ans : concerter les agriculteurs/trices de la commune ; créer des liaisons pédibus vers les écoles ; créer et animer des jardins familiaux sur une parcelle communale attenante à un lotissement ; accompagner le marché dominical dans une transition autour de la réduction des déchets et la valorisation des invendus alimentaires ; animer des changements de pratiques grâce à des défis destinés aux familles et aux commerces (défi eau, défi déchets, défi énergie, …). « Plélan en Transition ! » s'appuie sur la

coopération et les compétences des acteurs du territoire : deux associations locales, l'Interval et le CPIE de Brocéliande, et un sociologue spécialiste de la coopération agricole.

Au regard du contexte conjoncturel de l'énergie, la municipalité a complété ces différentes actions par un plan de sobriété énergétique adopté au 2nd semestre 2022 :

Sur les bâtiments	Sur l'éclairage public
▪ Sensibilisation des agents à l'extinction de l'éclairage des locaux et des veilles ▪ Sensibilisation des usagers des salles et équipements communaux à l'extinction de l'éclairage ▪ Poursuite de la pose de détecteurs de présence pour l'éclairage dans les locaux communaux ▪ A moyen terme, terminer le passage en LED de l'éclairage des locaux communaux ▪ Optimisation de la régulation de la ventilation et du chauffage ▪ Extinction de la ventilation nocturne en période de chauffe dans les locaux tertiaires ▪ Réduction de la température de consigne du chauffage dans les équipements chauffés à l'électricité	▪ Réduction d'une heure par jour de l'éclairage public à partir du 1er novembre 2022 ▪ Réduction de la durée d'allumage des illuminations de Noël du 13 décembre au 4 janvier, soit 15 jours de moins qu'en 2021 ▪ Arrêt de l'éclairage patrimonial (église et porches de la rue Nationale) ▪ Arrêt total de l'éclairage public entre mai et août en cours d'étude ▪ Etablissement d'un plan pluriannuel de passage en LED avec le SDE 35 ▪ Révision du maillage de l'éclairage public pour faciliter la régulation

Plus largement, ces préoccupations sont transversales pour la commune et se retrouvent dans la quasi-totalité de ses actions et du présent plan d'actions opérationnelles pour la revitalisation de Plélan-le-Grand et du centre-bourg.

Objectifs

- Favoriser et promouvoir la transition écologique

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Brocéliande Communauté, Département, Région, Etat, habitants, entreprises, Agence de l'Eau Loire-Bretagne, CPIE de Brocéliande, Inter'Val…

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A évaluer		A évaluer

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
En continu					

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.17 Aménagements autour de l'étang de Trégu

Etat d'avancement de l'action

à maturer | **à étudier** | à engager | à poursuivre

Territoire d'intervention

Plélan-le-Grand

Thématiques

Mobilités et connexions, cadre de vie, transition écologique

Orientations stratégiques

Pour des lieux de vie qualifiés par leur(s) nature(s) :

- Constituer un réseau d'espaces verts
- Interfacer les équipements et les espaces publics
- Révéler les lieux par les qualités de leur paysage

Description de l'action

L'action consiste à aménager et valoriser les abords de l'étang de Trégu par la réfection des cheminements doux, la rénovation du parcours de santé, l'implantation de panneaux d'interprétation pour la sensibilisation à la gestion de l'eau, à la biodiversité et aux continuités écologiques.

L'étang sera connecté au centre-bourg par une boucle pédestre prévue dans la fiche-action PLG.10.

Objectifs

- Améliorer le cadre de vie au travers des espaces publics
- Promouvoir les liaisons douces
- Maintenir et développer les équipements sportifs et de loisirs

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Plélan-le-Grand
- **Partenaires à mobiliser :** Brocéliande Communauté, Département, Etat, Agence de l'Eau, …

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
	A définir	AAP Sentier de Nature	A définir
		Autres	A définir

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027
		A définir			

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

PLG.18

Opération connexe sur Saint-Péran : projet d'habitat inclusif « Le P'tit Village » – Etudes de faisabilité

Etat d'avancement de l'action

à maturer | à étudier | à engager | **à poursuivre**

Territoire d'intervention

Saint-Péran

Thématiques

Habitat, foncier, mobilités et connexions, commerce, animation, cadre de vie

Orientations stratégiques

Orientation du projet de territoire de Brocéliande Communauté : Un territoire rural, attractif et solidaire

Description de l'action

L'action consiste à réaliser les études de faisabilité du projet « Le P'tit Village » dans le centre-bourg de Saint-Péran, commune voisine de Plélan-le-Grand. Le projet du « P'tit Village » est porté par la commune de Saint-Péran qui souhaite y créer de l'habitat inclusif pour les personnes âgées, les personnes en situation de handicap par des solutions adaptées (habitat autonome, cohabitation, …).

Par la diversité des publics visés et la nature des modes d'habitat proposés, le projet aura un rayonnement plus large que la seule commune et les habitants de Plélan-le-Grand pourront y trouver des solutions d'hébergement ou de logement adaptés à leur situation et leurs besoins, en complément de l'offre déjà présente sur le territoire communal et intercommunal.

Les services sociaux et médico-sociaux de Plélan-le-Grand desservent d'ores et déjà en itinérance la commune de Saint-Péran. Ils s'en trouveront renforcés avec une telle offre d'habitat, structurée et originale. Les commerces de Plélan-le-Grand, à quelques kilomètres seulement, pourront apporter une offre complète et variée de proximité aux habitants du « P'tit Village ».

Ces connexions fortes entre les deux communes sont un réel atout pour le projet et le rôle de centralité de Plélan-le-Grand, lauréate du programme Petites Villes de demain à ce titre, devrait s'en trouver conforté.

Dans ce contexte, la commune de Saint-Péran a souhaité répondre à l'AMI dans le cadre de la démarche nationale « Bien vieillir dans les petites villes de demain » et a été désignée lauréate début 2022. Cette désignation lui assure un soutien du projet par :

- la publication du foncier dans un catalogue national afin d'attirer les investisseurs et les porteurs de projet d'habitat inclusif
- une aide en ingénierie assurée par la Cerema sur 18 mois pour accompagner au développement du projet
- un accompagnement à la carte, via la mobilisation des acteurs locaux

Ce soutien permettra à la commune de compléter et consolider les études de faisabilité, notamment sur l'évaluation des besoins, la définition de la programmation, les hypothèses de montage juridique et financier, …

Objectifs

- Répondre aux besoins de logements adaptés aux différentes populations tout au long de la vie

Acteurs du projet

- **Pilote :** Commune de Saint-Péran
- **Partenaires à mobiliser :** Cerema, Askoria, Département d'Ille-et-Vilaine, Etat, Brocéliande Communauté, habitants, services sociaux…

Plan de financement prévisionnel

Coût prévisionnel		Aides et subventions à solliciter	
Soutien du Cerema pris en charge à 100% par l'ANCT *(AMI Bien vieillir dans les petites villes de demain)*			

Calendrier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- A définir au 1er semestre 2023

P'tit Village

ANNEXE 7 – MAQUETTE FINANCIÈRE PLURIANNUELLE

Cette maquette financière pluriannuelle fait état des éléments connus à la date de signature de la convention d'ORT en 2022. Elle sera actualisée chaque année au regard de l'avancement des projets.

N°	Nom de l'action	Localisation	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Part Brocéliande Communauté	Part Bréal-sous-Montfort	Part Plélan-le-Grand	Part Etat	Part Région Bretagne	Part Département 35	Part Autres
BC.01	OPAH – Mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	Brocéliande Communauté	Brocéliande Communauté	520 000 € sur 4 ans	490 000 €					30 000 €	
BC.02	Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand	Bréal-sous-Montfort Plélan-le-Grand	Brocéliande Communauté	26 766 €	6 691,50 €					13 383 €	Banque des Territoires 6 691,50 €
BC.03	Etudes sur la vacance des logements	Brocéliande Communauté	Brocéliande Communauté								
BC.04	PDMS – Elaboration et mise en œuvre du Plan De Mobilité Simplifié	Brocéliande Communauté	Brocéliande Communauté	30 875 €	20 000 €						TENMOD 20 000 €
BC.05	Liaisons cyclables inter-bourgs	Brocéliande Communauté	Brocéliande Communauté	900 000 €	539 452 €			DSIL 70 000 €*	108 570 €*	17 000 €*	Leader 164 978 €
BC.06	Création d'une ligne de transport en commun Plélan-le-Grand / Guer / Redon	Plélan-le-Grand	Brocéliande Communauté	56 934,13 € / an	56 934,13 € / an						
BC.07	Ligne BreizhGo Rennes-Pontivy – Création d'un arrêt à Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	Brocéliande Communauté								
BC.08	Evolution des transports en commun pour la desserte de Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort	Brocéliande Communauté								
BC.09	Schéma logistique de transport routier de marchandises	Brocéliande Communauté	Brocéliande Communauté								
BC.10	Vélodrome de Plélan-le-Grand – Etudes d'opportunités sur place et sur nouveau site, études opérationnelles et travaux	Plélan-le-Grand	Brocéliande Communauté	2 950 000 €	1 000 000 €						
BC.11	Poste de cheffe de projet Petites Villes de Demain	Brocéliande Communauté	Brocéliande Communauté	59 317 € / an						29 659 € (ANAH)	Banque des Territoires 14 829,30 €
BSM.01	Définition d'un plan stratégique global de revitalisation – Etude	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.02	Plan stratégique de redynamisation commerciale du centre-bourg	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.03	Création d'espaces de vie partagés dans le centre-bourg	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.04	Création d'un logement d'urgence	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.05	Création de logements pour les jeunes actifs	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.06	Optimisation de la densification et du renouvellement urbains	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.07	Réhabilitation du site de Chauny	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort	1 050 000 €							
BSM.08	Plan vélo et piéton / Création de liaisons douces	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort	475 000 €							
BSM.09	Création d'un skate-park	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort	387 000 €		206 930 €		DETR 105 000 € * ANS 75 070 € *			
BSM.10	Rénovation de la piste d'athlétisme – Etude et travaux	Bréal-sous-Montfort	Brocéliande Communauté Bréal-sous-Montfort	33 000 €	33 000 €						
BSM.11	Construction du nouveau foyer des jeunes	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort	650 000 €		650 000 €					CAF 35
BSM.12	Création d'un parc urbain, coulée verte et bleue	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort	223 000 €							
BSM.13	Aménagement du secteur du Champ Ricois	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.14	Extension de la place des Halles	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
BSM.15	Etude de faisabilité de l'évolution du site de la geôle	Bréal-sous-Montfort	Bréal-sous-Montfort								
PLG.01	Centre social – Construction de 10 logements sociaux	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	181 000 €	30 000 €		36 000 €		85 000 € *	30 000 € *	
PLG.02	Lotissement des Ormes	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	490 000 €					33 880 € *		
PLG.03	Lotissement du Landret	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.04	Maison Blanche	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	371 000 € déconstruction			78 880 €		177 120 € *	40 000 €	EPF Bretagne 75 000 €

N°	Nom de l'action	Localisation	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Part Brocéliande Communauté	Part Bréal-sous-Montfort	Part Plélan-le-Grand	Part Etat	Part Région Bretagne	Part Département 35	Part Autres
PLG.05	Reconfiguration foncière – Rue Nationale	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	230 000 € acquisition / déconstruction					30 000 € *		
PLG.06	Parcelle rue du Marché	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.07	Canopée – Tranche 2	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	1 300 000 €				DSIL *		*	CAF 35 * Total subventions partenaires 585 000 €
PLG.08	Aménagement rue de l'Hermine – Tranche 2 et quai bus	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.09	Devenir du site du vélodrome - Etudes	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.10	Mobilier urbain, paysage, fleurissement, boucles pédestres	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	40 000 € 1ère boucle			8 000 €				Leader 32 000 €
PLG.11	Réseau de chaleur	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	600 000 €				DSIL 200 000 €			Feder 54 800 € Plan Bois Energie Bretagne 125 100 €
PLG.12	Création-extension de la salle de sport	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.13	Skate-park	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.14	Développement de la pratique du vélo dans le centre-bourg	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand					Soutien ANCT / prise en charge 100% accompagnement par Cerema			
PLG.15	Animation commerciale, signalétique, amélioration du stationnement	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand	80 000 € signalétique			80 000 €				
PLG.16	Démarche de résilience	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.17	Aménagements autour de l'étang de Trégu	Plélan-le-Grand	Plélan-le-Grand								
PLG.18	Opération connexe sur Saint-Péran : projet d'habitat inclusif « Le P'tit Village » - Etudes de faisabilité	Saint-Péran	Saint-Péran					Soutien ANCT / prise en charge 100% accompagnement par Cerema			

**financements d'ores et déjà obtenus*