RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

agence nationale de la cohésion des territoires

Petites villes de demain



CONVENTION-CADRE

Valant « Opération de Revitalisation de Territoire »

« PETITES VILLES DE DEMAIN »

Version actualisée au 27 mars 2024

EPCI de l'OUST à BROCELIANDE COMMUNAUTE

De l'oust à brocéliande COMMUNAUTÉ

COMMUNES DE

GUER, LA GACILLY & SERENT

Guer Ville et Nature

La Gacilly ART, NATURE ET BEAUTÉ EN MORBIHAN

SERENT

SOMMAIRE

PREAMBULE 5
0.1 PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'ORT 5
0.2 CONTEXTE 5
0.2.1 GENERALITES 5
0.2.2 L'INTEGRATION PROACTIVE DE L'OBC DANS LE PROGRAMME PVD. 6
0.3 PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES COMMUNES PVD 6
0.3.1 DE L'OUST A BROCELIANDE COMMUNAUTE 6
0.3.2 ANALYSE SPECIFIQUE DE LA COMMUNE DE GUER 16
0.3.3 ANALYSE SPECIFIQUE DE LA COMMUNE DE LA GACILLY 16
0.3.4 ANALYSE SPECIFIQUE DE LA COMMUNE DE SERENT 18
0.4 INTERETS DE L'ORT POUR CES TERRITOIRES 18
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION-CADRE 19
ARTICLE 2. LES FONDAMENTAUX ET LES AMBITIONS DU TERRITOIRE 20
2.1 DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS POUR L'EPCI, ANTERIEURS A LA L'ORT / PVD 20
2.1.1 LE PROJET DE TERRITOIRE 2021-2026 DE L'OBC 20
2.1.2 LES CONTRATS TERRITORIAUX ANTERIEURS DE L'EPCI ET LEUR ARTICULATION AVEC L'ORT / PVD. 21
2.2 ETUDES, DIAGNOSTICS ET PLANS DIRECTEURS (EPCI ET COMMUNES) PRIS EN COMPTE DANS LE CADRE DE L'ORT / PVD 22
2.2.1 EN AMONT DE PVD 22
2.2.2 DANS LE CADRE DE PVD 22
2.3 ETUDES ET/OU DIAGNOSTICS EN COURS OU PROGRAMMES « SUSCITES PAR » OU « EN LIEN AVEC » PVD 22
2.4 CONCERTATION 23
2.5 LA GACILLY : LE DIAGNOSTIC THEMATIQUE DE LA COMMUNE 24
2.5.1 MORPHOLOGIE URBAINE 24
2.5.2 TOURISME & CULTURE 24
2.5.3 EMPLOI & ECONOMIE 25
2.5.4 EQUIPEMENTS 26
2.5.5 COMMERCES 26
2.5.6 HABITAT & LOGEMENT 27
2.5.7 PLANIFICATION URBAINE & TERRITORIALE 27
2.5.8 BILAN AFOM POUR CHAQUE THEMATIQUE 28
2.5.9 GRANDS ENJEUX PAR THEMATIQUE 28
2.6 SERENT : LE DIAGNOSTIC THEMATIQUE DE LA COMMUNE 29
2.6.1 MORPHOLOGIE URBAINE 29
2.6.2 EQUIPEMENTS & SERVICES 29
2.6.3 ECONOMIE GENERALE ET EMPLOI 30
2.6.4 COMMERCE 30
2.6.5 AGRICULTURE & ESPACES NATURELS 31
2.6.6 CULTURE & LOISIRS 31
2.6.7 MOBILITE 31
2.6.8 HABITAT & LOGEMENT 32
2.6.9 ENERGIE 32
2.6.10 TABLEAU AFOM 32

2.6.11 GRANDS ENJEUX PAR THEMATIQUE 33
2.7 GUER : LE DIAGNOSTIC THEMATIQUE DE LA COMMUNE 33
2.7.1 MORPHOLOGIE URBAINE 33
2.7.2 EQUIPEMENTS & SERVICES 33
2.7.3 COMMERCE 34
2.7.4 MOBILITE 34
2.7.5 HABITAT & LOGEMENT 35
2.7.6 ENERGIE & ECOLOGIE 35
2.7.7 ECONOMIE GENERALE & EMPLOI 35
2.7.8 TABLEAU AFOM 36
2.7.9 GRANDS ENJEUX PAR THEMATIQUE 37
ARTICLE 3. METHODOLOGIE D'ELABORATION DE L'ORT 37
ARTICLE 4. AXES STRATEGIQUES & ORIENTATIONS : L'ARCHITECTURE DE L'ORT 39
4.1 ARCHITECTURE THEMATIQUE DE L'ORT 39
ARTICLE 5. LE PLAN D'ACTION 45
5.1 LES FICHES-ACTIONS (FA) 45
5.2 PRIORISATION ET HIERARCHISATION DES ACTIONS 46
5.3 LE PLAN D'ACTION THEMATIQUE : IDENTIFICATION ET REPARTITION DES FICHES ACTION PAR THEMES ET PAR PILOTES DE PROJETS. 46
5.3.1 AXE 1 – HABITAT : « RECONSTITUER UN PARC DE LOGEMENT « SUFFISANT », « ECONOME » ET « ATTRACTIF » FACILITANT LA RELANCE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE » 46
5.3.2 AXE 2 – TOURISME & CULTURE : « RENFORCER LA CONTINUITE, LA VISIBILITE ET L'ATTRACTIVITE DE L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE DES PVD » 47
5.3.3 AXE 3 – COMMERCE : « REDYNAMISER LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE EN EQUILIBRE AVEC LES ACTIVITES COMMERCIALES AYANT FONCTION DE CENTRALITE ET/OU A VOCATION TOURISTIQUE » 47
5.3.4 AXE 4 – SERVICES AUX POPULATIONS : « OPTIMISER L'ACCES DES POPULATIONS AUX SERVICES (PROXIMITE, DIVERSITE, ACCOMPAGNEMENT) 48
5.3.5 AXE 5 – MOBILITES : « DEVELOPPER ET COORDONNER L'ACCESSIBILITE, LES MOBILITES ET LES CONNEXIONS » 48
5.3.6 AXE 6 – REHABILITATION URBAINE : « AMELIORER LE "BIEN VIVRE" DES HABITANTS EN CENTRES-VILLES DES PVD ET LEUR L'ATTRACTIVITE » 48
5.4 PLAN D'ACTION OPERATIONNEL PAR « PROJETS GLOBAUX » (PROJETS MULTI-THEMATIQUES) 48
ARTICLE 6. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT EN INGENIERIE 50
ARTICLE 7. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES 50
7.1 DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES FINANCEMENTS 50
7.2 LE TERRITOIRE SIGNATAIRE 50
7.3 L'ÉTAT, LES ETABLISSEMENTS ET OPERATEURS PUBLICS 51
7.4 ENGAGEMENTS DE LA REGION BRETAGNE 52
7.5 LE DEPARTEMENT DU MORBIHAN 53
7.6 ENGAGEMENT DES AUTRES OPERATEURS PUBLICS 53
7.7 MOBILISATION DES CITOYENS ET DES ACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES 53
7.8 MAQUETTE FINANCIERE 53
ARTICLE 8. GOUVERNANCE DE L'OBC POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORT DU PROGRAMME PVD 54
8.1 INSTANCE DE PILOTAGE 54
8.2 GOUVERNANCE DES PROJETS ISSUS DES FICHES-ACTIONS 55

ARTICLE 9. SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME 56
ARTICLE 10. RESULTATS ATTENDUS DU PROGRAMME 56
ARTICLE 11. UTILISATION DES LOGOS 59
ARTICLE 12. ENTREE EN VIGUEUR, DUREE DE LA CONVENTION ET PUBLICITE 60
ARTICLE 13. EVOLUTION ET MISE A JOUR DU PROGRAMME 60
ARTICLE 14. RESILIATION DU PROGRAMME 60
ARTICLE 15. TRAITEMENT DES LITIGES 61
ANNEXE N°1. PRESENTATION DU OU DES PERIMETRES DES SECTEURS D'INTERVENTION DES ORT 63
ANNEXE N°2. MODELE DE FICHE-ACTION 67
ANNEXE N°3. MAQUETTE FINANCIERE 65
ANNEXE N°4. LETTRE D'INTENTION ENTRE LE MINISTERE DES ARMEES, GUER ET L'OBC 67
ANNEXE N°5 : FICHES-ACTION ;

LE PRESENT DOCUMENT CONSTITUE LA CONVENTION-CADRE ACTUALISEE POUR 2024, AYANT VALEUR D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT), PASSEE DANS LE CADRE DU PROGRAMME NATIONAL « PETITES VILLES DE DEMAIN »,

ENTRE, d'une part :

De l'Oust à Brocéliande Communauté, représentée par son président, M. Jean-Luc **BLEHER** autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 9 février 2023,

La commune de La Gacilly, représentée par son maire Jacques **ROCHER**, autorisé à l'effet des présentes et, pour le maire de La Gacilly, par M. Pierrick LELIEVRE, maire délégué de la Chapelle-gaceline ;

La commune de Guer, représentée par son maire Jean-Luc **BLEHER**, autorisé à l'effet des présentes,

La commune de Sérent, représentée par Mme Céline **OLIVIER**, première adjointe et maire par intérim, autorisée à l'effet des présentes,

ET, d'autre part :

L'État représenté par le préfet du département du Morbihan Pascal **BOLOT**, ci-après désigné par « l'État » et pour le Préfet du Morbihan, par M. Stéphane **JARLEGAND**, Sous-Préfet de l'arrondissement de Vannes et Secrétaire général de la Préfecture du Morbihan ;

La Région Bretagne représentée par M. Loïg **CHESNAIS-GIRARD** ; Président du Conseil régional et par M. Paul **MOLAC**, Conseiller régional ;

La Banque des territoires représentée par M. Philippe **BESSON**, Directeur territorial régional ;

L'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) représentée par M. Mathieu **ESCAFRE**, Directeur départemental des Territoires et de la Mer ;

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie (ADEME), représentée par M. Jean-Noël **GUERRE**, Directeur régional ;

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCI) représentée par M. Philippe **ROUAULT,** Président de la CCI.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

0.1 PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'ORT

Le gouvernement a souhaité que le programme « Petites villes de demain » (PVD) donne à l'exécutif des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser des projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre. Cette démarche s'inscrit dans la logique et l'esprit des contrats territoriaux de relance et de transition écologique (CRTE).

Les communes de La Gacilly, Guer et Sérent, en lien avec l'EPCI de l'Oust à Brocéliande-communauté (OBC), font partie des 1600 communes retenues à l'échelle nationale pour le programme Petites Villes de Demain. La signature de la convention d'adhésion entre ces collectivités et l'Etat a acté l'engagement réciproque de chaque partie dans le cadre de ce programme, et enclenché la phase d'initialisation durant laquelle, dans un délai maximum de 18 mois, le projet de territoire devrait être formalisé et conduire à l'élaboration d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Celle-ci est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-principale et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales).

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-bourg : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de l'immobilier de loisir et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti… Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir et manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

Les communes lauréates et l'OBC, avaient conjointement exprimé leur souhait de candidater à ce dispositif, avec pour objectif de :

- Bénéficier des leviers d'actions juridiques (loi 3DS) et financier ;
- Bénéficier de capacités renforcées pour mener à bien une politique globale et volontaire de redynamiser les centres-bourgs et leurs bassins de vie ;
- Renforcer l'attractivité économique et résidentielle
- Appuyer sa politique et notamment son projet de territoire de l'OBC, sous l'axe des centralités PVD.

0.2 CONTEXTE

0.2.1 Généralités

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », piloté par l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT), la communauté de communes de l'Oust à Brocéliande-Communauté souhaite élaborer et déployer un projet de revitalisation de territoire sur les communes de Guer, La Gacilly et Sérent visant à renforcer le dynamisme socio-économique de ces communes, (ré)activer les centralités et à améliorer le cadre de vie de leurs habitants, dans une logique d'attractivité des bassins de vie correspondants. Situées dans le département du Morbihan et en limite de l'Ille et Vilaine pour deux d'entre-elles, les trois communes témoignent de particularités propres qui supposent une logique de stratégies de territoire spécifiques, tout en créant une cohérence d'ensemble.

0.2.2 L'intégration proactive de l'OBC dans le programme PVD.

L'OBC et les trois communes : Guer (ville principale de l'EPCI), La Gacilly et Sérent, ont adhéré par convention le **9 juillet 2021** au programme Petites Villes de Demain. La signature de l'ORT doit intervenir au cours du premier trimestre **2023**.

Le directeur de projet a pris ses fonctions le **1er octobre 2021** au sein des services de l'OBC. Il est rattaché à la Direction générale au siège de l'EPCI et subordonné au Directeur général des Services. Il interagit également avec l'élu communautaire désigné comme référent PVD de l'EPCI, les Maires des Communes lauréates, ainsi qu'avec l'adjoint au Maire de Guer identifié comme référent pour cette Commune. Les DGS des Communes constituent également ses interlocuteurs réguliers pour l'interaction du directeur de projet avec leurs services.

Une note de conduite du programme PVD sur l'OBC a été diffusée le **17 novembre 2021** à l'ensemble des acteurs concernés sur le territoire de l'EPCI, ainsi qu'à la Préfecture. Cette note organise la gouvernance du programme au sein des services de l'EPCI et des communes PVD. L'organisation et les processus retenus sont adaptés au contexte local et conformes aux prescriptions du programme national avec : un « Comité de projet » et une « Equipe-projet », cette dernière étant déclinée en quatre GT (groupes de travail soit un par commune lauréate et un GT intercommunal de synthèse). Le Comité de projet PVD de l'OBC s'est réuni sept fois entre le 6 décembre 2021 et le 1er décembre 2022.

L'équipe-projet PVD de l'OBC s'est par ailleurs impliquée dans l'intégralité des rencontres animées par la Préfecture du Morbihan dans le cadre du réseau PVD et s'inscrit activement dans le cercle informel et collaboratif des chefs de projet du département, collégialement mis en place en novembre 2021.

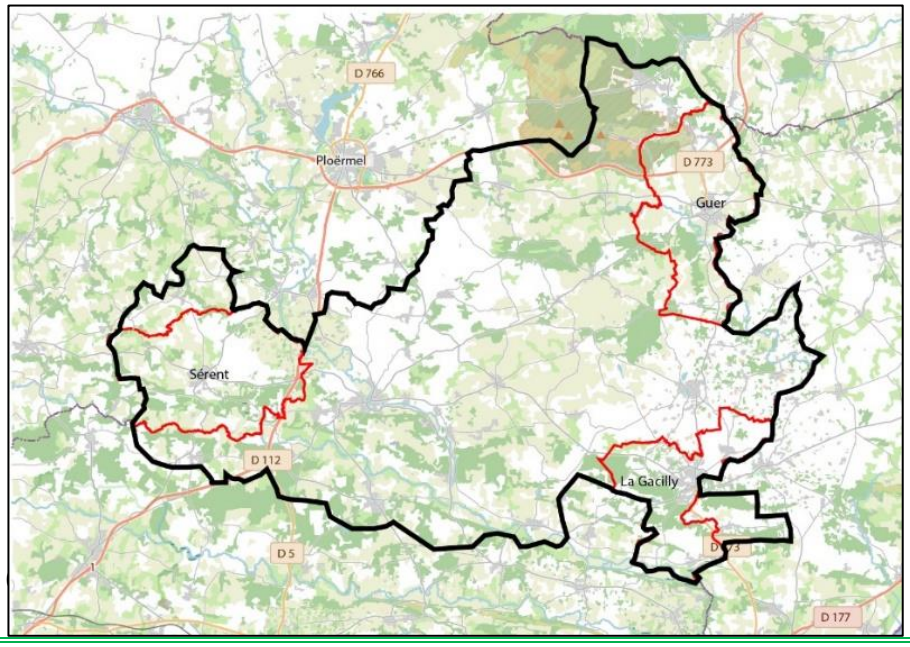
Une assistance à maitrise d'ouvrage (AMO) a été obtenue auprès de la Banque des Territoires à hauteur de 75 jours-consultants au titre du Lot 1 « accompagnement au management de projet (AMP) » d'un marché à bon de commande (MAB). Le bureau d'étude « SETEC organisation » est ainsi impliqué dans la conception et la rédaction de l'ORT depuis **janvier 2022,** la conduite du programme restant à charge du directeur de projet.

Une lettre d'intention destinée à associer localement le Ministère des Armées, acteur structurant du bassin de vie de Guer mais non identifié au niveau national comme partenaire du programme PVD, a été signée le **19 janvier 2022**. Elle vise à rechercher les voies d'une coordination entre les politiques sectorielles de ce ministère et les projets portés par l'ORT.

0.3 PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES COMMUNES PVD

0.3.1 De L'Oust A Brocéliande Communauté

0.3.1.1 Le contexte général, présentation et analyse de l'EPCI et de son territoire.



A) Un EPCI « fusionné » d'histoire récente :

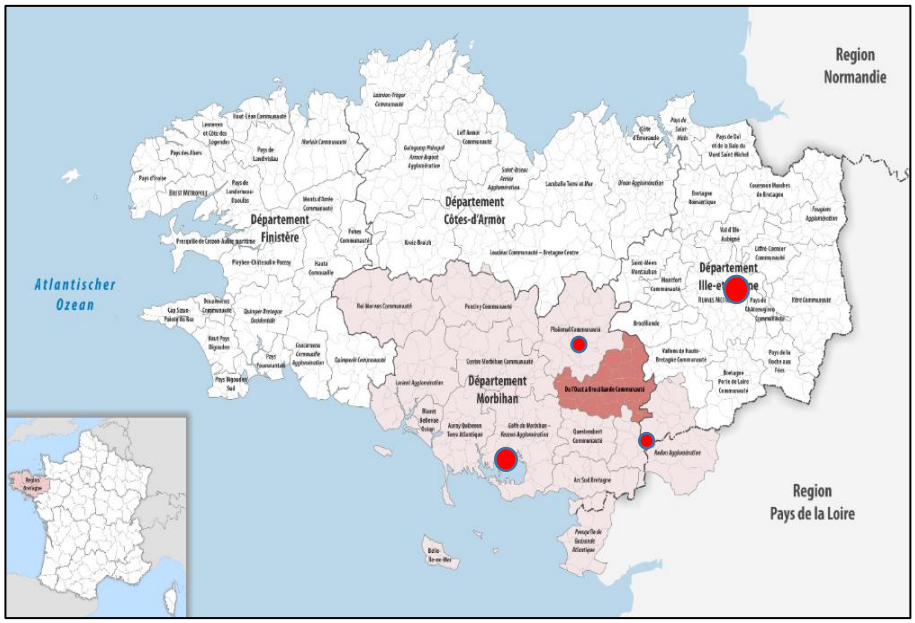
L'EPCI de l'Oust à Brocéliande-Communauté a été créé par suite de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes (CC) de « Guer Communauté », de « Val d'Oust et de Lanvaux » et de « La Gacilly Communauté ».

Il s'intègre dans le PETR du « Pays de Ploërmel-Cœur de

Bretagne » (56 Communes & 83 000 habitants) qu'il constitue avec l'EPCI de « Ploërmel Communauté ». L'OBC est aujourd'hui constituée de 26 communes, dont les trois ayant adhéré au programme PVD.

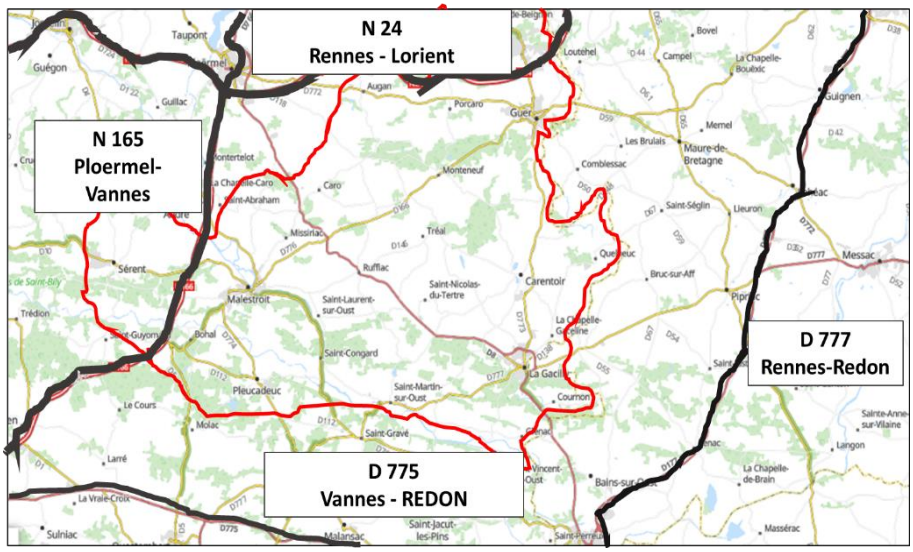
B) L'approche géographique, statique et dynamique (mobilités) :

Un territoire peu identifié et écartelé entre des pôles urbains attractifs.



Le territoire de l'OBC est excentré au nord-est du Morbihan et adossé à l'Ille et Vilaine. Ainsi, les villes de Guer et de La Gacilly se situent respectivement à **35 min de Rennes** et de **15 min de Redon**, mais à près de **50 min de Vannes**, Préfecture du Morbihan.

Placé au centre d'un quadrilatère *Rennes-Redon-Vannes-Ploërmel*, le territoire couvre 640,1 km² et héberge près de 40 100 habitants (estimation 2022).



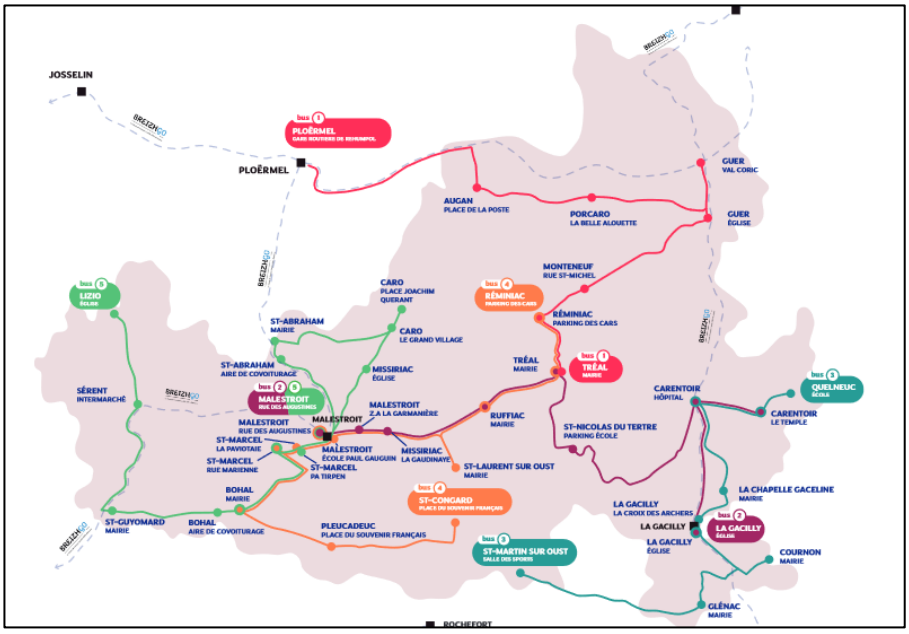
Sans desserte ferroviaire, l'OBC se trouve de surcroit enclavé entre les principaux axes routiers d'intérêt régional (2x2 voies N24 & 166 ; D 777). Il en découle un phénomène de contournement spontané du cœur de territoire par les flux exogènes, qu'ils relèvent de certains trajets du quotidien, des transits régionaux et des activités économiques ou touristiques.

Cette situation configure en profondeur le territoire en matière de répartition démographique, avec des effets induits significatifs sur : l'habitat, le développement économique (hors tourisme), l'emploi et les mobilités.

Une géographie qui fait ainsi de la mobilité du quotidien un enjeu fort pour le territoire.

On constate une dépendance à l'automobile pour la mobilité endogène au territoire, via le réseau routier secondaire, notamment pour les déplacements pendulaires « domicile-travail » (84,5 % de part modale du véhicule particulier) et pour rallier les transports collectifs. *A contrario*, les mobilités douces, notamment le vélo, restent encore insuffisamment usitées pour les liaisons du quotidien intra et périurbaines (1,2 % des déplacements pendulaires) en dépit de la mise en place de l'offre de VAE « Cité-Cyclo ».

Dans ce contexte, La plupart des grands employeurs développent des politiques de mobilité d'entreprise par transport collectif.

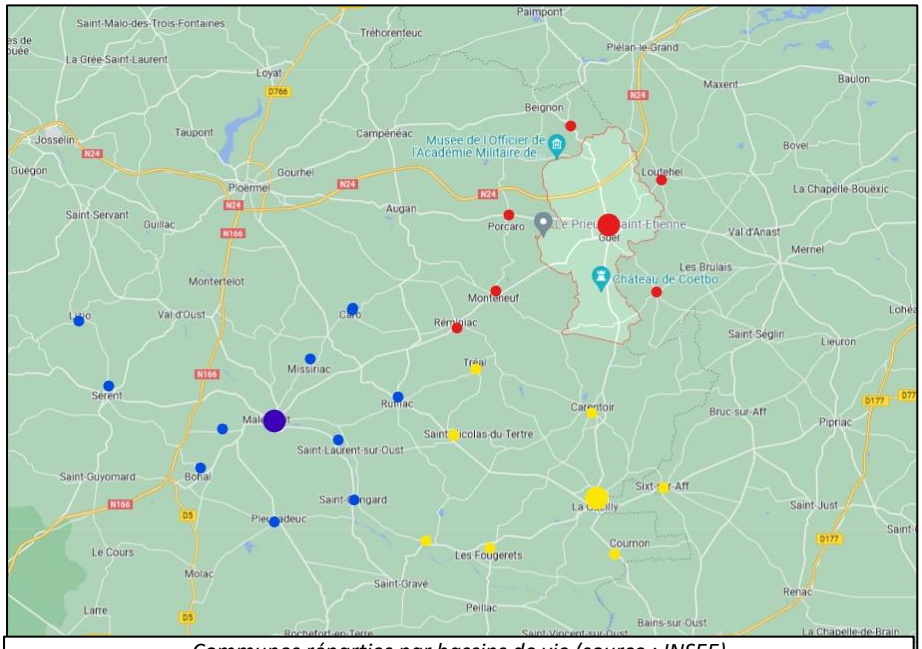


Deux lignes *BreizhGo* (Région Bretagne, en pointillés bleus) de transport interurbain par bus desservent le territoire : Ploërmel-Vannes et Rennes-Pontivy.

Les deux circuits empruntent les voies express bordant le territoire à l'ouest et au nord, qui reste donc partiellement enclavé dans sa partie centrale. Une troisième ligne Plélan-Redon, via Guer et La Gacilly, a vu le jour début 2023, permettant d'ouvrir la partie orientale du territoire vers Rennes, Redon (dont gare SNCF), puis Nantes. Si les communes proches des lignes existantes (Guer et Malestroit) sont correctement desservies, les fréquences mériteraient d'être densifiées, notamment pour les transports scolaires tout comme pour les liaisons vers le réseau ferré et les plateformes aéroportuaires. Cinq lignes « intérieures » (OBC 1 à 5), prévues être portées à 6 en 2023, complètent le dispositif, avec une relative convergence vers les centralités secondaires. Un service de transport à la demande, destiné aux séniors et personnes en situation de handicap, sera créé début 2023.

Outre le renforcement des dessertes intérieures et de l'offre de vélo à assistance électrique (VAE), la densification des réseaux cyclables périurbains et l'évolution de zones de co-voiturage en espaces multimodaux qualitatifs facilitant la rupture de charge voiture / transport collectif / mobilité douce, constituent donc des enjeux encore à maitriser – prioritairement autour des centralités secondaires – pour réduire la dépendance à l'automobile.

Une répartition spatiale tripolaire des communes selon les critères INSEE :



Communes réparties par bassins de vie (source : INSEE)

Le territoire de l'OBC se structure en trois « bassins de vie » au sens de l'INSEE (base de données 2016) : Guer (en rouge), La Gacilly (en jaune) et Malestroit (en bleu).

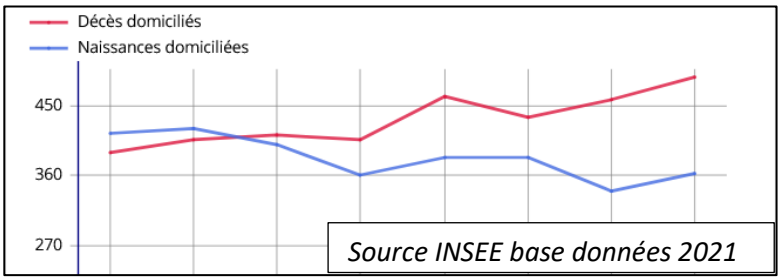
Cette cartographie basée sur des données INSEE ne prend en compte que les communes relevant de l'OBC.

Les interactions de vie courante entre communes et centralités secondaires s'affranchissent volontiers de ce découpage.

C) L'approche démographique pour comprendre l'enjeu d'attractivité du territoire et de ses centralités secondaires.

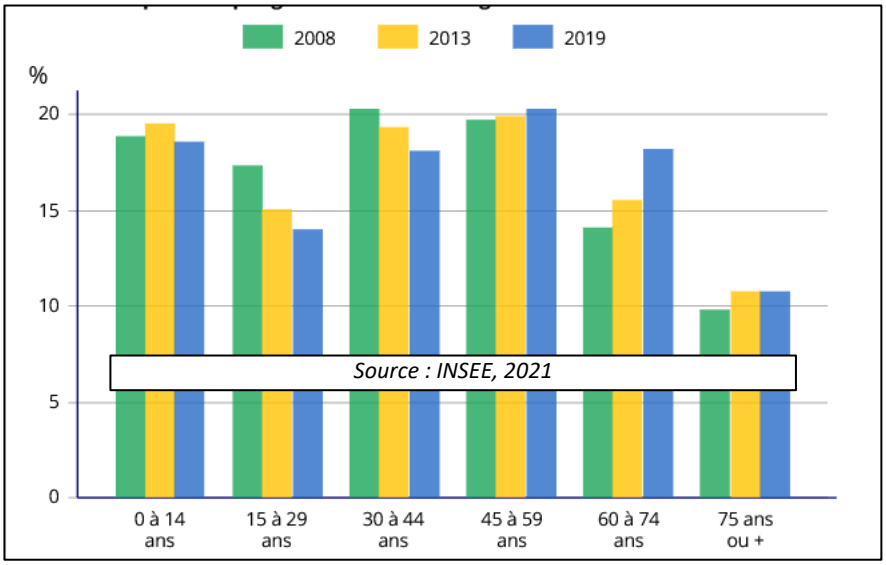
Une très faible croissance quantitative qui marque un dynamisme démographique en net ralentissement.

Passée de **38 700 à 39 100 habitants entre 2013 et 2019**, la population de l'OBC connait ces dernières années une quasi-stagnation avec un **accroissement net limité à + 0,1 %** sur cette période, taux en fort ralentissement depuis les années 2000 (taux de croissance 1999-2008 : + 1,3 %).



Aggravée d'un ralentissement de la natalité (363 naissances en en 2019 contre 500 en 2013) et un solde naturel négatif (depuis 2015) avec 488 décès en 2019 (taux de mortalité stable depuis 1999 autour de 10,5), cette évolution quantitative dans la période pré-COVID traduit **la moindre attractivité du territoire, avec un solde migratoire globalement déficitaire (hormis pour les tranches d'âge supérieures à 45 ans).**

Un vieillissement progressif qui participe également du déficit d'attractivité pour les plus jeunes.



La population d'âge supérieur à 60 ans représente près de **30 % de la population en 2019 contre 24% en 2018**. Cette donnée est à rapprocher de la représentation accrue des retraités (passée de 30 à 33,1 %) sur la même période.

A contrario, la représentation cumulée des tranches démographiques des 15-29 (début de vie active ou études) et 30-44 ans (cœur de parcours professionnel), est passée de **37,5 à 32 % (- 5,5 %)** sur la même période. En amont et en aval de ces tranches intermédiaires, le taux relatif aux enfants et jeunes adolescents (tranche 0-14 ans) reste globalement stable (18 %), tout comme celui des actifs expérimentés (20 %, tranche des 45-60 ans).

La faible attractivité démographique de l'OBC semble se doubler d'un phénomène d'évasion des jeunes actifs, avant un retour sur territoire d'origine. L'un des enjeux majeurs du territoire réside donc dans sa capacité à sédentariser ce public.

Le logement : pierre angulaire de la redynamisation démographique du territoire.

L'OBC compte un parc de près de **21.500 logements**, en progression mesurée depuis 2017 (+ 800) en dépit d'un doublement du nombre de constructions annuelles depuis 2017 (140/an).

Le parc comprend 91 % de maisons individuelles et 8 % d'appartements. Il s'ensuit que 54 % des logements offrent 5 pièces et plus, alors que les segments « T1 » et « T2 » cumulés ne représentent que 8,5 % de l'offre et les T3, 15 % supplémentaires. La représentation des typologies recherchées en début de parcours du logement s'avère donc insuffisante (23,5%) au regard de la représentativité de la tranche d'âge correspondante.

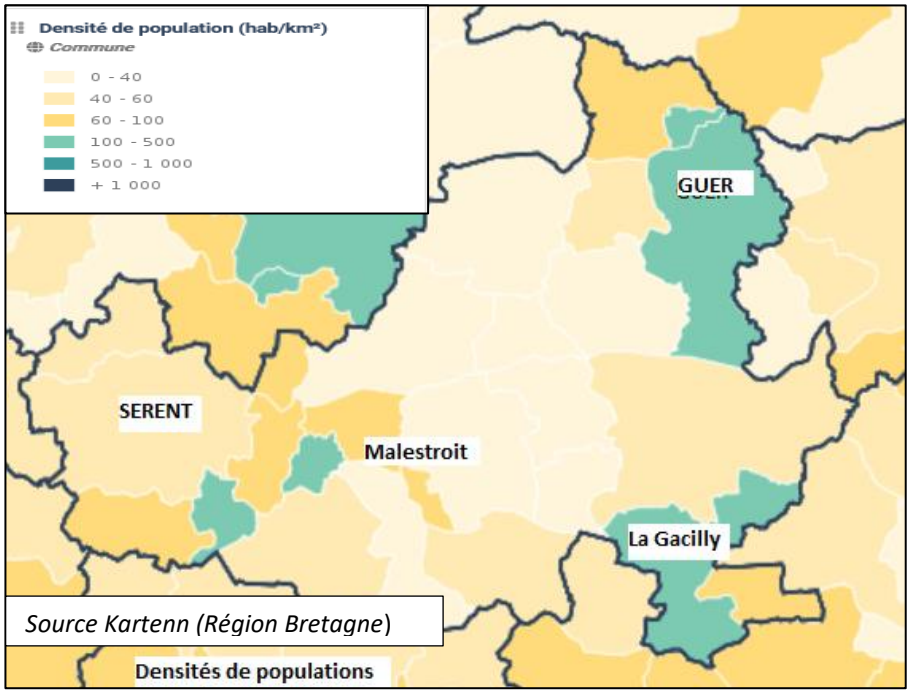
80 % de ces logements relèvent du statut de résidences principales, 10 % sont des résidences secondaires et logements de transition ou occasionnels. Le logement vacant représente quasiment **11 % du parc**, taux nettement supérieur à celui du département (6,5 %) et en augmentation de 50 % sur 10 ans.

Le marché de l'immobilier s'avère modérement dynamique : les trois-quarts des résidents sont « propriétaires occupants ». Seuls 27 % des habitants en résidence principale (locataires et propriétaires confondus) y ont emménagé depuis 4 ans et moins.

Enfin, le parc s'avère ancien, avec 36% des résidences principales antérieures à 1970 dont 22% (sur 36) produites avant 1946.

De ces données – prévalence des grands logements familiaux, taux élevé de logements vacants et vétustes, sédentarité des résidents – il ressort **une faiblesse, doublée d'une certaine rigidification, du marché (notamment locatif) de la résidence principale susceptible d'accueillir les jeunes actifs**, qu'ils soient issus du territoire ou susceptibles de s'y installer. Sur ce segment, les professionnels de l'immobilier constatent des ratios pouvant aller de 5 à 20 demandes pour une offre**. L'habitat constitue aujourd'hui encore, en dépit d'un Programme local de l'habitat (PLH) ambitieux et pertinent en date de 2018, l'un des facteurs les plus limitants du développement du territoire et de ses centralités secondaires.**

Répartition spatiale : une population à densité modérée & concentrée aux marges du territoire



Avec une densité moyenne de 60,1 hab/km², inférieure à celle de la Région (112 hab/km²) et du département (107 hab/km²), **l'OBC s'érige en secteur rural de faible densité**.

La population se répartit essentiellement sur les communes périphériques de l'EPCI, en proximité des axes routiers majeurs et à portée des aires d'influence des principales villes ou métropoles les plus proches.

D) L'approche économique et des services

Un accès aux services d'intérêt public qui peine à concilier « proximité » et cartographie des « compétences territoriales ».

Les services publics sont des éléments essentiels des fonctions de centralité dans un territoire où l'égalité d'accès aux Droits se confronte aux contraintes de mobilité et à un biais générationnel pour l'accès et la maîtrise du numérique. L'offre locale en présentiel des opérateurs publics comprend, selon leur vocation, de 1 à 4 « guichets » sur le territoire. Pour certaines, une tendance à la distanciation avec l'administré s'installe, qu'elle soit géographique, horaire ou fonctionnelle (compétences territoriales ou techniques).

Les « structures porteuses » de ces guichets sont souvent éloignées (20 à 55 min de trajet) ou hors département. Ainsi, le Tribunal (de « proximité » ou « judiciaire ») et les établissements de Pôle emploi se

situent à Redon ou à Vannes. Les points d'accueil des services à compétences « départementalisées » sont situés à Ploërmel-nord (CAF et CPAM) ou à Vannes (CARSAT, MSA et DDFIP).

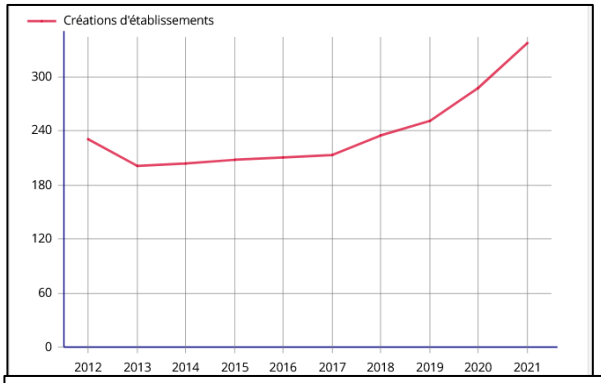
L'offre de proximité repose de manière croissante sur les bureaux postaux et les espaces France Services, avec des **perspectives contraintes** sur ces dernières. En effet, avec 30 France Services, le Morbihan réalise les objectifs théoriques fixés par l'Etat dans le département. Deux espaces France Services fonctionnent sur le territoire de l'OBC à Guer et à Sérent ; alors que La Gacilly n'en dispose pas.

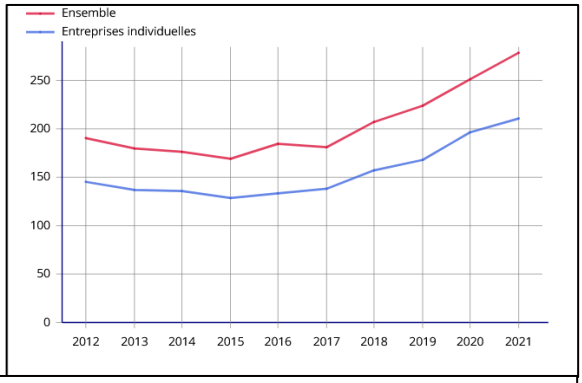
Santé : avec quatre maisons médicales pour les trois communes PVD et une offre hospitalière de proximité satisfaisante (Redon, Malestroit et Ploërmel à 15-20 min, puis Vannes et Rennes à 30-40 min), les centralités secondaires sont convenablement couvertes. Les problématiques identifiées dans le cadre des diagnostics PVD restent pleinement partagées avec le PETR qui les prend en compte dans le cadre du second Contrat local de Santé (CLS). Il s'agit essentiellement : de l'insuffisance de praticiens, notamment à La Gacilly et Sérent, de l'absence d'une vision coordonnée de l'offre de santé au-delà des bassins de vie des centralités secondaires, du dialogue perfectible entre médecins généralistes de proximité et spécialistes, du choix de praticiens co-localisés de ne pas instaurer une organisation mutualisée et enfin des contraintes de mobilité d'une population vieillissante et peu ouverte au numérique.

Un territoire économiquement dynamique, avec une fonction commerciale contrastée :

L'OBC compte en 2021 près de 2.440 établissements et 2.170 unités légales d'entreprises (sources : INSEE, 2021), essentiellement dans les domaines de l'agriculture (12,6 %), de l'industrie (11 %) et du commerce et services (50 %). Si 70% des entreprises disposent de moins de 10 salariés, certaines sont d'importants employeurs (Mix-Buffet 1.500 salariés, Yves Rocher 1.600 salariés ou encore CELVIA 400 salariés). Le taux de chômage moyen (au sens du recensement) dans l'EPCI était, en 2019, de 9,9 % et de moins de 6% actuellement.

La dynamique économique en termes de création d'établissements (tableau de gauche) et d'entreprises (tableau de droite) est forte et en accélération depuis 2019 **(235 créations en 2018, 388 en 2021)**.





Source : INSEE, 2021

Les créations concernent essentiellement les secteurs d'activités de services (techniques, scientifiques et administratifs), du commerce de gros et de détail, de la construction et de l'industrie manufacturière.

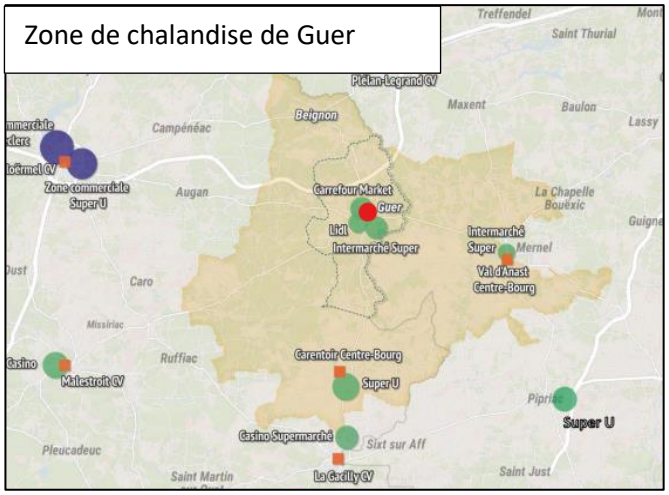
Un tissu commercial de qualité, mais aux problématiques hétérogènes (analyse centrée sur les PVD)

Les trois centralités secondaires du territoire déploient 211 cellules commerciales qui desservent des zones de chalandise totalisant 43 000 consommateurs de proximité, soit 50 % de plus que le nombre de résidents des bassins de vie correspondants (29 000). Ces données et le large rayonnement géographique de ces zones de chalandise démontrent le dynamisme du commerce de détail et de l'activité commerciale ayant fonction de centralité, qu'elle soit spécialisée ou multi-rayons.

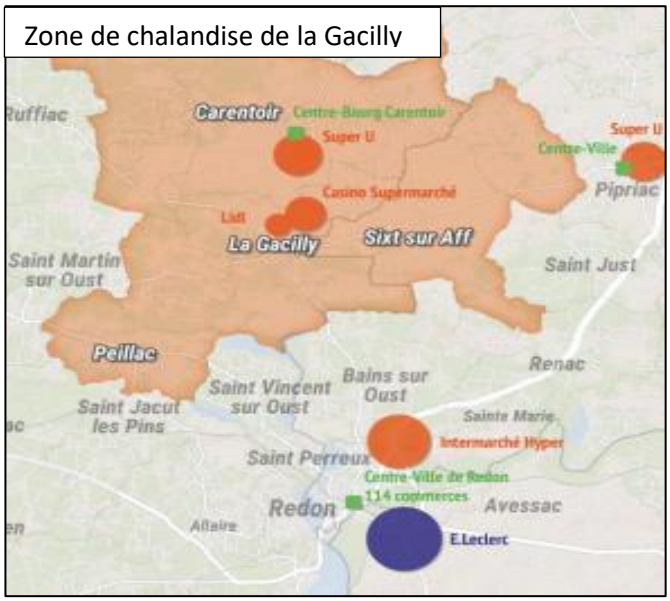
Les trois zones de chalandise représentent respectivement 20 200, 14 700 et 8 100 clients.

Dans ces trois aires :

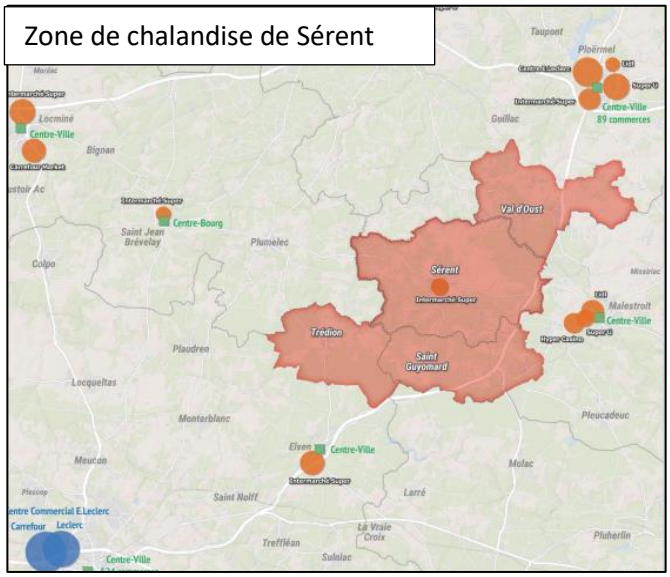
Zone de chalandise de Guer



Zone de chalandise de la Gacilly



Zone de chalandise de Sérent



Les commerces à fonction de centralité sont confrontés à la diversité et la relative proximité de l'offre des zones d'activité des villes importantes et métropoles voisines (zones d'activité en bleu, supermarchés en vert ou orange).

Ce facteur, ajouté à l'impact du commerce en ligne et au taux de 40 % d'actifs non-résidents sur le territoire, conduisent au constat d'une évasion commerciale estimée à 40% de l'activité potentielle dans les segments concernés.

Toutefois, les nouveaux comportements de la chalandise en 2022 - recherche accrue de l'achat de proximité - viennent progressivement nuancer le constat de l'attractivité commerciale des villes importantes du pourtour de l'EPCI.

Les commerces de centre-ville connaissent un recul régulier du nombre d'établissements et doivent, pour leur part, composer avec :

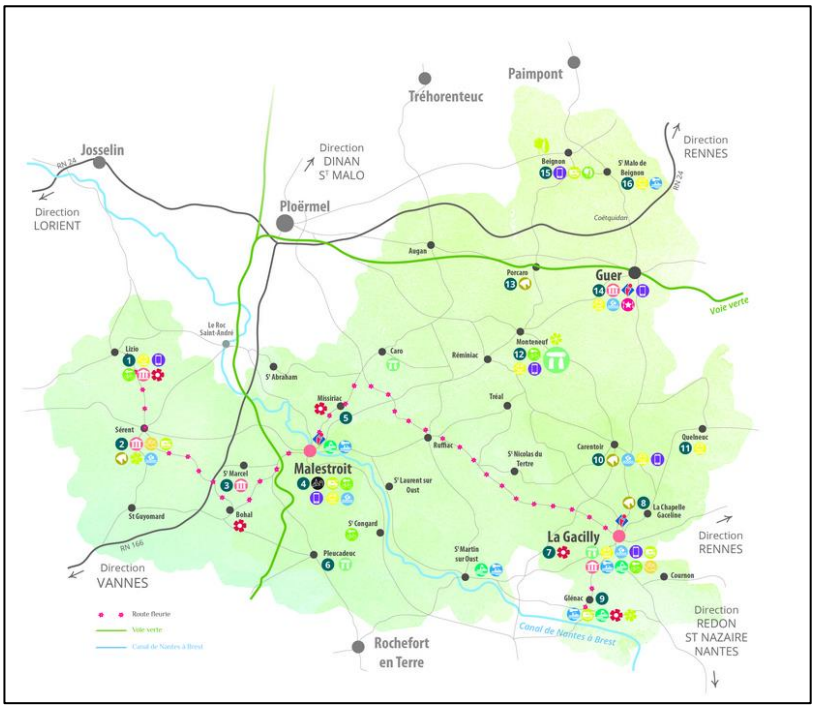
- Des espaces urbains de « caractère », mais souvent peu ergonomiques et guère incitatifs ou facilitateurs à la déambulation commerciale ;
- Des déséquilibres entre segments d'activité, notamment entre commerces de première nécessité, sous-représentés, et d'autres segments surreprésentés tels que les activités de soin ;
- Une rigidité structurelle pour la reprise des locaux commerciaux vacants avec un logement ;
- Enfin, si la crise COVID ne semble pas avoir affecté significativement ce tissu commercial, l'accroissement des charges de fonctionnement constitue un risque émergent pour la pérennité de certains commerces.

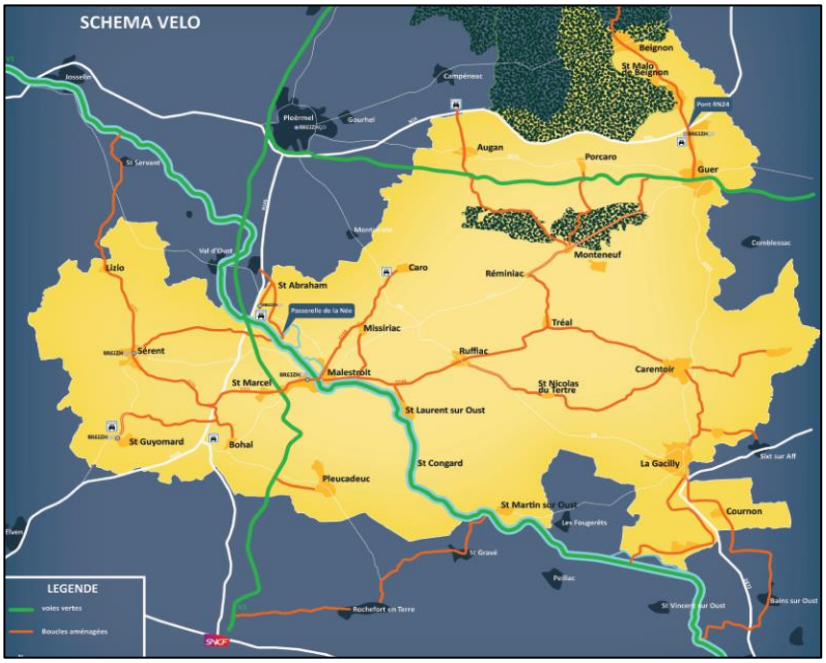
A La Gacilly existe une problématique spécifique liée au caractère touristique affirmé de la commune. Outre les contraintes d'accès au centre-ville lors de grands évènements (festival photo) s'ajoute la forte représentation des activités commerciales à vocation touristique d'artisanat, de restauration et de commerces d'identité régionale; tendance qui se pérennise lors des reprises de vacances commerciales.

La requalification des centres villes et la mise en place de politiques de visibilité (physique et numérique), de rééquilibrage et/ou de diversification de l'offre et de sédentarisation des achats constituent des enjeux à relever pour conforter l'attractivité commerciale du territoire.

Un tourisme actif, mais au potentiel à valoriser et en quête d'identité

Le territoire de l'EPCI de l'Oust à Brocéliande relève de la « Destination Brocéliande » définie par la Région Bretagne. L'OBC reste géographiquement en périphérie de cette identité, partagée avec cinq intercommunalités.





L'EPCI y décline une offre touristique fondée sur de **hauts-lieux historiques** (Mégalithes de Monteneuf, lieux de mémoire de la Résistance, etc.), des **espaces naturels remarquables** (landes de Monteneuf, Grandes tourbières de Sérent, Landes de Lanvaux..) souvent liés aux voies fluviales (Oust, Aff et Canal Brest-Nantes) et aux itinérances cyclistes (Vélodyssée, voies vertes), de **la qualité patrimoniale et architecturale** de certaines communes (Malestroit, Petite cité de caractère), d'une **offre muséale diversifiée** (Musée de la Résistance bretonne à Saint-Marcel, Insectarium et Musée du Poète ferrailleur à Lizio, Musée de l'Officier à Guer, etc...) et de divers rendez-vous évènementiels (festival photo de La Gacilly, théâtre équestre, portes ouvertes du « Triomphe » à Guer).

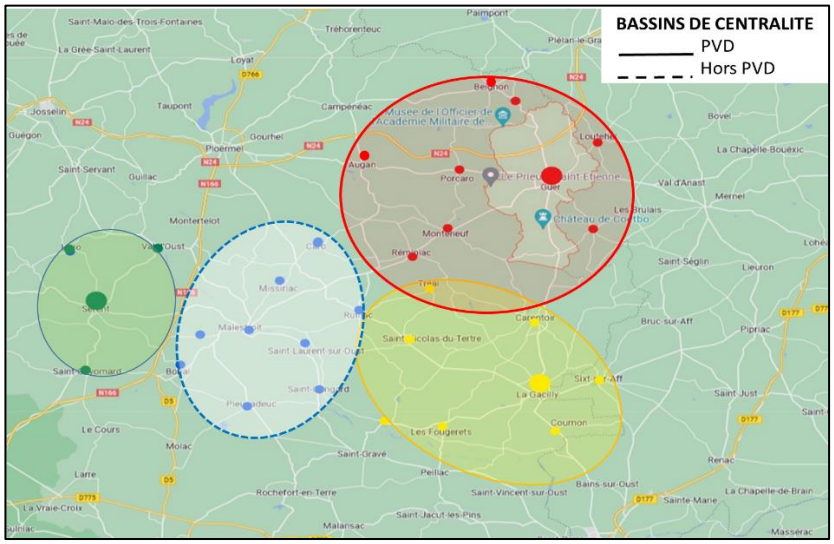
Cette offre peut s'appuyer sur une infrastructure comprenant :

- Près de 50 km de cheminements cyclables à vocation touristique (dont deux voies vertes et la véloroute « Vélodyssée ») et l'ambition, portée par le « Schéma vélo », de sécuriser 180 km de route départementale d'ici 2026.
- 432 places de camping et 97 chambres d'hôtel, les offres chez l'habitant n'étant pas prises en compte ;
- Un réseau de trois offices du tourisme et leurs antennes saisonnières.

Cet environnement touristique reste suffisant au vu de l'actuelle activité du territoire sur cette thématique qui conserve encore un réel potentiel pour l'amélioration de la visibilité de l'OBC et le développement dans les centralités d'activités économiques induites par les visiteurs saisonniers, capables de conserver un caractère pérenne et de contribuer ainsi à la redynamisation des centralités secondaires.

0.3.1.2 Analyse du territoire de l'OBC recentrée sur les enjeux de PVD

A) Une organisation spatiale réelle partiellement dé-corrélée des enjeux de « centralité » de PVD



Si l'INSEE identifie **trois bassins de vie**, l'analyse affinée des flux (déplacements pendulaires, isochrones depuis les PVD, convergence des axes routiers, pratiques de la chalandise…) et des facteurs de centralité (cartographie des services publics, des acteurs de santé, des commerces, des activités commerciales à vocation de services…) permet d'identifier, avec Sérent (en vert**)**, **4 « bassins de centralité »** au sens de PVD.

Il est à noter que :

- Ces bassins de centralité peuvent rayonner au-delà des limites administratives de l'OBC, voire du département ;
- Malestroit, en position manifeste de centralité d'un bassin de vie et située au cœur du territoire de l'EPCI, n'a pas souhaité adhérer au programme PVD.

B) Des villes labélisées PVD exerçant collectivement une empreinte significative sur le territoire de l'OBC

Si aucune d'elles ne structure le territoire, les trois communes labellisées PVD représentent près de 14 000 habitants (2021), soit le tiers de la population de l'OBC. Guer, La Gacilly et Sérent constituent les « centralités secondaires » d'autant de « bassins de centralité » représentant respectivement 10 000, 12 000 et 7 000 habitants, soit un total de **29 000 résidents (72% de la population)**. Guer est par ailleurs la ville principale de l'EPCI.

C) Une typologie et une cartographie des PVD dans l'OBC aux conséquences particulières pour la mise en œuvre du programme.

Les communes labélisées PVD forment des ensembles urbains :

a. ***…de tailles équivalentes…***

De 3.500 à 6.100 habitants. Si collectivement les trois communes PVD représentent une part significative de l'OBC, aucune ne s'impose sur le territoire de l'EPCI par son influence ou son poids politique, démographique et économique. L'une des communes PVD exprime cependant une forte notoriété la faisant rayonner bien en dehors des limites du territoire de l'EPCI.

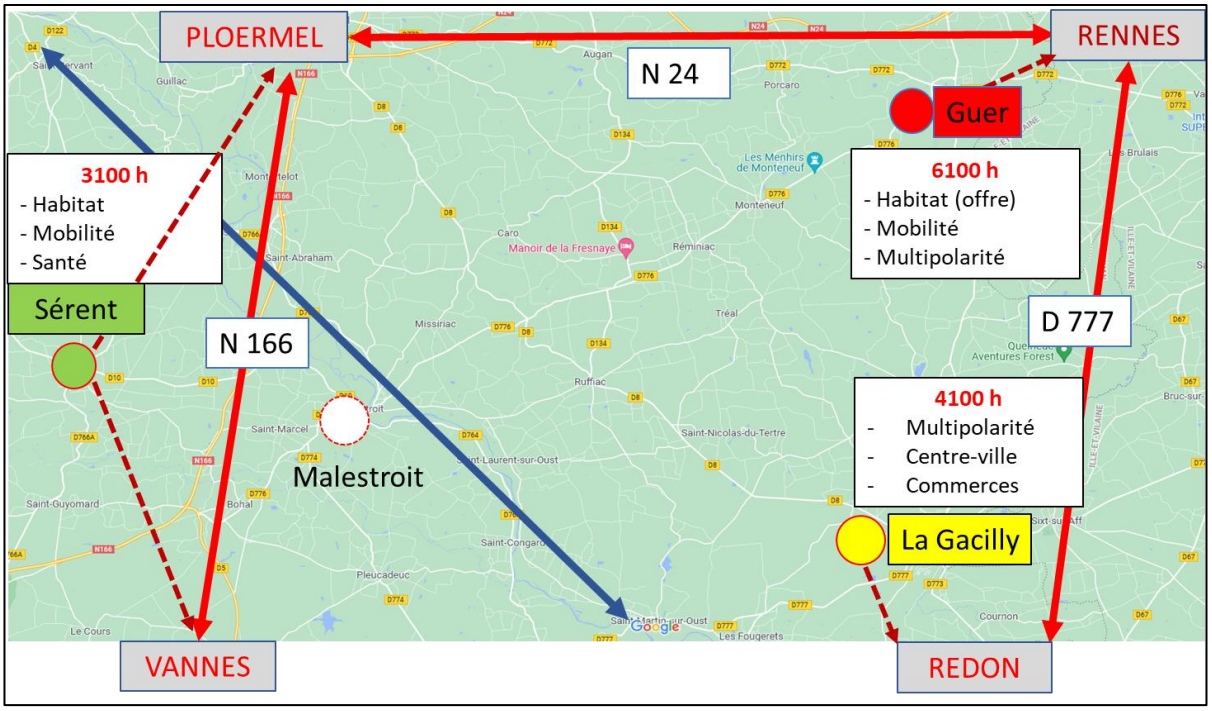
Il ne s'ensuit qu'aucune des PVD n'inspire ou ne guide la conception générale de l'ORT (axes stratégiques, orientations et fiches-actions).

b. ***…excentrées sur le territoire de l'EPCI*** : avec peu liaisons routières directes et rapides, les trois communes lauréates PVD interfèrent peu entre-elles pour la plupart des thématiques de leur vie de territoire (on notera à cet égard l'effort marqué dans le projet de territoire OBC sur le renforcement de la gouvernance de l'Intercommunalité). A contrario, elles établissent parfois des synergies spontanées avec des communes d'EPCI et de départements voisins.

Il en découle des choix adaptés de gouvernance du programme PVD sur l'OBC impliquent que l 'ORT devra :

- D'une part se décliner en trois sous-ensembles de projets, spécifiquement idoines pour le développement de chacune des centralités secondaires ;
- D'autre part, rechercher un effet fédérateur au moyen d'orientations et de fiches-actions transverses et structurantes, établies à l'échelle de chaque bassin de centralité, voire à celle des trois bassins de centralité PVD réunis, et cela sans préjudice de l'esprit de PVD (redynamisation des centralités secondaires), ni ingérence au niveau de la mise en œuvre du CRTE ;
- Enfin, prévoir un dialogue au cas par cas, tant avec les EPCI voisins et le PETR qu'avec Malestroit, le quatrième bassin de centralité de l'OBC, niché au cœur des trois autres mais resté en marge du programme en dépit de ses véritables fonctions de centralités et de ses atouts remarquables.

c. ***…enclavées entre des pôles d'attraction différents*** auxquels elles sont reliées par des axes de circulation rapides qui irriguent les marges du territoire de l'OBC. En termes d'attractivité, se sont ainsi constitués des binômes « Redon & La Gacilly », « Rennes & Guer », « Ploërmel / Vannes & Sérent ».



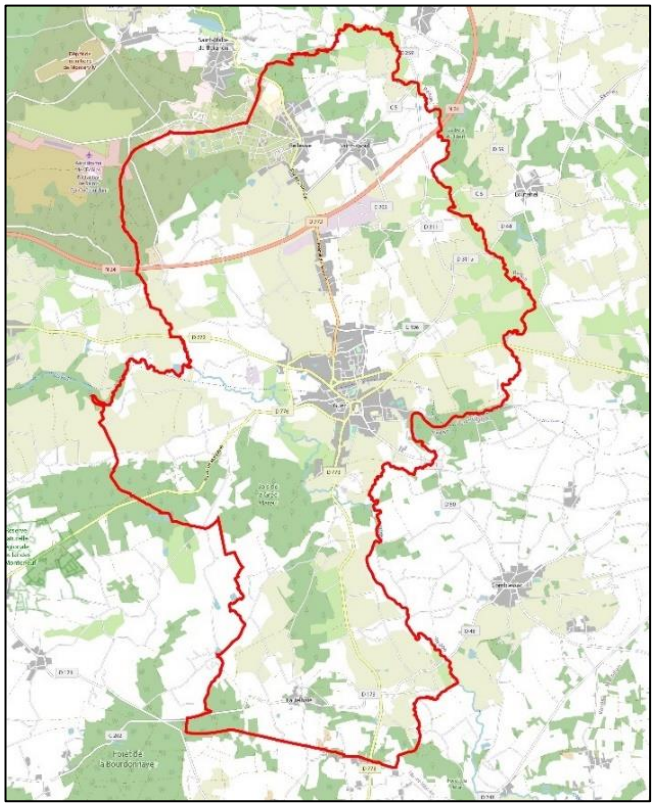
Deux de ces quatre pôles d'attraction se situent hors département conduisant à une césure administrative entre certaines villes PVD et les services publics « départementalisés » de rattachement.

Il ressort de cette configuration une complexification de l'objectif de redynamisation des centralités secondaires confrontées, **hors territoire de l'OBC** et des centres-villes des PVD, à une offre d'activités commerciales et de services consistante et géographiquement accessible.

d. ***…évoluant dans un contexte financier incertain et devenant plus tendu***, dans lequel les centralités secondaires doivent investir pour s'adapter aux enjeux climatiques et environnementaux, tout en promouvant un développement raisonné des cœurs urbains et en veillant à limiter la consommation foncière.

Il en découle l'exigence de surmonter ces injonctions contraires en construisant une vision partagée, stratégique, transversale, mais à certains égards différenciée, du territoire, mettant en cohérence les différents projets portés par les collectivités et les partenaires publics, et faisant émerger les enjeux majeurs à venir.

0.3.2 Analyse spécifique de la commune de Guer

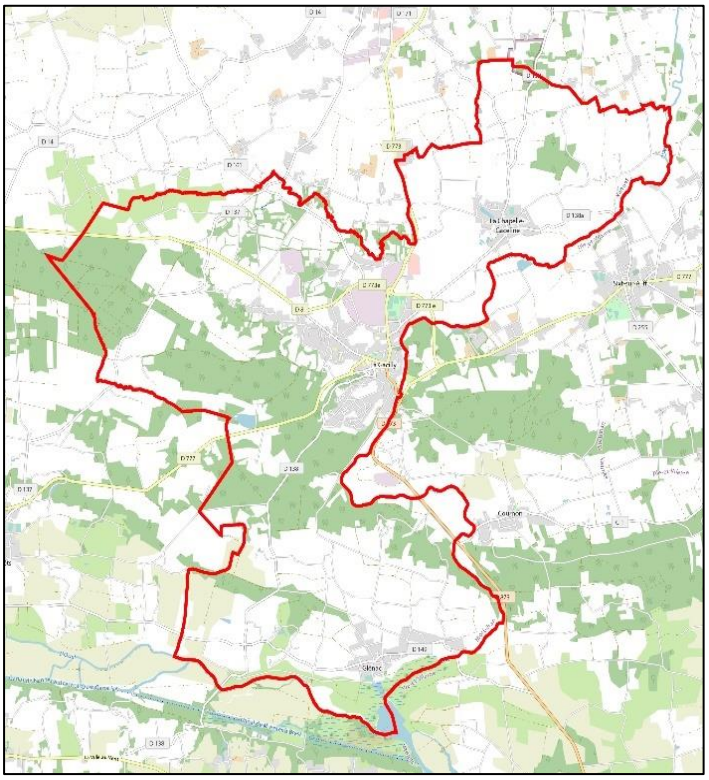


Guer, dans l'aire d'attractivité de Rennes, est une commune de 6 100 habitants dont près d'un quart sont liés au camp militaire de Coëtquidan (militaires et familles). La ville accuse notamment des problématiques de logement (ancienneté, typologie…) se traduisant par une vacance importante en centre-ville, un développement insuffisant des logements à l'acquisition et une « rotation » limitée des biens en location par des ressortissants du ministère des Armées qui participe d'une raréfaction de l'offre. S'ajoute au tableau. S'ajoute à cela une connexion perfectible entre la gare et le centre-bourg historique (entre Guer Bellevue au nord de la RN24 et Guer centre au sud). Une autre problématique est la question de la « bipolarité » de Guer et son enjeu de mobilité locale.

La ville est soumise à une bipolarité territoriale entre Guer Ville & Guer Bellevue, situation paradoxale compte tenu de la finalité de PVD autour de la « centralité ». Cette bipolarité s'avère à l'usage un facteur de complexité et de « sensibilité » dès lors qu'une prestation est développée sur l'un d'eux.

Enfin, le bassin de vie se structure pour partie autour de la présence d'un site militaire, dimensionnant pour le contexte local (logement, emplois, services) notamment avec les familles des personnels de Coëtquidan.

0.3.3 Analyse spécifique de la commune de La Gacilly



La Gacilly est une commune nouvelle de 4 100 habitants, née en 2017 du regroupement des trois anciennes villes Morbihannaises de La Chapelle-Gaceline, La Gacilly et Glénac. Fief de l'industrie familiale Yves Rocher, la commune accuse plusieurs problématiques :

- La conservation de l'activité touristique (festival photographique, rayonnement de l'entreprise Yves Rocher…) afin qu'elle reste dynamique, tout en respectant les besoins pérennes du territoire ;

- Le développement d'une activité commerciale plus équilibrée entre touristes et résidents : l'adéquation et l'équilibrage de l'offre commerciale avec les besoins - parfois divergents - d'une clientèle aux attentes différentes entre résidents d'une part et visiteurs de passage ou en très court séjour d'autre part ;

- La stratégie de développement qui peine à sédentariser les actifs et le risque de désertification progressive du centre-ville ;

- L'habitat, dans une perspective de sédentarisation et de rajeunissement de la population active, dans un contexte de vacance significative (15%) des logements anciens, à rapporter aux flux pendulaires importants générés par les entreprises locales, notamment Y. ROCHER ;

- Le transport, dans une perspective de désenclavement d'une Commune située à proximité de Redon mais aux confins de deux départements et à l'écart des grand axes Rennes-Nantes et Rennes-Vannes.

- L'offre de santé, avec nombre de professionnels co-localisés dans une maison de santé financée par la Commune sans que s'instaure une synergie suffisante pour assurer la bonne continuité et coordination des soins.

L'ex-commune de La Gacilly constitue le point nodal de la commune nouvelle, avec près de 2800 habitants (Glenac : 800, La Chapelle-G : 500) et l'existence d'un tissu socio-économique consistant (notamment marqué par la présence historique des entreprises Y. ROCHER avec près de 1600 emplois directs) et du festival photo, (pilier évènementiel renommé 300 000 visiteurs/an). Ces deux éléments s'avèrent particulièrement structurants pour l'organisation spatiale, le fonctionnement et dans la définition « l'identité collective » de l'ex-commune.

Celle-ci se perçoit comme articulée en quatre ensembles urbains :

- Le Centre-ville, avec une vocation d'activités tertiaires à caractères : administratif, social, éducatif et culturel. Il offre, dans l'intégralité du périmètre de centralité, des activités commerciales dont un Marché hebdomadaire (halles couvertes), le tout intriqué avec de l'habitat souvent ancien.

Sans pouvoir identifier de secteurs spécialisés, le Centre-ville ne s'avère toutefois pas complètement homogène en termes d'attractivité.

On peut distinguer ainsi quatre secteurs :

1) une centralité récente autour des Halles « modernes », développée le long des accès ouest (ouvrant vers l'axe Ploërmel-Vannes) qui divergent depuis la place Y. ROCHER. Ce secteur concentre notamment les services tertiaires publics et privés (mairie, écoles & collège, notariat, centre d'hébergement de sans-abri, salle multifonctions, complexes sportifs…), fonctions de « service » pour lesquelles il se prolonge vers la périphérie nord-ouest (gendarmerie, tri postal, EPHAD…) ;

2) le centre-ville « historique » (1ère moitié du 19ème siècle) - caractérisé par une architecture de pays plus marquée et une vocation commerciale à dominante nettement touristique (restauration, produits cosmétiques, hébergements…), culturelle (médiathèque et librairie) et artistique (artisanat et galerie). Ce secteur fait le lien avec celui de la vallée de l'Aff en dépit de la rupture physique liée au dénivelé.

La vallée de l'Aff, s'inscrit ainsi dans la continuité du Centre-ville avec un pôle d'activité commercial vieillissant implanté sur d'un site naturel et touristique attractif (activités nautiques, proximité du festival photo, camping, Maison du tourisme, Musée Y. Rocher…), constituant également une zone d'ouverture vers Rennes et Redon. Situé à la charnière du Morbihan & de l'Ille & Vilaine, la cohérence et l'impact du développement de ce secteur dépasse la seule commune de La Gacilly, situation pouvant peser sur le volet administratif des projets le concernant.

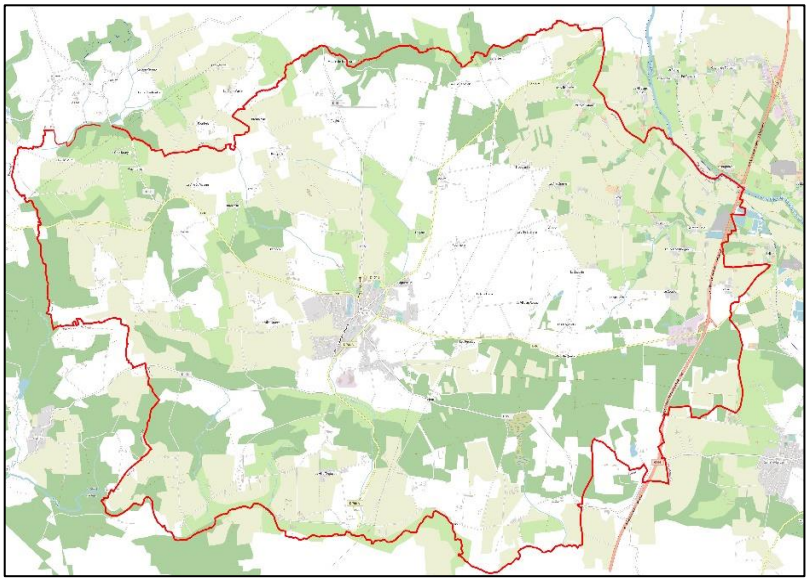
3) Une zone d'activité industrielle et commerciale faisant le lien avec la Chapelle-Gaceline et connectée vers l'axe Redon-Rennes via une rocade de contournement du centre-ville. Cette zone héberge en particulier les structures de recherche (comprenant un volet pédagogique avec le jardin botanique), de production et de distribution logistique de l'entreprise Y. ROCHER.

4) Une zone pavillonnaire au sud-ouest du centre-ville, à usages exclusif d'habitation.

Glénac, nettement démarqué de La Gacilly vers le sud, le bourg présente la particularité d'un site naturel fluvial remarquable (zone du Mortier), situé à la confluence de l'Oust, de l'Aff et du canal de Brest à Nantes. Le site, à fort potentiel sous réserve des contraintes environnementales, est orienté vers le tourisme fluvial, sans bénéficier d'autres aménagements qu'un ponton et les locaux d'une entreprise de location de péniches. Le centre-bourg, situé à 5mn de route de La Gacilly et 15 mn de Redon (zones commerciales et desserte SNCF), ne comprend aucun commerce du quotidien hormis un restaurant-épicerie. A noter l'existence sur site d'une salle omnisports de qualité.

La Chapelle-Gaceline s'inscrit dans une continuité semi-urbaine avec La Gacilly, en particulier de sa zone d'activité industrielle. Positionnée à équidistance de celle-ci et de la commune voisine de Sixt-sur-Aff, elle ne constitue pas un axe de transit incontournable entre ces deux communes. Essentiellement à vocation d'habitat, la Chapelle-Gaceline, fonde son attractivité sur l'activité équestre, notamment le spectacle vivant produit par le Théâtre équestre de Bretagne.

0.3.4 Analyse spécifique de la commune de Sérent



Sérent, un peu excentrée du centre de gravité intercommunal, mais proche de la commune de Malestroit (siège de l'EPCI) est une commune de 3 500 habitants tournée vers Ploërmel à dix kilomètres au nord.

Sérent possède une fonction de centralité "par défaut" du fait de l'éclatement de l'habitat qui fonde la morphologie « urbaine » de son territoire.

La problématique principale de son aménagement provient de la faible correspondance entre la vocation polarisatrice de Sérent et l'importance de l'offre équipements et services, ainsi que leur distance aux hameaux disséminés autour du cœur de ville.

Lizio, Saint Guyomard et le Val d'Oust sont des communes en forte synergie avec Sérent, avec une mise en réseau de nombreux services. Ce constat est toutefois nuancé par les moindres capacités financières qui n'offrent pas aux responsables politiques communaux les moyens de leurs ambitions en termes d'aménagement et de revitalisation du territoire.

0.4 INTERETS DE L'ORT POUR CES TERRITOIRES

Dans le cadre du plan de relance national (France Relance), les collectivités sont invitées à élaborer à l'échelle supra communale (EPCI ou regroupement de plusieurs EPCI), en partenariat avec la Région Bretagne, le département du Morbihan et les services de l'Etat, un Contrat de Relance et de Transition Ecologique. Instrument de rationalisation des politiques publiques locales, ce contrat a vocation à compiler l'ensemble des dispositifs et financements dont peut bénéficier un territoire. Le programme PVD figure au sein de ce CRTE, aussi la convention d'ORT permettra d'y intégrer des actions spécifiquement ciblées sur le renforcement de sa fonction de centralité et s'inscrivant dans l'esprit de ce contrat intégrateur.

Concernant Guer, l'ORT permettra à la ville principale de l'EPCI d'évoluer comme « point d'entrée et de fixation » sur le territoire d'une partie des actifs non-résidents et des flux de passage Rennes-Vannes-Lorient, tout en développant des projets d'habitat, de développement commercial et de requalification des entrées de ville nécessaires à l'enrayement de sa stagnation démographique.

Concernant La Gacilly, l'ORT constitue pour cette commune dynamique et réputée, le moyen, de bénéficier d'une ingénierie d'ensemble pour porter des projets de cohérence entre ses trois composantes urbaines, notamment en : rattachant Glénac à la dynamique générale de la Commune nouvelle et en restaurant le continuum des parcours et les équilibres économiques (commerce / tourisme) dans le centre de La Gacilly. L'ORT permettra enfin de mener des actions permettant d'améliorer la fonction de centralité en recherchant la sédentarisation d'une partie des actifs, en ouvrant l'accès aux services publics tout en régulant les flux saisonniers de mobilité entrante.

Concernant Sérent, l'ORT permettra concrètement à la commune de faire aboutir des projets en matière d'accès aux services publics et d'habitat inclusif, d'une maturité déjà avancée mais sous contrainte financière, ainsi que de requalifier son centre-ville, tout en lui apportant l'appoint d'une fréquentation saisonnière qui fait aujourd'hui défaut à sa redynamisation.

Pour autant, ciblées à l'échelle des trois PVD, les orientations et les fiches action portées par l'ORT PVD conservent une visibilité propre et seront mises en œuvre dans le cadre de la gouvernance spécifique de ce programme.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION-CADRE

Les communes de Guer, La Gacilly et Sérent à travers l'EPCI ont souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 9 juillet 2021. Elle a été signée avec l'ensemble des partenaires publics impliqués (Conseil régional de Bretagne, Conseil départemental du Morbihan, Communauté de Communes De l'Oust à Brocéliande Communauté, l'Etat). Celle-ci doit aboutir à la signature d'une convention-cadre d'Opération de Revitalisation de Territoire sous 18 mois. L'EPCI a signé l'adhésion au programme PVD récemment ; il s'agit donc de mener l'élaboration de son projet de territoire au mieux d'ici janvier 2023, à minima au premier trimestre 2023.

La présente convention a pour objet de formaliser le plan d'action Petites Villes de Demain, en présentant les stratégies de redynamisation des trois centralités lauréates. Elle précise les modalités de mise en œuvre et les effets de l'ORT appliquée au niveau de l'EPCI conjointement avec les communes de Guer, La Gacilly et Sérent.

Dans un souci de cohérence et de compréhension globale, elle vise également à contextualiser les objectifs poursuivis en s'appuyant sur des éléments de diagnostics, en précisant l'articulation du projet PVD avec son projet de territoire et son CRTE, ses axes stratégiques et en présentant les actions en cours d'élaboration.

Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche et précise leurs engagements réciproques.

L'ORT suppose d'agir en complémentarité dans les domaines de l'architecture et l'aménagement du territoire, l'habitat, la culture et le patrimoine, les équipements, la santé, l'économie et le commerce, les mobilités, etc. Dans le cadre de ces grands axes, la présente convention est complétée de fiches actions synthétiques ayant pour objectif de rendre les projets opérationnels.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation. Le cas échéant, sous réserve de validation par l'Etat et de reprise de ses éléments constitutifs, la convention pourrait être assimilée à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) au sens de l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2. LES FONDAMENTAUX ET LES AMBITIONS DU TERRITOIRE

La convention-cadre valant ORT du programme PVD pour l'OBC s'inscrit dans un corpus préexistant de diagnostics, d'études et de réflexions ayant conduit à l'élaboration d'un projet de territoire (approuvé en Conseil communautaire par délibération du 16 décembre 2021), ainsi qu'à la diffusion de plans directeurs de politiques sectorielles et de l'adhésion à divers contrats territoriaux.

Au-delà de ce socle, présenté ci-après, la stratégie territoriale pour les trois PVD portée par la présente ORT a été consolidée par une réflexion indépendante de l'équipe projet PVD, d'études complémentaires et de concertations.

2.1 DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS POUR L'EPCI, ANTERIEURS A LA L'ORT / PVD

2.1.1 Le projet de territoire 2021-2026 de l'OBC

Les six axes de ce projet de territoire, signé en décembre 2021, s'inscrivent dans une stratégie qui a pour objectif d'enclencher un cercle vertueux autour du développement économique : accueillir de nouvelles populations grâce à une offre de logements adaptés aux besoins, améliorer l'accessibilité du territoire en diversifiant l'offre de mobilités, favoriser la solidarité et répondre aux besoins de la population en développant et mutualisant les services, valoriser et protéger le patrimoine naturel dans la perspective de la transition écologique et accompagner le développement économique.

Ces axes sont pensés comme des objectifs pour améliorer les conditions de vie dans une perspective de cohésion sociale renforcée et de transition écologique. Cf : projet de territoire

L'architecture du projet de territoire est la suivante.

Axe 1. Construire une gouvernance de proximité

Axe 2. Accompagner le développement économique par des conditions d'accueil résidentielles favorables aux salarié.e.s

2.1. Renforcer l'attractivité par des conditions de vie de qualité

2.2. Conforter le tourisme vert et durable comme support de développement vertueux et de cohésion territoriale

Axe 3. Renforcer l'ajustement de l'offre en habitat aux besoins (diversification, rénovation thermique, etc.)

3.1. Diversifier le parc pour accompagner les mutations sociologiques et créer les conditions d'accueil
3.2. Remettre sur le marché les logements vacants et renforcer la qualité du parc existant pour répondre aux enjeux de transition

Axe 4. Diversifier l'offre de mobilité au regard des besoins

4.1. Coordonner, diversifier et améliorer l'offre de transports

4.2. Prendre en compte l'accessibilité dans le développement territorial

Axe 5. Garantir les conditions de la transition écologique

5.1. Garantir l'avancée des actions prévues dans le PCAET

5.2. Réduire et valoriser les déchets•5.3. Assurer la disponibilité et qualité des ressources en eau•5.4. Préserver la biodiversité et les ressources naturelles

Axe 6. Pour une vision globale, territorialisée, coordonnée des services

6.1. Développer les services dans une logique d'accessibilité

6.2. Construire une réponse de proximité aux besoins de santé

Ce projet de territoire s'est construit sur la base d'une analyse croisée des forces et faiblesses du territoire :

De nombreux atouts…

- Un patrimoine naturel qui porte une identité rurale assumée,
- Une diversité de communes aux atouts complémentaires,
- Un équilibre territorial qui permet d'offrir des services de proximité mutualisés,
- Un emplacement central qui permet de bénéficier des dynamiques régionales tout en gardant une autonomie,
- Un étalement urbain maîtrisé,
- Un potentiel de développement de l'habitat.

…Mais des signes d'essoufflement du développement actuel

- Une démographie qui faiblit,
- Une remise en question des polarités secondaires avec l'apparition d'une rupture est/ouest ou d'une « zone de délaissement » » du territoire,
- Des réseaux de mobilité qui ne permettent pas d'envisager des alternatives à la voiture individuelle.

La nécessité d'une stratégie coordonnée s'affirme donc, notamment pour :

- Enclencher des cercles vertueux,
- Créer les conditions d'accueil ménages/entreprises par l'habitat et les services,
- Développer une stratégie de tourisme vertueux : concilier l'identité, les objectifs de transition écologique, l'emploi, la cohésion territoriale,
- Coordonner les mobilités : allier attractivité touristique, inclusion sociale, développement économique, transition écologique,
- Affirmer le positionnement d'un territoire économe en énergie.

2.1.2 Les contrats territoriaux antérieurs de l'EPCI et leur articulation avec l'ORT / PVD.

Les travaux de la présente ORT ont conduit l'équipe-projet de l'OBC à élaborer ses propres diagnostics et analyses et à formuler ses propositions (fiches-action) de manière indépendante des contrats susmentionnés. L'avant-projet d'ORT a été par la suite croisé avec les orientations du CRTE et du CLS. Il ressort de ce croisement *a posteriori* le constat d'une convergence globale des conclusions et propositions.

- **Le CRTE** : Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE), signé avec l'Etat le 28 décembre 2021. Le CRTE s'articule en 6 axes présentés *supra* (§ 2.1.1) lesquels se déclinent en 21 fiches-action.

  Le CRTE et l'ORT PVD se veulent des outils de planification territoriale distincts, disposant chacun de leur méthodologie, de leur périmètre et de leur gouvernance propres. Pour autant, le programme PVD et son ORT, tout en se focalisant sur les centralités secondaires, s'inscrivent dans la logique générale du CRTE par volonté : de cohérence opérationnelle, d'exigence de complémentarité et de nécessité à conserver une vision d'ensemble sur les subventionnements publics. C'est pourquoi le Plan d'action et les fiches-action PVD complètent, précisent ou renforcent, sans redondance ni contradiction, celui et celles du CRTE.

On notera ainsi l'émergence dans l'ORT d'axes stratégiques et d'orientations opérationnelles PVD en matière « d'urbanisme » et de « tourisme » ne figurant pas dans le CRTE à ce niveau de l'architecture. A l'inverse, l'axe « environnement », largement mis en avant dans le CRTE, ne fait pas l'objet d'un développement similaire dans l'ORT / PVD.

- **Le CLS** : le PETR "Pays de Ploërmel- Cœur de Bretagne" a produit un second Contrat local de santé (CLS) signé le 14 mars 2018 pour une durée de 5 ans. Ce CLS est porteur de 23 fiches-action. Dans la même logique que pour le CRTE, quatre projets de fiches-action PVD dans la thématique « santé » n'ont pas été finalisées pour cause de redondance avec le CLS.

2.2 ETUDES, DIAGNOSTICS ET PLANS DIRECTEURS (EPCI ET COMMUNES) PRIS EN COMPTE DANS LE CADRE DE L'ORT / PVD

2.2.1 Etudes menées en amont de PVD

- OPAH OBC (2019. Actualisation 2022),
- PCAET (2021) ;
- Schéma Vélo (2020),
- PLH (2018),
- SCOT (PETR Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne),
- Projet PLU pour La Gacilly ;
- PLU de Sérent adopté le 15 novembre 2022 ;
- Contexte territorial de l'EPCI et sa stratégie de développement économique.

Ces documents analytiques et/ou programmatiques demeurent suffisamment d'actualité pour rester exploitables comme socle de travail dans le cadre du programme PVD. Pour autant, une nouvelle appréciation de situation s'impose dans ce cadre, d'une part pour recentrer le prisme des études sur les trois villes labellisées et tenir compte des postérieurs à 2020 : effets de la crise COVID et durcissement des paramètres énergétiques et financiers.

2.2.2 Etudes menées dans le cadre de PVD.

- Etude attractivité commerciale de La Gacilly de la CCI 56 (2021)
- Etude commerciale pour les trois communes PVD, réalisée par la BDT (2022).
- Pré-étude de développement touristique du site de Glénac (2022, OBC, La Gacilly et Université de Bretagne occidentale);
- Pré-étude de développement touristique de l'entrée de ville de Sérent (2022)
- Pré-étude d'aménagement du site des tourbières de Kerfontaine (Sérent, 2022),
- Pré-étude d'aménagement (mobilités/multimobilités) du Val Coric (Guer, 2022)
- Pré-étude de développement du Site de la Fabrique (La Gacilly, 2022)

2.3 ETUDES ET/OU DIAGNOSTICS EN COURS OU « SUSCITES PAR » OU « EN LIEN AVEC » PVD.

HABITAT

- Guer : étude pré-opérationnelle OPAH RU ;
- La Gacilly : étude préalable (diagnostic) et étude pré-opérationnelle OPAH RU ;
- Sérent : habitat inclusif.

COMMERCE

- Etude CCI sur les nouveaux comportements commerciaux des ménages en Bretagne et dans le Morbihan.

TRANSPORT

- Guer : étude mobilité locale (articulation liaisons régionales avec besoins locaux, incluant les offres de mobilités douces) ;
- La Gacilly : étude mobilité douce (Glénac-La GLY) et désenclavement via réseau régional.

TOURISME

- La Gacilly / Glénac : étude de développement du port en continuité de la centralité. Diagnostic Université de Bretagne Occidentale et/ou Atout France ;
- Sérent : étude de valorisation des tourbières. Atout France et UCO Master Tourisme.

URBANISME

- Etude de requalification du centre-ville de La Gacilly,
- Etude d'urbanisme et de requalification des centres villes, mutualisée pour deux fiches-action (321 et 611) sur les deux autres PVD ;

SERVICES

- OBC voire CRTE : articulation et optimisation des équipements sportifs (dont piscines). Programme Equipements sportifs de proximité (pilotes : DRAJES ou SRJES). Etude en régie.
- OBC : étude de cartographie (emplacement & prestations) des Services publics et équipements ou infrastructures d'intérêt collectif. Etude en régie.

2.4 CONCERTATION

Les études réalisées ou programmées, soit en régie ou externalisées auprès d'un prestataire spécialisé, ont fourni des orientations et indications techniques de qualité sur la pertinence et le potentiel d'impact des actions envisagées par l'ORT au regard des ambitions du programme PVD. Ces études se devaient toutefois d'être recoupées et enrichies des expériences, attentes et suggestions des résidents du territoire (PVD et communes des bassins de centralité).

C'est pourquoi, les élus, les professionnels des thématiques dominantes de l'ORT et les populations concernées ont été consultés. Ces Actions de concertation se sont déroulées entre juin et septembre 2022, selon trois méthodes distinctes en fonction du public concerné :

- Les élus ont été entendus dans le cadre "d'ateliers" organisés par le chef de projet, avec participation des consultants de SETEC, des services de l'OBC et, le cas échéant, des intervenants en charge des études externalisées. Ces ateliers étaient spécifiques à chaque commune labellisée "PVD", avec un caractère soit thématique, soit focalisé sur un projet spécifique en vue de la co-rédaction de certaines fiches-action avec les Communes;

- les professionnels de la Santé, (thématique "service au populations"), de l'Immobilier (thématique "habitat-énergie") et les associations de commerçants (thématique "aménagement urbain" et "commerce") ont été consultés dans chaque commune "PVD" dans le cadre de réunions animées par le chef de projet, avec participation de la manager de commerce pour cette thématique particulière. En raison de la densité de la première saison touristique post-COVID, les professionnels du secteur n'ont pu être interrogés, non plus que

les visiteurs de passage. Action à reporter en septembre 2023, considérant qu'une étude de fréquentation a été réalisée à l'automne 2022 par le pôle « tourisme-culture de l'OBC .

- les populations résidentes de chaque commune PVD ont été sollicitées en situation, soit dans le cadre d'entretiens d'opportunité informels (micro-trottoirs sur la base de questionnaires et d'échanges libres), soit par le biais de questionnaires en ligne accessibles par internet ou via un QR Code.

Ces remontées empiriques des besoins du territoire ont constitué un prisme distinct, mais parfaitement complémentaire à celui, plus technique, des études menées par des cabinets experts.

2.5 LA GACILLY : LE DIAGNOSTIC THEMATIQUE DE LA COMMUNE

2.5.1 Morphologie urbaine

La Gacilly présente schématiquement en plusieurs secteurs urbains :

- Le quartier nord-ouest (Gazeau, La Glouzine la Glazais, Place Y. Rocher), à vocation mixte de services publics et d'activités de service à caractère commercial, intriqués avec de l'habitation ;
- Le centre historique et commerçant, qui s'articule entre la place Y. Rocher et le vieux pont sur l'Aff. Le site de « la fabrique » (ancien abattoir, parkings et station d'épuration), constitue une incise atypique à la vocation de ce quartier dans la continuité duquel il se situe ;
- Le quartier « Gralia » à forte dominante résidentielle ;
- Le quartier Nord, à vocation dominante d'activités industrielles, techniques et de commerces de centralité (moyennes surfaces commerciales, spécialisées ou multi-rayons), mais diversifiée par la présence d'équipements sportifs et culturels.

Projet de la Vallée de l'Aff : l'ancienne zone industrielle, qui accueillait autrefois un abattoir, puis une usine de découpe de viande et qui héberge aujourd'hui des activités diverses (brasseries, menuiserie…), devrait être réhabilitée en un projet de logement et de commerces. L'objectif étant d'améliorer l'accueil des touristes de passage, de rénover les bâtiments, de dépolluer les sols si nécessaire, de construire de nouveaux logements et de dévier la circulation par l'aménagement conjoint d'une nouvelle route. Le secteur possède la particularité d'être en partie situé sur une zone à risque en termes d'inondabilité.

La Gacilly projette, en lien avec le projet de la Vallée de l'Aff, une restructuration de la voirie au cœur de son bourg. Durant les quatre mois de l'année les plus touristiques, le cœur de ville est en effet fermé l'après-midi aux voitures, au détriment des commerces de centre-ville. L'objectif serait de réaménager la voirie en sens unique afin de désengorger le trafic et améliorer la coexistence des divers usagers. Ainsi, l'une des voies servirait à descendre du bourg vers l'Aff, et une autre, pas encore réalisée à ce jour, partirait de l'Aff et du projet de logements et de commerces, pour rejoindre la route qui relie actuellement Glénac à La Gacilly. Aujourd'hui l'usage piétonnier est déporté par endroit sur la route.

Concernant le sujet du stationnement, le parking de l'office de tourisme, près de la passerelle, devrait, à terme, être rendu entièrement aux piétons. Ce parking, future place, accueille déjà durant l'été quelques étales commerciales.

2.5.2 Patrimoine, tourisme & culture

La Gacilly apparaît comme un lieu patrimonial de qualité. L'image emblématique de La ville pourrait être représentée par le pont et la passerelle qui traversent l'Aff, son déversoir et la passe à poissons, ainsi que par l'ancien moulin à eau (aujourd'hui magasin Y. ROCHER). Ce pôle patrimonial se prolonge vers dans les hauts de La Gacilly, vers l'ancienne mairie (aujourd'hui médiathèque) et l'église, au travers d'une coulée verte et

d'une voie piétonne aménagées il y a seulement 30 ans et qui abritent divers petits commerces ou ateliers artisanaux.

La commune possède également des halles sur la place Yves Rocher sous lesquelles sont accueillies un restaurant de manière pérenne et un marché, à vocation essentiellement alimentaire, actif le samedi matin. Ces halles sont utilisées par intermittence au bénéfice d'activités associatives

La Gacilly attire de manière générale un tourisme de proximité de portée régionale. Elle se définit davantage comme un lieu de passage plutôt que d'hébergement. Deux hôtels sont présents, dont l'hôtel SPA La Grée des Landes, propriété de l'entreprise Yves Rocher, ainsi qu'un camping. Les problématiques liées à l'explosion de l'amplitude démographique entre périodes estivale et hivernale, absentes pour le cas de La Gacilly, peuvent engendrer des coûts importants de développement, de mise aux normes et de surdimensionnement des équipements communaux.

La ville accueille entre 300 000 et 400 000 visiteurs sur les 4 mois estivaux du festival photo. On y retrouve quatre activités ayant des vocations touristiques et culturelles majeures :

- La présence des **industries Yves Rocher** (dont le maire est l'un des cadres dirigeants) et des structures contribuant à son rayonnement, dont le musée et le jardin botanique,
- Les **artisans d'art**, dont l'installation fut impulsée par M. Yves Rocher lorsque le besoin de rénover certains bâtiments de la commune s'est fait ressentir,
- Le **théâtre équestre** de Bretagne, à la Chapelle-gaceline ;
- Le **festival photo** dans le centre-ville, qui rayonne à minima à une échelle régionale et dont le siège se situe à proximité directe de l'Office de tourisme.

La Gacilly s'est engagée dans le passé dans le fleurissement de son bourg.

En termes d'image commerciale et touristique, la commune nouvelle de La Gacilly, fusion des communes de La Chapelle-Gaceline, Glénac et La Gacilly, possède une figure forte à travers l'industrie Yves Rocher. Toutefois, la commune semble chercher une certaine forme de différenciation communicative entre ses trois principales urbanités. La Chapelle-Gaceline, à cet égard, développe une image portée sur les activités équestres qu'elle souhaite voir se développer à travers le territoire. Glénac est, quant à elle, davantage reconnue pour son le Mortier, des marais à la confluence de l'Oust, de l'Aff et du canal de Nantes à Brest classés « site protégé » depuis 1981.

Le projet de la Vallée de l'Aff est un projet à vocation touristique qui développerait la centralité touristique autour des franchissements de l'Aff au sein de la centralité de La Gacilly.

2.5.3 Emploi & économie

La Gacilly compte 118 établissements (hors particuliers-employeurs) dont 61% opèrent dans le commerce et les transports, 15% dans l'industrie et activités manufacturières, 14% les services dont la santé et 1,7% dans l'agriculture. La démographie des entreprises et établissements fait apparaitre une dynamique positive et en accélération avec (employeurs particuliers compris) : 52 créations d'établissements en 2021 contre 27 en 2016 et 40 créations d'entreprises en 2021 contre 21 en 2016.

Le bassin d'emploi représente 3300 postes en 2019, en recul significatif (près de 500 emplois) par rapport à 2016. Ces postes se répartissent à hauteur de 48 % dans l'industrie, 32% dans le commerce et les services (dont transport et santé) et 14,5% dans les services publics, dont enseignement et santé. On note à La Gacilly le poids inhabituel pour le territoire de l'OBC de l'activité industrielle, s'expliquant par les 1 200 salariés de l'entreprise Yves Rocher, sans compter les emplois indirects.

L'activité économique de l'entreprise Yves Rocher s'avère ainsi extrêmement importante et structurante pour le territoire. L'autre grand employeur de la commune est l'EPHAD avec une centaine de salariés.

2.5.4 Equipements et services

La ville possède différents équipements dédiés aux services éducatifs : deux écoles primaires, un collège, un lycée et une restauration associée.

Le service aux personnes s'avère également fourni, avec la construction d'un équipement petite enfance en substitution de l'ancienne structure (livraison au début de 2023), une crèche et un système de garderie d'été. Il est également à noter l'existence d'une maison de santé, ainsi que d'un EPHAD.

Au cœur de la centralité, diverses autres activités à vocation de service sont regroupées stratégiquement le long des axes ou places structurantes dont : deux banques, un cabinet de notaires, un établissement de pompes funèbres, deux agences immobilières et une agence de voyage.

En matière de services publics, outre la Mairie, La Gacilly bénéficie d'une Poste avec centre de tri, d'une Gendarmerie et d'un centre de d'incendie et de secours. Il n'existe en revanche pas de Maison France Services de « plein exercice « à La Gacilly, en dépit des vacations effectuées depuis la MFS de Guee.

Dans le champ culturel, il est à noter la présence d'un espace culturel d'importance en proche périphérie du bourg de La Gacilly, « Artemisia », qui peut accueillir jusqu'à 1 000 personnes debout. L'espace est modulable et peut accueillir, sous la forme d'un amphithéâtre, près de 300 personnes assises.

On peut enfin retrouver par ailleurs différents terrains de sport, dont des courts de tennis, stade de football, piscine communautaire de plein-air, un gymnase et une salle de fitness.

2.5.5 Commerces et artisanat

Le commerce de centre-ville compte 79 cellules qui partagent leur activité entre les besoins quotidiens des résidents et ceux des visiteurs itinérants.

La Gacilly, commune réputée à l'échelon transrégional notamment pour ses cosmétiques, ses artisans d'arts et son festival de photographie, accueille en effet chaque année, parmi ses 4000 résidents permanents, plus de 300 000 visiteurs en lien avec cet évènement.

Si le taux de commerces vacants est « très faible » (3%), la ville accuse tout de même des problématiques de complémentarité commerciale qu'une fine connaissance des enjeux pourrait éclairer.

L'offre commerciale de La Gacilly fait par exemple état d'une forte surreprésentation de l'activité de restauration & de débits de boisson (22 enseignes) et de soins (7 enseignes), mais d'une sous-représentation analogue des activités de service & d'équipement de la personne (8 enseignes) et des commerces spécialisés d'alimentation (10 enseignes).

De même, La Gacilly possède la particularité de regrouper sur son territoire de nombreux artisans d'art que la commune souhaite maintenir sur place et renouveler. Ces artisans se situent principalement sur les axes reliant le centre-bourg (ancienne mairie) et le quartier autour de la Vallée de l'Aff. Cette activité tend à se développer en atteignant le seuil de compétition avec le commerce du quotidien.

Ces constats suggèrent une grande dépendance du commerce aux flux touristiques, avec pour corollaire un déficit émergent d'offre envers une population résidente vieillissante, ce qu'une diversification commerciale à l'endroit de la clientèle locale pourrait atténuer. De fait, si le commerce touristique s'avère un facteur d'attractivité l'offre du quotidien tend à se déporter vers les communes voisines pour les commerces les plus qualitatifs.

En périphérie, deux enseignes de moyenne surface multi-rayons existent sur le territoire et contribuent à la fonction de centralité de La Gacilly au sein de son bassin de vie, en dépit des offres équivalentes installées sur les axes conduisant aux villes voisines :

- un LIDL, installé en zone péri-urbaine nord-ouest (proche de la rocade tout en restant connectée au centre-ville) que l'enseigne souhaiterait agrandir de manière conséquente. Elle développe un projet structurant pour l'offre commerciale de la commune, sans concurrence évidente avec le commerce de centre-ville., projet soutenu par la Mairie en raison de la modernité de la démarche (ouvertures aux mobilités douces, végétalisation et performance énergétique), de sa future accessibilité améliorée et du nombre d'usagers intéressés.

- Le supermarché Casino. Bien positionné à proximité de la route de Carentoir et des sorties des entreprises Y.ROCHER, le magasin ne bénéficie pas de la même qualité de visibilité et d'accessibilité. L'enseigne ne prévoit pas de développement et semble s'exposer à une perte prévisible d'attractivité.

2.5.6 Habitat & logement

Sur la question du logement, on peut remarquer de nombreuses constructions de pavillons en périphérie du bourg (lotissements en développement). Un tiers des habitants vivent par ailleurs sur les coteaux au sein d'habitations individuelles, par ailleurs difficilement accessibles.

Un ancien EPHAD a été rénové et dédié à de nouvelles habitations à l'étage et à l'installation de commerces au rez-de-chaussée.

Le logement social est un sujet à développer auprès des élus. Le souhait serait de réintroduire du logement social, mais de manière disséminée dans le tissu urbain. Les objectifs actuels, 100 logements sociaux, doivent être précisés (en particulier leur typologie). Il existe un programme en cours de logements privés à vocation sociale d'une vingtaine de logements. Il est nécessaire de vérifier l'existence d'un label privé du logement « à vocation sociale ».

La « bergerie » constitue par ailleurs une solution innovante d'hébergements temporaires ou transitoire à coût réduits pour les étudiants, les saisonniers et itinérants.

Concernant la densification urbaine et la maîtrise du développement du logement sur son territoire, la commune semble ouverte à l'idée de faire appel à l'ANAH pour mener une étude référençant les problématiques et opportunités de la commune en la matière (habitat dégradé, plusieurs dents creuses à aménager et densifier…).

Le logement vacant existe sur le territoire de la commune, mais son chiffrage s'avère complexe du fait des différences entre deux études, l'une menée par l'INSEE qui annonce 120 logements vacants, et l'autre menée par l'AGEFIPH qui n'en prévoit que 46. De plus, certains logements d'artisans ne sont pas exploités par leur occupant qui utilise l'atelier comme hébergement, mais qui laisse vacant un espace aménageable et qui pourrait accueillir de nouveaux occupants.

Il existe enfin un projet de lotissement à Glénac (une quarantaine de lots à construire ; actuellement, 13 logements sont sortis de terre).

2.5.7 Planification urbaine & territoriale

La révision du PLU est prévue pour 2024. Une étude CAUE est également en cours sur le réaménagement du centre-ville.

2.5.8 Bilan AFOM pour chaque thématique

<table>
<tr>
<td>ATOUTS</td>
<td>

- **Ville touristique,**
- **Ville attractive en termes d'emplois**
- **Potentiel culturel important porté par un équipement (salle Artemisia) et des évènements à forte visibilité,**
- **Offre commerciale importante**
- **Environnement paysager fort avec, notamment, la présence de l'Aff et de ses berges,**
- **Aménagements piétons localisés de qualité dans le centre-bourg**

</td>
<td>FAIBLESSES</td>
<td>

- **Peu d'offre de santé**
- **Faible offre de mobilité**
- **Place de la voiture / coexistence globalement difficile avec les autres mobilités en saison touristique**
- **Ville diffuse accentuée par la topographie (altimétrie entre la vallée de l'Aff et le plateau du centre-ville) et la division en plusieurs secteurs urbains spécialisés,**
- **Offre de loisirs moindre pour les résidents / attractivité de Redon ;**
- **Accessibilité au logement perfectible en dépit de l'existence de cent logements sociaux**

</td>
</tr>
<tr>
<td>OPPORTUNITES</td>
<td>

- **Potentiel foncier : dents creuses, patrimoine industriel dégradé**
- **Marché couvert relativement peu utilisé**
- **Opportunité paysagère relative à la nature présente sur site**

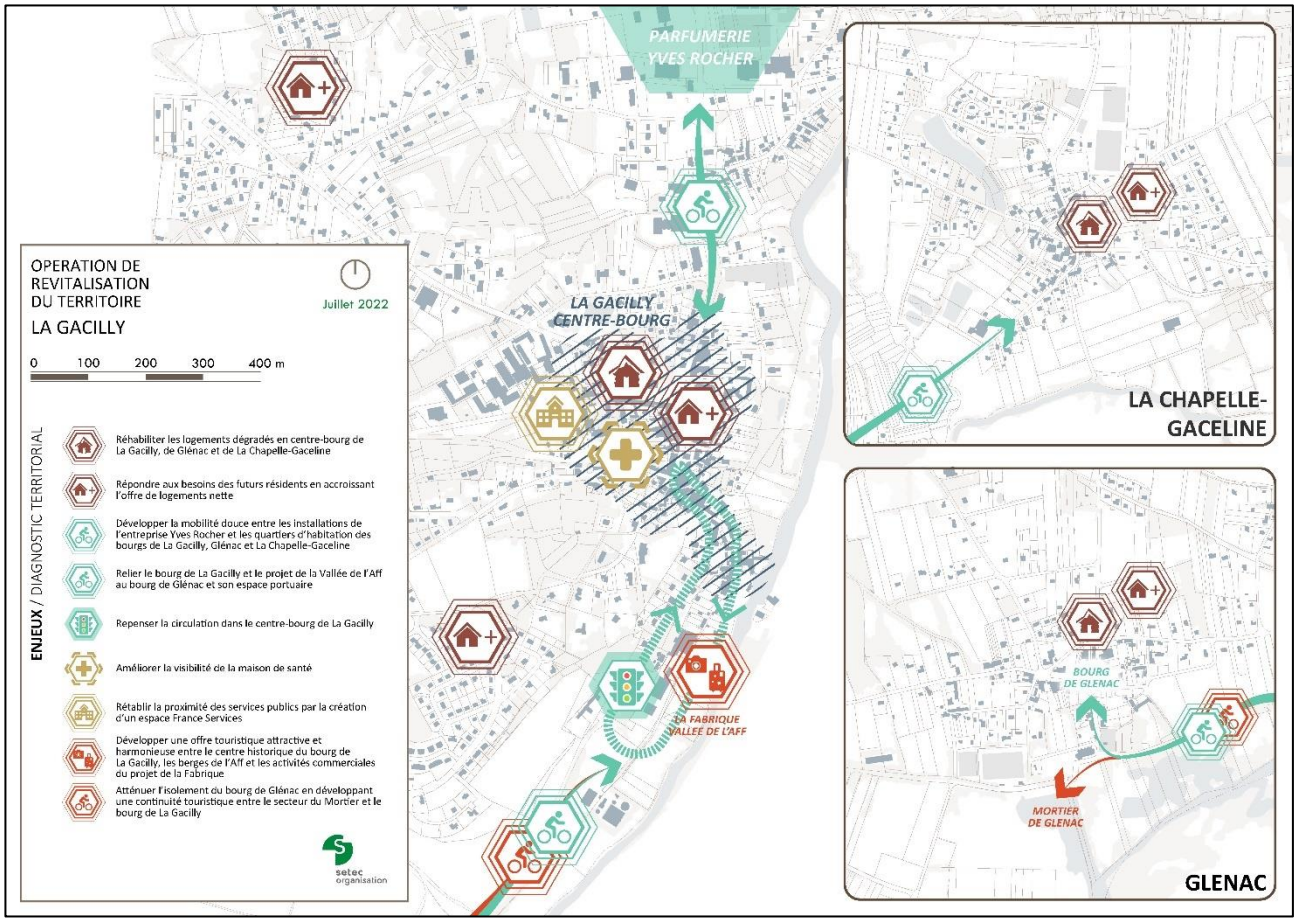
</td>
<td>MENACES</td>
<td>

- **Impact de l'inflation sur les capacités de financement 2023 de la Commune,**
- **Défaut de solidarité financière des communes non-PVD de l'EPCI**
- **Dépendance à l'économie industrielle générée directement et indirectement par Yves Rocher**
- **Stationnement peu adapté aux flux touristiques**
- **Disparition progressive de l'artisanat d'art**
- **Délaissement de l'attractivité de certaines centralités**

</td>
</tr>
</table>

2.5.9 Grands enjeux par thématique

- Développer l'offre commerciale pour résidents et touristes de passage
- Ne pas être totalement dépendant de l'activité et de l'attractivité touristique
- Rénover et/ou réhabiliter l'habitat dégradé
- Repenser la mobilité au sein d'un site enclavé
- Développer une image commerciale à la fois différenciée (des trois anciennes communes) et conjointe



2.6 SERENT : LE DIAGNOSTIC THEMATIQUE DE LA COMMUNE

2.6.1 Morphologie urbaine

Sérent est une vaste commune de 6 000 hectares, théoriquement inscrite dans le bassin de vie de Malestroit dont elle est séparée par une voie express avec seulement trois points de franchissement. Près de la moitié de la population réside dans le noyau urbain central ; l'autre moitié se trouve répartie au sein des 230 « écarts » (dont 70 « villages » apparentés) que compte la ville.

Cette répartition érige *de facto* le centre-bourg de Sérent en centralité, avec un rôle polarisateur de sa population, de ses activités et de ses besoins. Alors qu'en théorie Sérent s'inscrit dans le bassin de vie de Malestroit (source INSEE), la vocation de centralité de Sérent s'étend au-delà des limites de la Commune, au bénéfice de localités voisines. Ces éléments de contexte peuvent rendre difficiles la gestion de l'aménagement, de l'artificialisation des sols ou encore de la proximité au service de première nécessité. La morphologie urbaine de Sérent pose également la question de la mobilité et des équipements routiers.

2.6.2 Equipements & services

La ville-centre exerce un rôle structurant pour le territoire communal comme ses environs, accueillant différents équipements pour lesquels les habitants éloignés doivent se déplacer quasi exclusivement en automobile. Ainsi, la commune compte des infrastructures sportives dont un terrain de rugby (club de rugby à la réputation régionale), un skate-park, un *pump-track*, une piste d'athlétisme et une piscine communautaire extérieure ouverte 3 mois par an.

En matière de services à la personne, il existe un EHPAD (la construction d'une résidence autonomie est envisagée) et un pôle enfance. L'association locale ALESE assure les aides à domicile.

Sur la thématique de la santé, la commune s'appuie sur la présence et le dynamisme de nombreuses professions médicales pour développer l'usage de maison de santé existante. Un projet de télémédecine est en réflexion, soit sous forme d'un local où une infirmière pourrait assister le spécialiste présent par visio-conférence, soit sous forme d'une mise à niveau des équipements des médecins de la commune qui pourraient plus facilement mener des consultations.

La commune dispose également d'une école élémentaire privée, d'un établissement public, d'une crèche intercommunale et d'une garderie.

Enfin Sérent, en partenariat avec l'OBC et la Poste, doit se doter très prochainement d'une Maison France Services, initialement à implanter au sein d'un bâtiment vacant du centre-bourg, puis, à la suite de travaux nécessaires à l'accueil du public et l'extension du bâtiment de la Poste, à installer au sein des locaux de la Poste à proximité du centre-bourg et du supermarché. La Poste (guichet et centre de tri) doit utiliser ces locaux dans une logique de mutualisation innovante. La Maison France Services, représente un budget de 523 000 € et se voit déjà subventionnée à hauteur de 51 %. Sous réserve de financements complémentaires, elle devrait pouvoir ouvrir mi- 2023.

2.6.3 Economie générale et emploi

Sérent constitue un bassin d'emploi de 1150 postes en 2019 pour une population « employable » (15-64 ans) de 1800 personnes, dont une population active de 1420 au sein de laquelle 1250 bénéficient d'un emploi. Le taux de chômage de 2019 avoisine ainsi les 13% (28% pour la tranche des 15-24 ans), donnée ramenée à 5,5% en 2022. Alors que 65% des Sérentais ne travaillent pas sur la commune, on notera un excédent d'actifs y détenant un emploi au regard du nombre de postes ouverts sur le territoire. Sérent est de ce fait caractérisé par d'importants flux pendulaires entre les résidents travaillant hors de la Commune et les actifs non-résidents.

34% des emplois relèvent d'une activité industrielle ou manufacturière, 25% bénéficient aux activités commerciales de services à caractère commercial (transport notamment), 10% dans la construction et 18% aux services publics, dont l'enseignement et la santé. L'activité agricole représente 9% des emplois, ce qui diffère Sérent – du fait de son importante activité maraichère et de sylviculture - des autres PVD de l'OBC.

Il existe 199 établissements sur Sérent dont les deux tiers sont des entités individuelles. La répartition par activité indique 11% d'établissements manufacturiers et industriels (bois, métallerie, agroalimentaire), 24% de commerce et services à caractère commercial (dont transport), 15% dans la construction, 16% d'activités technologiques (laboratoires Caron) ou d'expertise technique et 15% d'activités de services publics.

Concernant l'activité industrielle/manufacturière et la construction, les données ne recoupent guère celles de l'emploi disponible sur la commune. Ces écarts peuvent expliquer l'importance des flux pendulaires identifiés sur Sérent et indiquent la présence d'au moins une entreprise – CELVIA avec 400 employés – qui structure par sa taille le marché de l'emploi et l'activité économique.

La dynamique de la démographie des établissements et entreprises se trouve moins marquée que dans les deux autres PVD. Alors que les créations annuelles y ont doublé en 6 ans avec accroissement du nombre d'entreprises/établissements actifs, Sérent passe de 21 créations en 2016 à 27 en 2021, avec une stagnation du nombre d'entreprises & d'établissement.

2.6.4 Commerce

Le centre-ville structure un territoire très riche de petits hameaux qui ne disposent, pour leur part, d'aucun commerce de proximité. Il concentre donc l'offre avec 32 cellules commerciales avec une vacance estimée à 6 %, soit un niveau relativement faible. Toutefois, pour une commune de 3 000 habitants, la quantité de commerce semble faible. Le SCOT local ne permettant plus la création de nouvelles zones d'activités

commerciales, la commune doit pouvoir se concentrer sur l'existant, via notamment une action sur la vacance commerciale. L'offre commerciale s'articule en deux pôles :

- un pôle « semi-périphérique », quasiment intégré dans le centre-ville, organisé autour d'un Intermarché structurant pour le territoire communal dans son ensemble.
- un ensemble de plusieurs commerces autour de l'église (bars, restaurant, boucher, boulangerie, coiffeur…) et un marché itinérant de produits alimentaires dans le centre le mercredi matin. Quelques « vitrines froides » sont présentes dans ce centre-bourg, notamment un commerce lié à un logement à l'étage, mais pour lesquels un droit de préemption a été rédigé.

2.6.5 Agriculture & espaces naturels

Il existe à Sérent une importante activité en maraîchage de qualité, attractive pour de jeunes exploitants qui souhaiteraient s'installer et développer une activité agricole. Le vaste parc forestier de Sérent constitue également une richesse naturelle de la Commune qu'il s'agisse de sylviculture, d'énergie et d'itinérances touristiques.

Des tourbières protégées sont identifiées sur le territoire. Elles sont reconnues comme l'une des plus importantes et des mieux préservées de la région Bretagne. La valorisation pédagogique et touristique de ce patrimoine, sur le modèle des Marais de Sarzeau (espace écologique préservé mais aménagé en douceur de manière à pouvoir accueillir un certain nombre de visiteurs tout en respectant le site) constitue une opportunité pour Sérent. Une convention entre la Commune, le syndicat forestier et l'association « Bretagne Vivante » existe et marque la volonté des parties pour une évolution concertée et raisonnée du site.

2.6.6 Culture & loisirs

Dans le domaine culturel, la médiathèque existante doit quintupler sa surface dans un bâtiment en construction de 500m², intégrant un lieu d'échanges intergénérationnel. Sérent organise également un festival des livres de jeunesse qui conait

Quelques projets devraient prochainement voir le jour au sein du territoire de la commune, dont la rénovation d'une salle multi-spectacle pouvant accueillir 220 personnes assises, dont la réalisation devrait se concrétiser au second semestre 2023 (programmation culturelle encore non définie).

La commune compte également une piscine intercommunale de plein air, ouverte uniquement en période estivale et ne pouvant accueillir de compétition du fait de sa longueur trop réduite. Cet équipement présente un fort potentiel d'attractivité sous réserve d'en élargir l'usage et la période d'ouverture. Aujourd'hui, la communauté de communes est attentive à l'impact potentiel d'une extension d'activité de ce bassin sur la piscine communautaire de Malestroit, dont peu usagers semblent toutefois venir de Sérent.

Sérent s'enorgueillit également d'un riche patrimoine religieux avec une église classée et 6 chapelles (dont une classée), de divers manoirs (propriétés privées) et plusieurs lieux de mémoire de la seconde Guerre mondiale.

2.6.7 Mobilité

Marqué par la place centrale de la voiture dans la vie des Sérentais, la question de l'accessibilité, du partage des espaces publics et du stationnement revêt un caractère central à Sérent. La commune réfléchit donc à un plan vélo destiné à rendre davantage piétonnier et cyclable le centre-bourg par une réhabilitation de la voirie, l'établissement d'une zone de rencontre 20 km/h, des chaucidoux et des rétrécissements de voie.

Ce projet vélo vise également à mailler le territoire et relier la commune, ses commerces et ses lieux emblématiques, au Canal de Nantes à Brest, ainsi qu'à la Vélodyssée (Eurovéloroute – Roscoff/Hendaye)

comme à la véloroute régionale « Voie 3 Bretagne » (de Saint-Malo à la Presqu'île de Rhuys). L'amélioration de l'accessibilité de la commune et des communes voisines s'impose également comme un enjeu pour l'attractivité de Sérent en tant que centralité locale.

2.6.8 Habitat & logement

L'habitat est un sujet important à Sérent à travers l'étalement des villages sur le territoire, consommateurs de foncier notamment agricole ou encore la relative vacance du bourg. A cet égard le PLU qui vient d'être adopté, restreint le développement urbain aux 6 villages les plus structurants.

On note à Sérent un projet de lotissement en périphérie urbaine, ainsi qu'une étude pour 20 à 25 logements sur le secteur « Beaumanoir », ancien EHPAD de 9 000 m² propriété de Bretagne Sud Habitat.

2.6.9 Energie

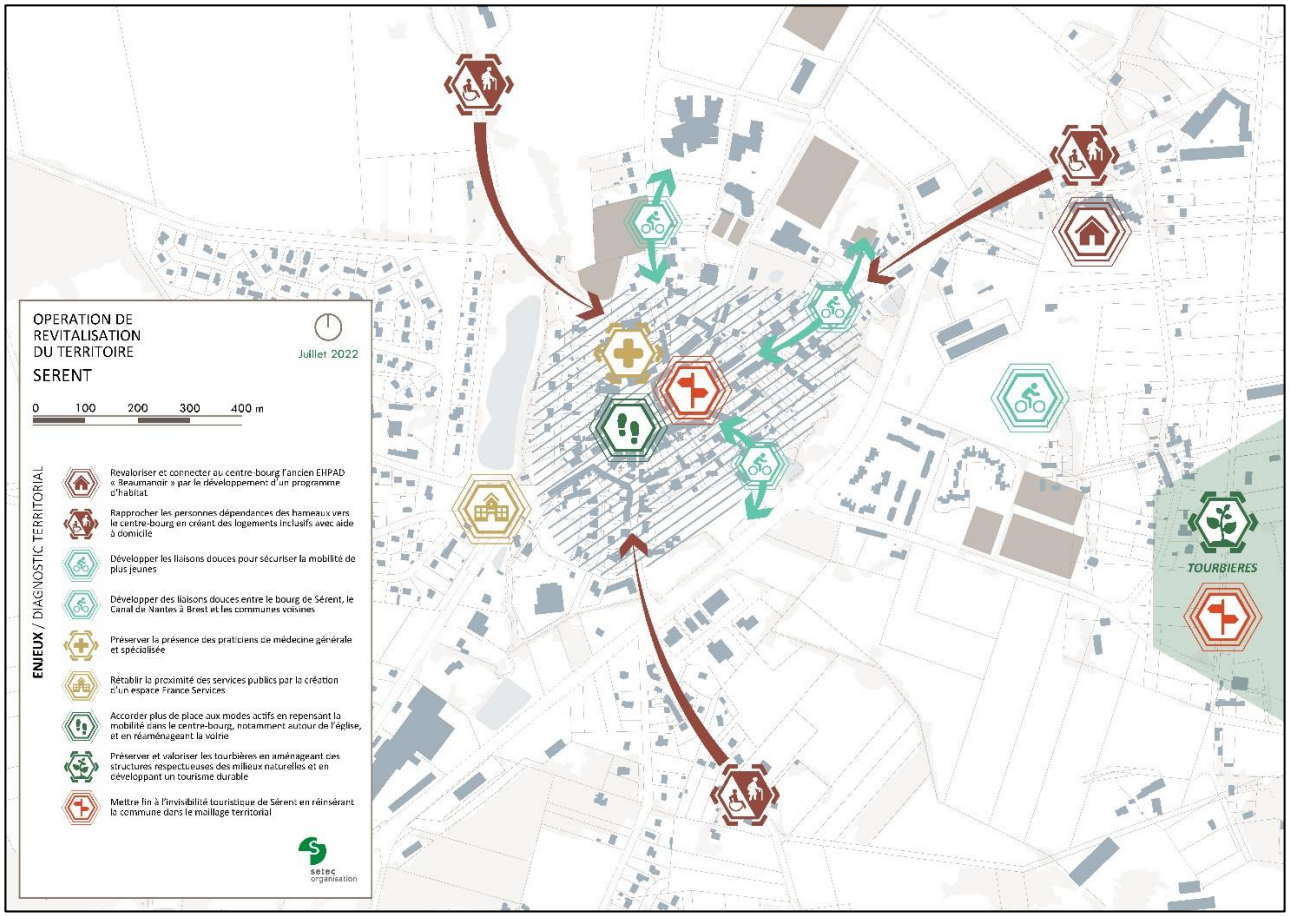
Sérent dispose d'un équipement de chauffage lui permettant d'être autonome via la chaufferie du bois provenant directement des 180 hectares d'une forêt domaniale gérée avec l'ONF. Ce système, par la bonne gestion du stock, est économe en espace naturel et rejette relativement peu de dioxyde de carbone et de particules fines du fait des technologies récentes. Il s'agit d'un type d'équipement promu par l'ADEME.

2.6.10 Tableau AFOM

ATOUTS	▪ **Nature en ville** ▪ **De nombreux équipements sportifs et culturels** ▪ **Patrimoine naturel d'intérêt floristique et faunistique : les tourbières** ▪ **Autonomie relative au chauffage des bâtiments municipaux** ▪ **Présence de zones d'activités commerciales ;** ▪ **Nombreuses professions médicales**	**FAIBLESSES**	▪ **Place de la voiture très présente qui génère des conflits avec les piétons** ▪ **Pas de mobilité douce ou transport en commun entre les différents villages alentours** ▪ **Vacance commerciale** ▪ **Vacance des logements en cœur de ville** ▪ **Commune diffuse en répartition démographique,**
OPPORTUNITES	▪ **Equipement sportif : piscine intercommunale fréquentée toute l'année** ▪ **Potentiel foncier : dents creuses** ▪ **Paysage en cœur de centre-ville** ▪ **Forte demande de maraîchage** ▪ **Sécurisation des axes avant tout destinés à la jeunesse** ▪ **Structuration du développement de l'habitat à concentrer autour du bourg et de quelques « villages » plus importants** ▪ **Construction d'une médiathèque mise en place d'un projet de micro-folie**	**MENACES**	▪ **Impact de l'inflation sur les capacités de financement 2023 de la Commune et de l'OBC,** ▪ **Défaut de solidarité financière des communes non-PVD de l'EPCI** ▪ **Artificialisation de terres agricoles recherchées,** ▪ **Artificialisation d'espaces naturels,** ▪ **Risque de désertification médicale**

2.6.11 Grands enjeux par thématique

- Problématique de mobilité entre le centre-ville et les villages alentours
- Etude relative à l'habitat à mener
- OPAH-RU à mener
- Etude commerciale à mener
- Etude touristique à mener (vélo, tourbières, hébergement…)



2.7 GUER : LE DIAGNOSTIC THEMATIQUE DE LA COMMUNE

2.7.1 Morphologie urbaine

Guer est une commune d'une superficie de 52 km² et qui concentre deux polarités urbaines situées à plus de 5 km l'une de l'autre : Guer centre et Guer-Bellevue. La première constitue le pôle « historique » et accueille plus de 4000 habitants ; la deuxième, au développement plus récent, regroupe près de 2000 habitants. Cette morphologie atypique, liée au développement du camp militaire à partir des années 1960, pose la question des mobilités entre les deux centres qui aujourd'hui manquent de connexions et de liaisons diversifiées.

2.7.2 Equipements & services

La bipolarité pose également la question de la répartition des équipements sportifs. La Mairie pose comme stratégie de privilégier et développer un site sportif unique plutôt que trois disséminés sur son territoire.

Il existe une MFS dans Guer centre-, en entrée de ville. Le camp militaire de Coëtquidan possède son propre guichet de service administratif sous forme d'un espace « ATLAS », à vocation spécifiquement militaire. Une forme de mutualisation des deux équipements se trouve à l'étude en vue de fournir aux résidents militaires une complétude des services en s'affranchissant des distances et des contraintes de sécurité.

La commune de Guer dispose par ailleurs d'une concentration d'équipements culturels et médicaux en sortie de centre-ville : médiathèque, cinéma, salle des fêtes « La Gare », Maison des arts, deux maisons de santé (une par polarité), pharmacie, dentiste… Le tout se situe à proximité de la Maison France Services de Guer. Les équipements médicaux comptabilisent près de 10 médecins généralistes du fait de l'action engagée par la Mairie pour faire connaitre le territoire.

Il est enfin à constater la présence de deux lycées (Ploërmel et Guer-Bellevue) sur le territoire ou territoire proche de Guer. Le lycée de Guer Bellevue constitue une cité scolaire de 1500 élèves et étudiants en collège, lycée et enseignement supérieur professionnel.

2.7.3 Commerce

Le commerce à Guer accuse une problématique liée à la bipolarité Guer-Bellevue/Guer-centre, fortement liée au développement du logement sur ces différents pôles. Guer est ainsi sujette à des dynamiques commerciales à la fois semblables aux autres PVD, mais également particulières si l'on se rapporte notamment à sa structuration urbaine bipolaire.

En premier lieu, le cœur marchand (centre-ville) accueille près de 80 cellules commerciales et fait état d'une vacance significative située aux environs de 12 %. En termes de répartition, les offres de restauration et d'équipements à la maison accusent des situations de sous-représentation si l'on se rapporte aux moyennes nationales. La rue Saint-Gurval, l'un des axes centraux de la commune, présente ça-et-là des devantures et vitrines très dégradées qui nuisent à l'attractivité et au dynamisme de la rue et du quartier. On retrouve toutefois à Guer-centre une offre globale complète.

Cette complétude existe également pour le quartier de Bellevue, seconde grande polarité de la commune qui accueille divers organismes du ministère des Armées, dont l'Académie militaire de Saint-Cyr – Coëtquidan, dont les ressortissants constituent une importante chalandise. Ce quartier accueille pour sa part trente commerces, mais accuse en revanche une vacance nettement plus marquée qui atteint 23 %.

Au-delà de ces deux pôles urbains, Guer comprend deux noyaux commerciaux périphériques de la ville-centre, avec une offre importante de commerces ayant fonction de centralité pour le bassin de vie : banques, concessionnaires, garages et expertise technique automobiles, diverses enseignes de moyenne surface, spécialisées (motoculture, électroménager…) ou multi-rayons (deux supermarchés). Hormis ces dernières enseignes, ces commerces - aux activités bien différenciées d'avec celles du centre-ville - ne représentent pas de menace pour les commerces de proximité intra-urbains.

2.7.4 Mobilité

La bipolarité de la commune suggère d'accroitre l'offre de mobilités, via l'aménagement d'équipements à destination des modes de déplacement doux ou partagés (cyclables, bus intra urbain…) permettant une liaison plus efficace entre Bellevue et le centre-ville de Guer, ainsi qu'entre Bellevue et les principales gares ou stations du territoire (GoBus / Liaisons régionales).

Traversant la ville de Guer, une voie verte est aménagée en lieu et place de l'ancienne voie ferrée déposée. Il s'agit d'un équipement structurant de la mobilité douce qu'il pourrait être intéressant de relier à un maillage urbain et territorial existant ou à projeter.

L'automobile reste dominante au sein du paysage des mobilités guéroises. Le stationnement y revêt une structure essentiellement nodale, avec des pôles de stationnement enchâssés dans le centre-ville (parking du Belvédère, place de la Mairie, rue Claire-fontaine) ou autour du centre (pôle de santé, de l'esplanade de la gare). En dehors de ces pôles, le stationnement reste diffus dans le paysage urbain.

2.7.5 Habitat & logement

Le parc de logements de Guer, hors ressources du Ministère des Armées (137 logements patrimoniaux, en diminution régulière) s'élève à 3051 logements. Parmi ces derniers, on identifie 7 % d'appartements et 93% de villas. Les trois-quarts du parc sont constitués de logements de 4 pièces et plus. Près de 82% des logements constituent des résidences principales, habitées majoritairement (62%) par des propriétaires exprimant une forte sédentarité géographique. Le parc ouvert à la location sur Guer se trouve donc restreint par cette forme de sédimentation de l'occupation du parc privé des logements familiaux.

Les deux-tiers des logements ont été livré antérieurement à 1991, ce qui se traduit par une faible attractivité qui explique pour partie le taux de vacance élevé, de 13% des logements à Guer, venant aggraver le déficit d'offre locative.

En l'état et pour ces divers motifs, les professionnels de l'immobilier notent à Guer une forte tension structurelle sur l'offre au détriment de la demande (jusqu'à 20 demandes pour une offre).

La Commune s'interroge sur l'intérêt d'une densification de ses deux pôles majeurs, la ville-centre et le quartier de Bellevue. Une priorité serait à donner de la ville-centre de Guer. Les élus ont également conscience de l'émulation engendrée sur le marché privé local par les ressortissants du camp militaire de Coëtquidan. Les besoins en logement à Bellevue doivent donc être appréciés en fonction de l'importance et de l'état du parc patrimonial de logements du Ministère des Armées à Bellevue et du souhait récurrent de ses ressortissants de vivre à l'écart de ce lieu mitoyen de leur activité professionnelle.

La démographie guéroise est stagnante, voire en baisse, ces dernières années. Le développement de l'habitat devra ainsi considérer la dynamique actuelle et aller dans le sens d'une préservation du label « *Ville & Nature* », label qui constitue un marqueur identitaire de Guer.

La ville-centre de Guer compte quelques logements vacants qu'il est nécessaire de mieux caractériser. On retrouve des logements sociaux avec un programme en cours et répartis sur trois sites à proximité du centre-ville afin de favoriser l'inclusion, l'accès aux services et la mixité sociale. Il existe encore sur le périmètre de la commune des zones constructibles à aménager.

2.7.6 Energie & écologie

En termes d'énergie, la transition écologique et énergétique des bâtiments communaux est à réfléchir dans le cadre du programme PVD. Une étude les concernant amènerait plus de clarté quant aux mesures à prendre et aux priorités à définir sur ce dossier.

Concernant le chauffage des équipements et bâtiments publics, la Ville dispose d'une chaudière au bois dans le centre-ville alimentant notamment la piscine et d'une seconde, sous maîtrise de la communauté de Communes, desservant le parc d'activité du Val Coric.

Un projet d'injection de gaz produit par méthanisation est en cours de développement avec Morbihan Energie, GRDF sous conduite d'un exploitant agricole, porteur du projet.

2.7.7 Economie générale & emploi

Guer compte 453 établissements, dont 350 de type « individuel ». Parmi ces établissements, 9% exercent une activité industrielle / manufacturière, 16% relèvent d'activités à caractère d'expertise technique ou activité technologique, 30% opèrent dans les activités commerciales (gros ou de détail) et les services à caractère commercial (dont le transport) et 30% sont des opérateurs de services publics dont la santé.

Les créations annuelles d'entreprises ont doublé entre 2016 (28) et 2021 (56) tout en confirmant la répartition entre activités telle que déjà décrite.

Pour une population « employable » de 3700 personnes (15 à 64 ans), Guer compte 4450 emplois dont 22% dans l'industrie et l'activité manufacturière, 27% dans le commerce et les activités de service dont le transport, 46% dans l'administration et les services publics (dont la santé). 57 % actifs ayant un emploi résident dans la Commune. En 2019 le taux de chômage- rapporté à la population active (15-24 ans non étudiants ou retraités) était de 7% (15% pour la tranche des 15-24 ans). Il est actuellement de 5,1%.

Les employeurs les plus importants, hors services publics (notamment les établissements d'enseignement), sont constitués d'entreprises industrielles ou technologiques (Mix Buffet / 1500 salariés, Bretagne laser / 50 salariés), de commerces automobiles (garages, concessionnaires) ou de transport (Linevia /200 salariés). La quasi-totalité de ces entreprises importantes sont installées sur la ZA du val Coric, entre les deux polarités urbaines. A contrario, en dépit du caractère rural de la commune, les activités agricoles ne représentent que 3,5% des emplois et 7% des établissements.

On constate l'existence d'un bassin d'emploi dynamique et important au regard de la population résidente de Guer et de son bassin de vie, avec un important vivier d'actifs travaillant sur Guer, essentiellement dans les entreprises industrielles, technologiques et de service (dont transport), mais ne résidant pas sur la commune.

2.7.8 Tableau AFOM

<table>
<tr>
<td>ATOUTS</td>
<td>

Nature en ville
Proximité avec Rennes (40 km) et à Ploërmel (22 km)
Forte offre culturelle, de loisirs et d'équipements sportifs
Offre commerciale importante
Voie verte en lieu et place de la voie ferrée

</td>
<td>FAIBLESSES</td>
<td>

Bipolarité de la ville
Ville diffuse au cœur avec plusieurs polarités et peu de liaisons
Place de la voiture prégnante avec problématique d'identification de l'offre de stationnement en centre-ville
Vacance (logement et commerce)
Absence de mobilité douce
Absence de voie ferrée et de gare SNCF
Offre retreinte de transports en commun de portée locale (« Go Bus »)

</td>
</tr>
<tr>
<td>OPPORTUNITES</td>
<td>

Potentiel foncier avec des espaces interstitiels (« dents creuses ») et fonds de jardin enclavés.
Larges zones artificialisées potentiellement densifiables,
Opportunité paysagère liée à la nature présente sur site
Développement d'une desserte locale parallèle à la mise en service d'une ligne Plélan-le Grand-Redon traversant Guer.

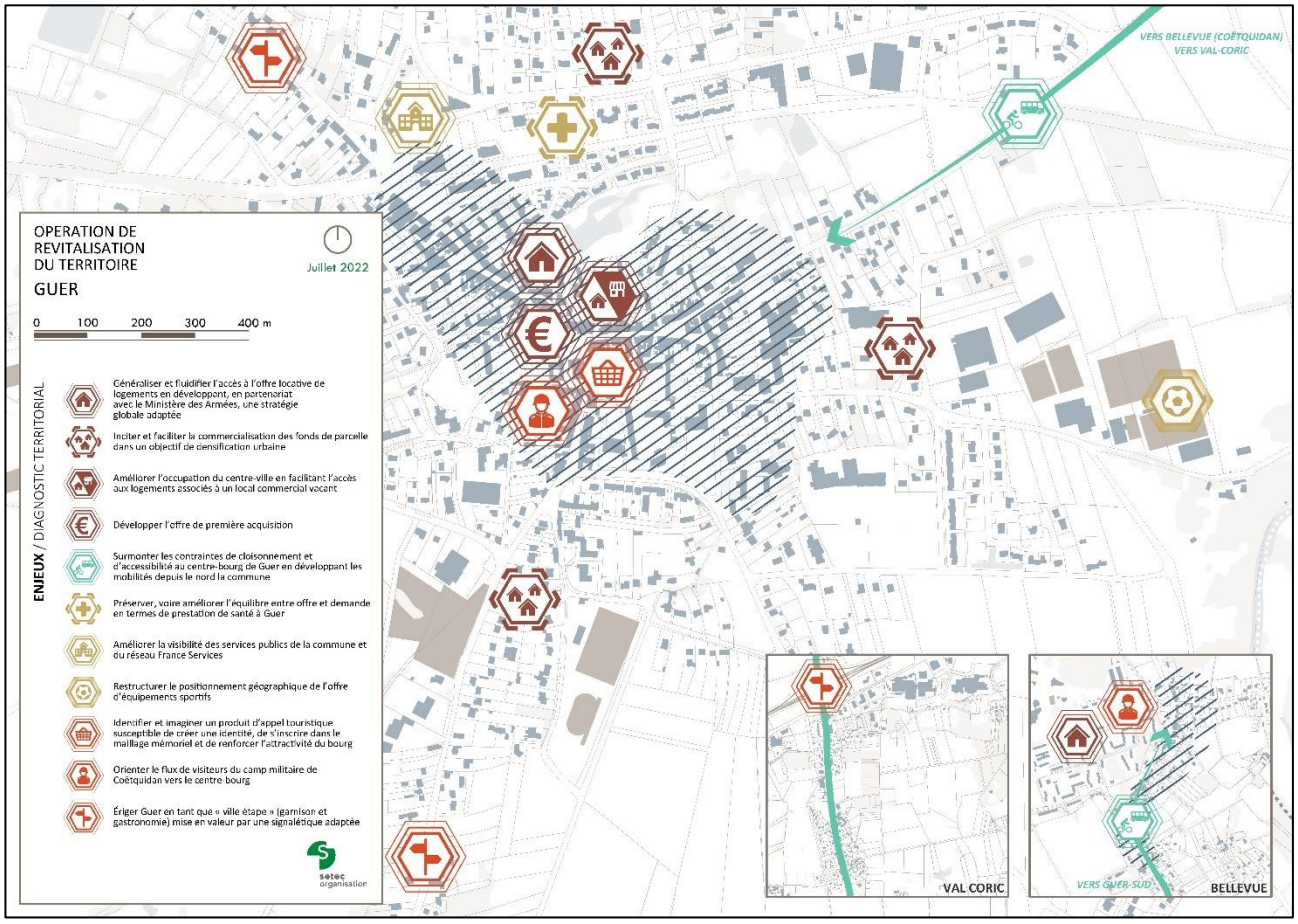
</td>
<td>MENACES</td>
<td>

Impact de l'inflation, notamment des coûts de l'énergie, sur les capacités de financement 2023 de la Commune et de l'OBC
De centres commerciaux (3) multi-rayons de moyenne surface pouvant constituer une concurrence pour les commerces du centre-ville.

</td>
</tr>
</table>

2.7.9 Grands enjeux par thématique

- Repenser l'équilibre entre les deux pôles,
- Mobilité à mettre en place (liaisons douces, développement du bus intra urbain),
- Habitat/logement : tensions sur l'offre locative de logements et le coût de la location, logements vacants au centre-ville, vétusté et performance énergétique perfectible, insuffisance globale et rigidification du marché privé de la location partiellement en lien avec le besoin des ressortissants du ministère des Armées ;
- Commerce : commerces vacants au centre-ville,
- Maintenir les activités commerciales,
- Consolider l'offre d'habitat.
- Développer les mobilités en liaisons douces.



ARTICLE 3. METHODOLOGIE D'ELABORATION DE L'ORT

La présente ORT a été conçue en s'appuyant sur les sources présentées aux § 2.1 à 2.4.

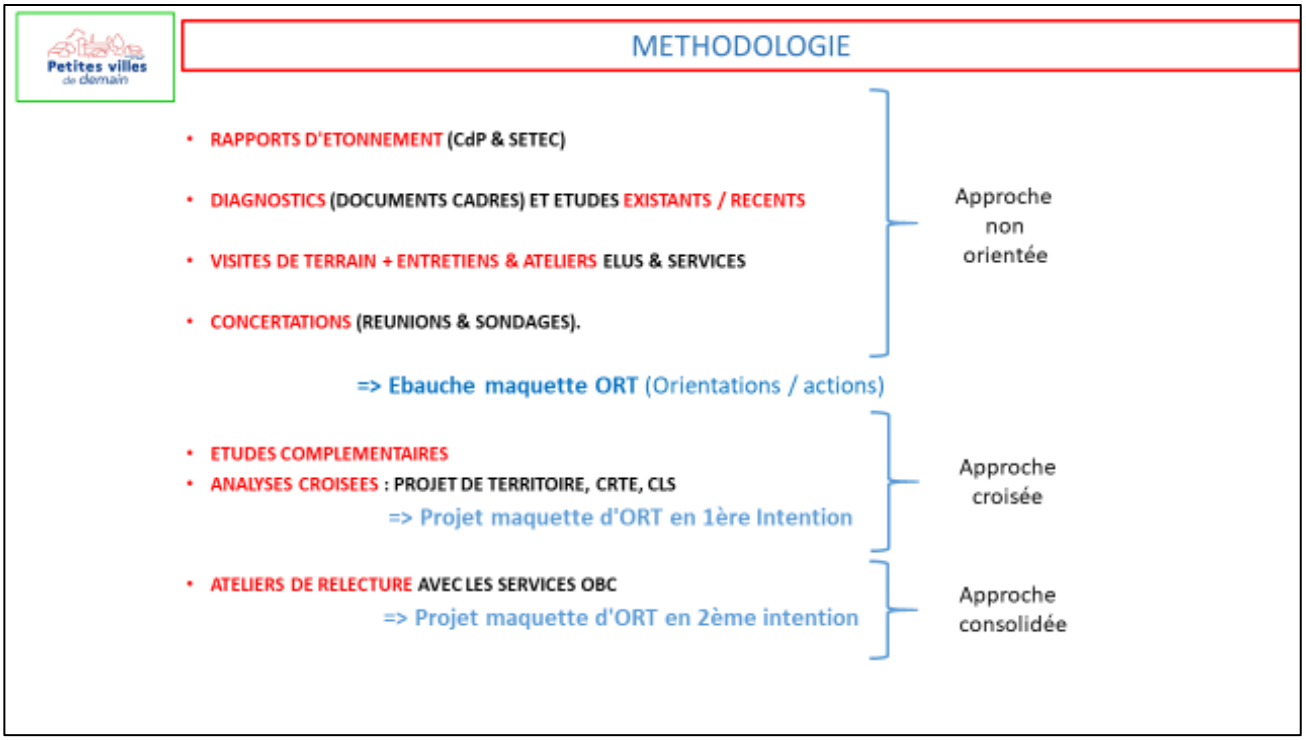
D'un point de vue organisationnel, une note de méthodologie de conduite du programme a été éditée à l'ensemble des parties prenante dès mi-novembre 2021, avec une description des instances (un Comité de projet et quatre groupes de travail), l'organisation de la comitologie, un agenda type du chef de projet et la description des circuits de circulation de l'information comme des processus de travail.

Chronologiquement, Les travaux ont été conduits en **cinq phases**, scandées par la tenue de sept Comités de projet et deux points de situation. Cette chronologie a été ainsi schématiquement séquencée :

1. **Phase préparatoire / Octobre à décembre 2021** : permettant, outre la formation initiale du chef de projet, l'appropriation du territoire de l'EPCI comme celui des trois communes labellisées ; l'identification de leurs enjeux ; la prise en compte des politiques territoriales et contrats existants, la constitution des réseaux de travail internes et externes puis l'organisation de la conduite du programme PVD sur l'OBC
   Livrable : note d'organisation du 17 novembre 2021.

   Cette phase préparatoire a également comporté plusieurs interventions du chef de projet pour la formation et/ou l'information des élus communautaires et municipaux, ainsi que des directeurs de pôles de l'OBC. Le programme PVD a ainsi été présenté lors d'exposés détaillés aux élus du Bureau communautaire, des trois conseils municipaux des communes PVD et d'un comité de direction de l'EPCI. Une présentation spécifique de « l'outil ORT » et de ses leviers juridiques & finnaciers a également été réalisée dès parution de la Loi 3DS (février 2022).

Trois phases « opérationnelles » ont suivi cette phase préparatoire :



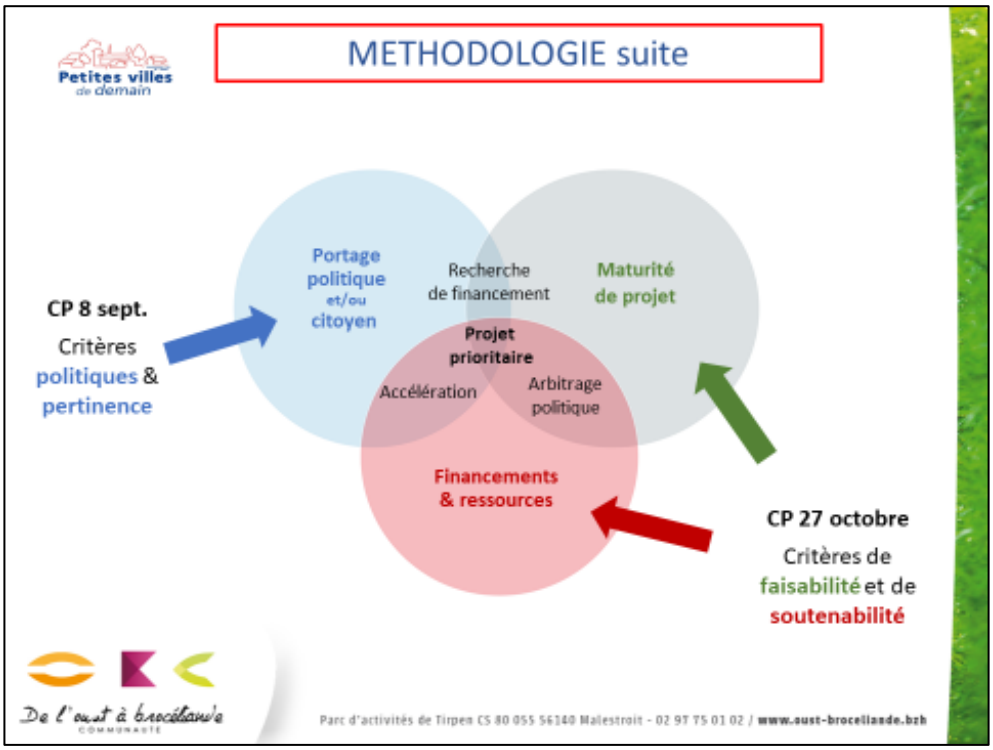
Extrait présentation du Comité de projet N°5 : rappel méthodologique »

2. **Phase de travaux en « approche non orientée » / Janvier à mai 2022** avec intégration du cabinet SETEC puis : réalisation de travaux d'analyse et de diagnostics, production de « rapports d'étonnement » et d'études en régie ; organisation d'auditions, de visites de sites et d'ateliers avec les élus et les services des communes comme de l'EPCI ; mise en œuvre d'actions de concertation sur diverses thématiques avec les résidents et enfin, prise en compte en dernière finale des diagnostics antérieurs.
   Livrables : compendium de travail de la gouvernance locale de projet avec le cabinet SETEC**,** PV d'audition des professionnels du territoire, rapports d'étonnement et élaboration d'une ébauche de maquette de l'ORT (architecture de l'ORT en « axes stratégiques », « orientations opérationnelles » et « fiches-action »).

3. **Phase de travaux en « approche croisée » / Juin à Août 2022** avec : mise en place d'une étude « commerce » externalisée (Cabinet Bérénice) sous financement de la Banque des Territoires,

exploitation des concertations et de l'étude « commerce », lancement de la rédaction du Corps de texte de l'ORT et élaboration d'une V1 de la maquette de l'ORT, croisée avec le CRTE et le CLS.
Livrables : maquette V1 de l'ORT, compendium des travaux et définition du processus de validation de l'ORT par la gouvernance de l'EPCI et des Communes pour le dernier quadrimestre 2022 ;

4. **Phase de travaux de « consolidation » / Fin août à fin octobre 2022 :** avec présentation de la maquette aux Services de l'EPCI pour avis ; validation de la maquette de l'ORT en deux temps (8 septembre et 27 octobre) sur critère de « pertinence politique, puis sur critère-de « soutenabilité » (après rédaction des fiches-action, dont plans de financement et programmation pluriannuelle)….



….présentation des fiches-action devant les Conseils municipaux et les commissions thématiques de l'EPCI. Poursuite et finalisation de la rédaction du Corps de l'ORT et de la maquette financière.

Livrables : Projet de corps de texte de l'ORT et fiches-action associées.

5. **Phase conclusive : Novembre 2022 à fin février 2023** avec successivement : finalisation de la convention cadre-ORT, présentation des fiches-action en commissions thématiques de l'EPCI et en conférence des Maires, instruction par l'Etat et les partenaires, délibération du Conseil communautaire, actualisation de la convention-cadre et des annexes, construction budgétaire, conclusion et signature de l'ORT.

ARTICLE 4. AXES STRATEGIQUES & ORIENTATIONS : L'ARCHITECTURE DE L'ORT.

La méthodologie produit 6 axes stratégiques (orientation générale d'une thématique dominante) et 23 orientations opérationnelles (lignes directrices participant à la réalisation de l'axe stratégique).

4.1 ARCHITECTURE THEMATIQUE DE L'ORT

AXE STRATEGIQUE 1 / THEMATIQUE « HABITAT » : *« RECONSTITUER UN PARC DE LOGEMENT « SUFFISANT », « ECONOME » ET « ATTRACTIF » FACILITANT LA RELANCE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ».*

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES.

1.1 Rénover l'habitat dégradé dans les centres-villes

Guer, La Gacilly : Mettre en place, sur le centre-ville de La Gacilly et Guer, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat comprenant un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) afin d'inciter (par l'accompagnement et par des aides financières) les propriétaires, bailleurs privés ou occupants, à rénover leurs logements, en particulier sur le volet de la transformation énergétique et patrimoniale permettant de lutter contre la précarité énergétique, la surconsommation et de restaurer l'attractivité de l'offre locative.

Guer, La Gacilly et Sérent : Dans un deuxième temps, les initiatives privées de rénovation seront récompensées et valorisées sous forme de concours de projets, menés à fins locatives et associant particuliers & professionnels, au cours d'un RDV évènementiel à médiatiser.

1.2 Développer une offre de logement correspondant aux attentes des actifs non- résidents

Guer, La Gacilly et Sérent : En partenariat avec les grandes entreprises des trois PVD, déployer une politique d'incitation à l'encrage territoriale afin de :

- quantifier - pour chacune d'elle et d'ici à l'été 2023 - les actifs non-résidents, en établir la sociologie/profil familial et identifier les critères de motivation d'une possible sédentarisation OBC.

- Déployer une politique d'incitation (avantages), de communication et d'accompagnement (facilitation par guichet unique - MFS ou Maison de l'Habitat (colocalisation ?) - des diverses formalités / déménagement / inscriptions...).

Piloter activement la génération d'une offre adaptée pour les trois communes PVD en créant pour septembre 2023 un comité de pilotage chargé :

a) d'exprimer/actualiser - par PVD le besoin des actifs-non-résidents

b) de définir une stratégie coordonnée de production de logements de typologie adaptée et à dominante locative

c) d'en superviser la mise en œuvre.

1.3 Promouvoir la rénovation énergétique des logements

Guer, La Gacilly et Sérent : Les trois PVD devront d'ériger en tant que villes modèles pour la sobriété énergétique et s'inscrire dans la continuité du CRTE. Pour cela, le développement du photovoltaïque et de la géothermie individuels sera encouragé et favorisé pour les nouveaux projets immobiliers et les anciens logements.

L'installation de professionnels artisans agréés devra être suscitée et accompagnée par l'OBC. Pour ce faire, il sera établi un partenariat avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et les filières de formation afférentes sur l'existence d'opportunités sur l'OBC, au vu d'améliorer le nombre, la visibilité des professionnels auprès des résidents des bassins de vie des 3 PVD ainsi que leur relation à la clientèle (interaction / intermédiation via Maison de l'Habitat).

1.4 Répondre aux besoins des futurs résidents en accroissant l'offre de logements nette

De l'Oust à Brocéliande communauté : dans une logique de diversification, une offre de logements neufs devra être générée. Cette offre sera ciblée sur les tranches démographiques au solde positif répondant à minima aux objectifs du PLH (Guer 372 / La Gacilly 175 / Sérent : 117). Il sera proposé un accompagnement pour les logements spécifiques.

Guer : un AMI sera développé de manière à créer une offre de logements de transition et/ou d'hébergement de courte durée. Dans une logique d'attractivité et de facilitation à l'installation sur le bassin de vie de Guer, il conviendra de réaliser, en partenariat (partenaires publics ou privés), un projet immobilier (reconversion ou construction, relance du projet ex-centre médical Bellevue ?) permettant d'accueillir, en précurseurs et à des prix attractifs, des actifs non-résidents et de nouveaux / jeunes professionnels (artisanat & santé notamment) en amont de leur installation pérenne et potentiellement celle de leur famille. Il s'agira également de répondre exceptionnellement aux besoins déficitaires en hébergement de passage et d'internat.

1.5 Rapprocher les personnes vulnérables ou dépendantes du centre-ville

Sérent : un programme de logement inclusif avec aide à domicile sera développé dans le centre-ville de Sérent. En complément de l'offre EHPAD et aides / services à domicile, une solution intermédiaire de résidence autonomie sénior en proximité de centre-ville et du pôle de santé est envisagée.

1.6 Décongestionner le marché locatif sur le bassin de Guer en lien avec la présence du Camp militaire de Coëtquidan.

Guer : Un co-développement concerté de l'offre de logement avec le ministère des Armées (MINARM) est recherché afin de fluidifier l'offre de location, dont une partie bénéficie en circuit fermé aux ressortissants du MINARM. Il s'agit donc d'organiser un partenariat avec ce dernier, permettant notamment de prendre en compte dans le PLH les évolutions à venir du besoin des ressortissants « Défense », d'améliorer la complémentarité des offres patrimoniales du ministère avec les offres privées dans le bassin de vie de Guer et permettant aux autorités locales du MINARM d'inciter le ministère de tutelle à accélérer la restauration & l'attractivité de ce parc de logements patrimonial.

1.7 Encourager et accompagner la mutation du parc de logements vacants

De l'Oust à Brocéliande communauté : Cette orientation sera formalisée en fiche-action après l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU.

AXE STRATEGIQUE 2 : THEMATIQUES « « TOURISME, CULTURE & PATRIMOINE : ***«*** *RENFORCER LA CONTINUITE, LA VISIBILITE ET L'ATTRACTIVITE DE L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ».*

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES :

2.1 Donner au territoire de l'OBC une identité touristique spécifique et en assurer la promotion dans la durée.

Guer, La Gacilly et Sérent : Il s'agit, au sein de la destination Brocéliande, de construire une identité de territoire spécifique à l'OBC participant à la mise en valeur des communes PVD, en vue d'aboutir avant la préparation de la saison touristique 2024.

Dans un deuxième temps, ce travail portera sur l'exportation et l'animation dans la durée l'identité touristique de l'OBC. Une stratégie de communication autour de la création de cette identité sera imaginée et déployée.

Enfin, l'identité touristique de l'OBC sur le territoire des trois PVD sera concrétisée via la signalétique, la documentation promotionnelle et la visibilité numérique de la destination OBC.

2.2 Ériger Guer (hors Bellevue) en tant que « Village étape »

Guer : Une animation emblématique et identitaire de Guer a pour objectif d'être créée. Un partenariat avec la DMCA (Direction de la mémoire, de la culture et des archives), la DELPAT et l'Académie militaire de St-Cyr-Coëtquidan (AMSCC : DGER) est envisagé pour réaliser une exposition sur une double thématique : histoire partagée du camp militaire et de Guer comme ville de garnison et avenir des pratiques novatrice.

Guer a également pour ambition d'obtenir le label "Village étape", puis améliorer en conséquence sa signalétique touristique. Celle-ci sera déployée à la périphérie du bassin de vie, le long des axes majeurs de communication et en entrée de ville, en priorité destinée à la population de passage. Cette orientation se complète d'actions visant à canaliser ces flux de passage vers le centre-ville, en vue de contribuer à sa redynamisation et offrir des services aux itinérances en bordure de voie expresse.

2.3 Remédier à l'isolement du bourg de Glénac en développant une continuité touristique et activités associées entre le secteur du Mortier et La Gacilly

La Gacilly : Deux projets sont actuellement en cours de réflexion :

- Le premier porte sur la réalisation d'une étude de développement touristique du site du Mortier. Il s'agit de créer à Glénac un lieu d'escale des itinérances existantes (fluviale et vélo) dans le respect des espaces naturels et des contraintes environnementales, s'inscrivant en cohérence avec les projets de Redon agglomération (Ile aux pies).
- Le second porte sur la reconversion du site du Mortier. Avec pour triple objectif :

  1) développer sur le site une offre touristique plurielle aux volets complémentaires (hébergement atypique, nautisme, découverte des milieux naturels, artisanat…) et la mettre en synergie avec une offre globale (pack) sur La Gacilly (festival photo et théâtre équestre).

  2) Développer sur le site du port une offre de service aux itinérances touristiques cyclistes et pédestres (hébergement rustique, sanitaire, location et maintenance vélo) et installer dans le bourg de Glénac une offre commerciale de proximité (alimentation, articles de première nécessité, restauration…).

  3) Raccorder Glénac par mobilités douces, vers La Gacilly et La Chapelle-Gaceline dans le cadre d'une offre touristique globale.

2.4 Rétablir une continuité de l'offre touristique en réintégrant Sérent dans le maillage touristique du territoire de l'OBC.

Créer une "porte touristique" ouverte vers le centre-ville sous forme d'un "point focal d'insertion et de fixation touristique" et y concentrer les offres d'information & d'accueil (Office du tourisme ? Point d'information ? Borne d'info interactive ?), d'activités "loisir" avec la création/amélioration des infrastructures sportives (dont piscine) et des espaces ludiques à l'entrée nord-est de Sérent, au débouché de la rue De Gaulle. Prolonger ce point focal vers le centre-ville commercial de Sérent par la requalification de cet axe.

Valoriser les Tourbières de Sérent **:** ériger les tourbières en « produit d'appel » touristique et écologique en améliorant, dans le respect des espaces naturels, l'accès, l'aménagement, l'offre pédagogique (la tourbe dans l'économie & l'Histoire et comme agent de stockage du CO^2) et la visibilité (communication) du site et de la ville. Une réflexion similaire a été initiée sur le site d'ardoisières de Pigneux, à quelques centaines de mètres des Tourbières, lequel pourrait être intégré à une offre duale.

Créer une animation emblématique et identitaire de Sérent

Créer en mobilités douces une offre de circuits "découverte" maillée avec le territoire OBC **:** Concevoir et mettre en place (traçage, balisage, aménagement) à partir de l'entrée NE de Sérent deux boucles thématiques (mémoire 2ème GM, circuit des « 6 Chapelles »…) raccordées aux circuits touristiques attenants (canal + circuits vélo, randonnée pédestre et équestres).

AXE STRATEGIQUE 3 : THEMATIQUE « COMMERCE » : « *REDYNAMISER LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE EN EQUILIBRE AVEC LES ACTIVITES COMMERCIALES AYANT FONCTION DE CENTRALITE ET/OU A VOCATION TOURISTIQUE ».*

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES :

3.1 Vacance des commerces : Acquérir une connaissance fine des locaux commerciaux vacants et identifier les potentiels pour diversifier l'offre commerciale.

Guer, La Gacilly et Sérent : Concevoir pour les 3 PVD une politique incitative à la reprise ciblée des locaux commerciaux en élaborant au bénéfice des communes et du pôle DEV-ECO de l'OBC une stratégie ciblée de complétude de l'offre commerciale : actualiser les connaissances des commerces vacants : acquérir un outil d'analyse et de cartographie prospective des activités commerciales, conduire ou actualiser des études prospectives des vacances prévisibles, procéder au croisement des informations avec les segments commerciaux déficitaires et les prescriptions du PLU (plan de sauvegarde).

3.2 Améliorer les conditions de circulation favorisant la déambulation commerciale

Guer, La Gacilly et Sérent : Réaménager et adapter le centre-ville des trois PVD à la déambulation commerciale : Développer les terrasses commerciales, améliorer la sécurisation des passages piétons, réaménager les trottoirs, repenser le stationnement, repenser le plan de circulation et y favoriser les mobilités douces (création d'un schéma directeur des circulations douces à intégrer au PLU).

3.3 Développer / équilibrer un tissu économique attractif et équilibré entre le centre historique du bourg de La Gacilly, les berges de l'Aff et les activités commerciales du projet de la Fabrique

La Gacilly : Reconvertir le site commercial de la Fabrique comme pivot, en matière économique et d'habitat, d'un futur écoquartier en conduisant le projet de reconversion du site dans le cadre d'une approche mixte (tourisme, habitat et commerce).

3.4 Intégrer la commune de Sérent au circuit commercial touristique

Implanter un commerce emblématique et qualitatif en centre-ville en identifiant un segment non concurrencé dans la périphérie de la zone de chalandise de Sérent et en suscitant l'implantation en centre-ville du commerce correspondant.

Prolonger d'un volet commercial la réalisation d'un point focal touristique à Sérent en connectant le pôle d'accueil touristique du NE de Sérent au centre-ville, par le déploiement d'une signalétique commerciale adaptée ou atypique et en recherchant la prolongation du parcours marchand vers la rue de Gaulle (stands saisonniers, food-truck, reprise de pas de porte commerciale vacants...).

AXE STRATEGIQUE 4 : THEMATIQUES SERVICES AUX POPULATION ET SANTE *; « OPTIMISER L'ACCES DES POPULATIONS AUX SERVICES (PROXIMITE, DIVERSITE, ACCOMPAGNEMENT) »*

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES :

4.1 Faciliter l'aide à la décision sur le déploiement des équipements publics d'intérêt général et des guichets de service public sur l'OBC.

Guer, La Gacilly et Sérent : Etablir une cartographie vivante et actualisée des infrastructures et guichets : les intégrer dans les outils d'aide à la décision (SIG, SDAASP....) avec l'intégralité des infrastructures d'intérêt public (sportives, culturelles, utilitaires, salles de conférence...).

4.2 Rétablir autour des trois PVD une meilleure proximité et l'accessibilité en présentiel aux services publics.

Sérent : Accompagner la maturation de l'espace France Services de Sérent.

La Gacilly : Développer un équipement France Services à La Gacilly + espace de vie sociale **:** étudier les conditions et modalités de cet espace, puis implanter une France Services en Mairie.

Guer : établir un partenariat France Services - Espace ATLAS : déterminer et mettre en œuvre une interaction / synergie entre ces deux entités au bénéfice des personnels du ministère des Armées résidant sur le territoire.

4.3 Réhausser et diversifier les équipements sportifs communaux.

Guer : Appuyer la restructuration de l'offre sportive à Guer en valorisant le projet de restructuration des complexes sportifs et piscine de Guer, élargi au bénéfice de son bassin de vie, dans le cadre des financements structurants 2023 de l'ANS.

4.4 Renforcer la visibilité de l'offre médicale dans les centralités secondaires (pour mémoire)

Guer, La Gacilly et Sérent : Clarifier l'information sur l'offre de soin dans les PVD et en optimiser l'accessibilité : en cohérence avec le CLS et en s'inscrivant dans le Plan d'égalité d'accès aux soins dans les territoires (axe 2 « numérique »), en partenariat avec l'ARS et les associations professionnelles :

1. Déployer un outil d'information numérique sur l'existence et la disponibilité des praticiens sur le territoire des centralités secondaires ;

2. Faciliter l'accès des maisons médicales aux résidents permanents des bassins de vie et aux résidents de courte durée (signalétique).

Cette orientation est identifiée dans le cadre de l'ORT mais ne sera développée, sous forme de fiches-action, que dans une version ultérieure de l'ORT une fois connue l'attribution de la compétence « Santé » en cas d'évolution du PETR.

AXE STRATEGIQUE 5 : THEMATIQUE « MOBILITE » : ***«*** *DEVELOPPER ET COORDONNER L'ACCESSIBILITE, LES MOBILITES ET LES CONNEXIONS »*

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES :

5.1 Organiser / structurer à partir des 3 PVD la multimodalité des mobilités sur le territoire

Guer, La Gacilly et Sérent : Faire évoluer qualitativement l'offre d'aires co-voiturage autour des PVD vers la multimodalité par extension de l'offre de bornes de recharge électrique, aménagements au bénéfice des mobilités douces et déploiement de services divers aux co-voitureurs.

La Gacilly : Développer un pôle d'échange multimodal dans le secteur de la "vallée de l'Aff", à intégrer au projet porté par la FA 331 de reconversion du site de « la Fabrique ». Il s'agit de co-localiser sur une aire de stationnement végétalisée : un arrêt abrité de la future ligne de bus Redon-Plélan le Grand, une offre de location de vélos/vélos électrique, des bornes de rechargement des véhicules électriques, une information sur les offres commerciales et de service de La Gacilly (affichages et signalétique), ainsi que des facilités de vie courante (distributeurs divers…).

Guer : Développer un point de services et d'échange multimodal performant au Val Coric**.** Il s'agit à partir de l'offre existante :

1) d'aménager et d'améliorer l'espace de covoiturage dans une approche de meilleur confort des usagers (halle couverte & chauffée, racks vélos couverts, affichage numérique du trafic des bus...)

2) d'installer des services au bénéfice des personnes en transit (station de gonflage, bornes électriques, sanitaires, information touristique et commerciale sur Guer, aire de pique-nique et de jeux...) et de favoriser l'installation de prestations de restauration distinctes de celles du centre-ville.

3) de restaurer ou entretenir le réseau de circulation douce (chaussée, éclairage, sécurisation...) depuis le point multimodal vers les entreprises des zones d'activités (Val Coric est et ouest)

4) Initier un effet d'appel vers l'esplanade de la gare, puis le centre-ville de Guer.

5.2 Développer les mobilités entre le centre bourg de Guer et Bellevue

Mettre en place d'une offre de mobilité électrique à Bellevue par une expérimentation initiale, suivie de l'instauration d'un service incitatif de location de vélos VAE et autres véhicules électriques (voiturette, trottinette...) entre Bellevue-centre jusqu'au centre-ville de Guer (forme et financement à déterminer)

Définir une desserte Bellevue-Guer au bénéfice des mobilités non carbonées. Il s'agit de définir, tracer, baliser et communiquer sur la mise en place d'un itinéraire sécurisé accessible aux mobilités électriques (réflexion entre itinéraire bis et élargissement/recalibrage du pont).

5.3 Rehausser le statut des PVD dans le maillage des voies cyclables

Obtenir le reclassement de la "voie verte" Beignon - Guer en "véloroute" & faire labéliser la voie verte "Guipry-Messac - Ploërmel.

Obtenir pour Sérent le label "accueil vélo".

AXE STRATEGIQUE 6 : « THEMATIQUES ESPACES PUBLICS, FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT » : *« AMELIORER LE "BIEN VIVRE" DES HABITANTS EN CENTRES-VILLES DES PVD ET LEUR L'ATTRACTIVITE »*

ORIENTATION OPERATIONNELLE (1) :

6.1 Améliorer le charme et l'agréabilité des centre-bourgs des PVD

Guer, La Gacilly et Sérent : Concevoir, créer - ou améliorer - des espaces qualitatifs en complément de la FA 321, participer à la restauration des fonctions de centralité des PVD par l'aménagement d'espaces d'attractivité et de fixation en centre-ville (places, esplanades, parcs, etc...), ouverts sur les artères commerçantes et rendus accueillants au travers d'actions de : végétalisation et autres mesures de réduction des ilots de chaleur, de piétonisation, d'amélioration esthétique et de propreté, de création de lieux de rencontre et de convivialité (kiosques, aires ludiques, tables de jeux de société, bancs ....).

ARTICLE 5. LE PLAN D'ACTION

La définition d'un ou de plusieurs secteurs d'intervention de l'ORT, incluant le centre-ville de la ville principale de l'EPCI, figure en annexe 1.

Le plan d'action de l'ORT s'y décline selon deux approches :

- **une approche « thématique ».** Ce prisme, d'une grande lisibilité sur les intentions retenues dans l'ORT, permet de mettre en exergue les actions à mener par axes stratégiques et orientations.

- **une approche « opérationnelle »** qui articule les fiches-action toutes thématiques confondues en projets locaux multithématiques (ou « méta-projets »). Ce second prisme permet d'assurer une cohérence de mise en œuvre entre des fiches-action de thématiques différentes, en vue de la réalisation dans un même espace géographique d'un projet structurant et d'identifier les mutualisations d'études de même expertise.

5.1 LES FICHES-ACTIONS (FA)

Les actions du programme Petites Villes de Demain sont décrites dans des fiches-action selon le modèle figurant en annexe 2. Elles ont vocation à s'inscrire dans l'esprit du CRTE dont elles focalisent et complètent le plan d'action à fin de redynamisation des centralités secondaires.

Les axes stratégiques et orientations opérationnelles se déclinent en 1 à 4 fiches-action, pour un total de 37. Certaines fiches action constituent des avant-projets déjà élaborés ; d'autres décrivent des effets à obtenir dont la traduction en actes reste conditionnée à la réalisation d'une étude préalable, les dernières sont des fiches « outils » prévoyant la mise en place de comitologies dédiées, de partenariats (sous diverses formes), de capacités de réflexion, d'analyse et d'aide à la décision.

Quelques fiches-action déjà identifiés dans l'ORT traduisent des intentions ne pouvant s'exercer que dans le cadre de partenariats encore à consolider.

5.2 PRIORISATION ET HIERARCHISATION DES ACTIONS

Les actions ont été priorisées en vue de leur sélection préalable en quatre catégories :

- **Majeure** : la fiche-action a un pouvoir structurant avéré et peut constituer une rupture positive et innovante pour la dynamique de la/Les centralité(s) concernée(s). Son impact concret, comme leur perception par les populations, sur le territoire est puissant et sa réalisation est dirimante pour la réalisation de l'orientation opérationnelle concernée.
- **Forte** : la Fiche-action porte un projet constituant un enjeu ou une avancée manifeste pour la redynamisation de la/les centralité(s) concernée(s). Son impact objectif sur le territoire est fort et bien perçu par les populations, enfin sa concrétisation est importante pour la réalisation de l'orientation opérationnelle concernée.
- **Modérée** : la Fiche action constitue une avancée appréciable pour la dynamique de la/les centralité(s) concernée(s). Son impact sur le territoire et le ressenti des populations restent mesurables mais requièrent un accompagnement en communication. Sa concrétisation constitue une simple-plus-value à la réalisation de l'orientation opérationnelle.
- **Faible :** la Fiche action apporte une plus-value utile mais annexe à la fonction de centralité.

5.3 LE PLAN D'ACTION THEMATIQUE : IDENTIFICATION ET REPARTITION DES FICHES ACTION PAR THEMES ET PAR PILOTES DE PROJETS.

Le plan d'action thématique organise les fiches action autour des axes stratégiques. Il permet d'appréhender l'impact de l'ORT par domaines et vérifier la complétude de l'ORT, sa complémentarité avec le CRTE et sa conformité aux politiques publiques dominantes.

5.3.1 Axe 1 – Habitat : « Reconstituer un parc de logement « suffisant », « économe » et « attractif » facilitant la relance démographique du territoire »

Onze (11) fiches-actions

OBC	**1.1.1 Réaliser une étude OPAH-RU synchronisée avec l'actualisation de l'OPAH OBC** **1.1.2. Valoriser les initiatives privées de rénovation** **1.2.1 Déployer une politique "d'incitation à l'ancrage territorial" dans les PVD** **1.2.2 Piloter activement la génération d'une offre adaptée** **1.3.1 Eriger les Trois PVD en villes modèles pour la sobriété énergétique** **1.3.2 Inciter / faciliter l'installation de professionnels artisans agréés** **1.4.1 Générer une offre de logements neufs dans une logique de diversification**

36	**1.4.2 : Développer via un AMI une offre de logements de transition et/ou d'hébergement de courte durée**
Sérent	**1.4.3 : Reconcentrer l'offre de logement & commerces en centre-ville de Sérent** **1.5.1 : Développer un programme de logement inclusif avec aide à domicile**
Guer	**1.6.1 Organiser un co-développement concerté de l'offre de logement avec le ministère des Armées**

Une onzième fiche-action sera réalisée au terme de l'étude OPAH-RU dans le cadre de l'orientation 1.7.

5.3.2 Axe 2 – Tourisme & culture : « Renforcer la continuité, la visibilité et l'attractivité de l'offre touristique du territoire des PVD »

Neuf (9) fiches-actions

OBC	**2.1.1 / a) Construire une identité de territoire spécifique l'OBC participant à la mise en valeur des PVD, b) en assurer la notoriété et c) la matérialiser sur le territoire des trois PVD**
Guer	**2.2.1 Créer une animation emblématique et identitaire de Guer** **2.2.2 Obtenir le label "Village étape", puis améliorer en conséquence la signalétique touristique**
La Gacilly	**2.3.1 Réaliser une étude de développement touristique du site du Mortier** **2.3.2 Reconvertir le site du Mortier**
Sérent	**2.4.1 Créer une "porte touristique" ouverte vers le centre-ville de Sérent** **2.4.2 Valoriser les Tourbières de Sérent** **2.4.3 Créer une animation emblématique et identitaire de Sérent** **2.4.4 Créer en mobilités douces une offre de circuits "découverte" maillée avec le territoire OBC**

5.3.3 Axe 3 – Commerce : « Redynamiser le commerce de centre-ville en équilibre avec les activités commerciales ayant fonction de centralité et/ou à vocation touristique ».

Quatre (4) fiches-actions

OBC	**3.1.1 Concevoir pour les 3 PVD une politique incitative à la reprise ciblée des locaux commerciaux** **3.2.1 Réaménager et adapter le centre-ville des trois PVD à la déambulation commerciale**
La Gacilly	**3.3.1 Reconvertir le site commercial de la Fabrique comme pivot économique et habitat d'un futur éco-quartier**
Sérent :	**3.4.1 : Implanter un commerce emblématique à Sérent**

Une cinquième (voire d'avantage) fiche-action pourrait être réalisée dans le cadre de l'orientation 4.4, à réactiver en fonction de la reprise de la compétence « Santé » par l'EPCI.

5.3.4 Axe 4 – Services aux populations : « Optimiser l'accès des populations aux services (proximité, diversité, accompagnement)

Cinq (5) fiches-actions

OBC	**4.1.1 Etablir une cartographie vivante et actualisée des infrastructures et guichets**
Sérent	**4.2.1 Accompagner la maturation de l'espace France Services de Sérent**
La Gacilly	**4.2.2 Développer un équipement France Services à La Gacilly.**
Guer	**4.2.3 Etablir un partenariat France Services - Espace ATLAS** **4.3.1 Appuyer la restructuration de l'offre sportive à Guer**

5.3.5 Axe 5 – Mobilités : « Développer et coordonner l'accessibilité, les mobilités et les connexions »

Sept (7) fiches-actions

OBC	**5.1.1 Faire évoluer qualitativement l'offre de co-voiturage dans & autour des PVD vers la multimodalité**
La Gacilly	**5.1.2 Développer un point d'échange multimodal secteur de la "vallée de l'Aff"**
Guer	**5.1.3 Développer un point d'échange multimodal au Val Coric** **5.2.1 : Mettre en place d'une offre de mobilité électrique à Bellevue** **5.2.2 : Définir une desserte Bellevue-Guer au bénéfice des mobilités non carbonées** **5.3.1 : Obtenir le reclassement de la "voie verte" Beignon - Guer en "véloroute" & faire labéliser la voie verte "Guipry-M-Ploërmel**
Sérent	**5.3.2 : Obtenir pour Sérent le label "accueil vélo"**

5.3.6 Axe 6 – Réhabilitation urbaine : « Améliorer le "bien vivre" des habitants en centres-villes des PVD et leur l'attractivité »

Une (1) fiche-action

OBC	**6.1.1 : Concevoir, créer - ou améliorer - des espaces qualitatifs dans les centres villes**

5.4 PLAN D'ACTION OPERATIONNEL PAR « PROJETS GLOBAUX » (PROJETS MULTI-THEMATIQUES)

Le plan d'action « opérationnel » constitue une vision transversale (et non thématique) appréhendée comme un outil de pilotage croisé à usage de la gouvernance de programme post-signature de l'ORT.
Il vise à lier certaines fiches-action, les coordonner et les mettre en synergie en tant que contributions à un **projet transverse (multi-thématique) et structurant, de portée locale** mais pouvant également refléter une action d'ensemble sur les trois PVD.

Il permet d'appréhender l'impact de l'ORT sur des projets locaux d'ampleur pour chacune des communes PVD, d'assurer la cohérence des actions concourant, dans un territoire donné, à un même objectif, rechercher la mutualisation des études de même champ d'expertise et solliciter leurs subventionnements en conséquence.

Requalifier les centres-bourgs des PVD

- **FA 1.1.1 :** Réaliser une étude OPAH-RU synchronisée avec l'actualisation de l'OPAH OBC.
- **FA 1.1.2 :** Valoriser les initiatives privées de rénovation.
- **FA 6.1.1** : Concevoir, créer - ou améliorer - des espaces qualitatifs dans les centres villes.
- **FA 3.2.1 :** Réaménager et adapter le centre-ville des trois PVD à la déambulation commerciale.

Corréler sur les PVD l'offre et la demande d'habitat notamment celles des actifs non-résidents

- **FA 1.2.1 :** Déployer une politique "d'incitation à l'ancrage territorial" dans les PVD.
- **FA 1.2.2 :** Piloter activement la génération d'une offre adaptée.
- **FA 1.4.1 :** Générer une offre de logements neufs dans une logique de diversification.

Promouvoir la multimodalité dans les PVD

- **FA 5.1.1 :** Faire évoluer qualitativement l'offre de co-voiturage dans et autour des PVD vers la multimodalité.
- **FA 5.1.2 : Développer** un point d'échange multimodal secteur de la "vallée de l'Aff".
- **FA 5.1.3 :** Développer un point d'échange multimodal au Val Coric.

Valoriser le site du Mortier à Glénac et le connecter à La Gacilly-centre.

- **FA 2.3.1 :** Réaliser une étude de développement touristique du site du Mortier.
- **FA 2.3.2 :** Reconvertir le site du Mortier.

Créer un éco-quartier à La Gacilly.

- **FA 5.1.2** : Développer un point d'échange multimodal secteur de la "vallée de l'Aff".
- **FA 3.3.1** : Reconvertir le site commercial de la Fabrique comme pivot économique et habitat d'un futur écoquartier.
- **FA 611 et 321 :** volets « La Gacilly ».

Sérent : ville intégrée dans le maillage touristique et économique de l'OBC.

- **FA 3.4.1** : Implanter un commerce emblématique à Sérent.
- **FA 3.4.2** : Prolonger d'un volet commercial la réalisation d'un point focal touristique à Sérent.
- **FA 2.4.1** : Créer une "porte touristique" ouverte vers le centre-ville de Sérent.
- **FA 2.4.2 :** Valoriser les Tourbières de Sérent.
- **FA 2.4.3** : Créer une animation emblématique et identitaire de Sérent.
- **FA 2.4.4** : Créer en mobilités douces une offre de circuits "découverte" maillée avec le territoire OBC.
- **FA .5.3.2** : Obtenir pour Sérent le label "accueil vélo".

Guer : reconnecter les deux pôles urbains.

- **FA 5.2.1 :** Mettre en place d'une offre de mobilité électrique à Bellevue.
- **FA 5.2.2 :** Définir une desserte Bellevue-Guer au bénéfice des mobilités non carbonées.
- **FA 5.3.1 :** Obtenir le reclassement de la "voie verte" Beignon - Guer en "véloroute.

Guer : ériger la centralité en point d'insertion et lieu d'escale sur le territoire.

- **FA 5.1.3 :** Développer une aire de services & point d'échange multimodal au Val Coric.
- **FA 2.2.1 :** Créer une animation emblématique et identitaire de Guer.
- **FA 2.2.2 :** Obtenir le label "Village étape", puis améliorer en conséquence la signalétique.
- **FA 5.3.1 :** Obtenir le reclassement de la "voie verte" Beignon - Guer en "véloroute" & faire labéliser la voie verte "Guipry-M-Ploërmel.
- **FA 611 et 321 :** volet « Guer ».

ARTICLE 6. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT EN INGENIERIE

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

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

ARTICLE 7. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

7.1 DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES FINANCEMENTS

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

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

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

7.2 LE TERRITOIRE SIGNATAIRE

En signant cette convention, l'EPCI de l'Oust à Brocéliande, les communes de Guer, La Gacilly et Sérent assument, chacune pour ce qui les concerne, leur rôle dans la consolidation des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants des communes lauréates du programme PVD et des territoires alentours, et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

L'EPCI s'engage à assurer la gouvernance et la supervision du programme PVD jusqu'à son terme (2026) selon des modalités d'organisation qu'il lui appartient définir, mais devant comporter un chef de projet clairement identifié.

Les communes signataires s'engagent à désigner dans leurs services un référent PVD, responsable de l'animation locale du programme.

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

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

Le territoire signataire s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

7.3 L'ÉTAT, LES ETABLISSEMENTS ET OPERATEURS PUBLICS

L'Etat s'engage, à travers ses 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 du poste de chef de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

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

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, …) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des Dépôts, 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 du poste de chef 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 secteur d'intervention de l'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 possibilités de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

- L'ANAH peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le CEREMA peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

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

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs sont portées en annexe 3.

7.4 ENGAGEMENTS DE LA REGION BRETAGNE

Dans le cadre du 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 de « 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.

7.5 LE DEPARTEMENT DU MORBIHAN

Le département du Morbihan reste un acteur essentiel du développement du territoire de l'PCI et des centralités secondaires, notamment par sa volonté d'équilibrer la répartition des biens et services entre les villes d'importance - essentiellement situées dans la zone littorale - et celles, de moindre poids socio-économique, situées à l'intérieur du département.

La participation du Département aux projets portés par l'ORT / PVD sur l'OBC, dont il ne sera pas signataire, s'inscrira dans une démarche de gré à gré par le biais des procédures bilatérales ordinaires.

7.6 ENGAGEMENT DES AUTRES OPERATEURS PUBLICS

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

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

7.7 MOBILISATION DES CITOYENS ET DES ACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES

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

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

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

Le Comité de Projet PVD de l'OBC, EPCI et Communes, s'engagent conjointement à relancer les actions de concertation déjà engagées :

- dans une logique d'adhésion du public et de confirmation de leur pertinence, **en amont** de la mise en œuvre des fiches-action porteuses de projets structurants ;
- dans une logique d'évaluation de leur performance et de retour d'expérience, en aval de leur réalisation.

7.8 MAQUETTE FINANCIERE

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

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la

direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

Le modèle de maquette financière figure en annexe 3.

ARTICLE 8. GOUVERNANCE DE L'OBC POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORT DU PROGRAMME PVD

La gouvernance de l'ORT est organisée et assurée par l'EPCI de l'Oust à Brocéliande (OBC) en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics, ainsi que les partenaires financiers et locaux associés à l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) menée dans le cadre de PVD.

8.1 INSTANCE DE PILOTAGE

La mise en œuvre de l'ORT est assurée au niveau local par un **comité de suivi** composé :

Membres permanents :

- Le Président de l'EPCI ;
- L'élu communautaire « référent PVD » ;
- Les Maires et Maires délégués des villes lauréates du programme PVD ;
- Le Chef de projet, en partenariat avec le directeur du pôle « développement-aménagement » de l'EPCI ;
- Les DGS communautaire et des communes ;
- Le référent de la Préfecture du Morbihan ;

Membres associés en fonction de l'ordre du jour

- Les Services de l'Etat et agences publiques (ANAH, ADEME, CEREMA….) ;
- Les responsables de pilotage des GT et/ou des fiches action ;
- Les directeurs de pôles ou chefs de services concernés par le champ d'action de PVD, notamment : « service aux populations », « tourisme et culture », "habitat-énergie", "mobilités", "manager de commerce" ;
- Le pôle "prospective et communication de l'EPCI" ;
- Les présidents des commissions communautaires concernés par le champ d'action de PVD notamment : « aménagement et économie », « perspectives numériques », « patrimoine & voiries », « habitat », « culture et tourisme », « vie sociale et associative », « enfance-jeunesse & transport » … ;
- La gouvernance du PETR « Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne » pour ce qui relève des compétences déléguées par l'EPCI ;
- Les partenaires financeurs et les partenaires techniques seront représentés : Banque des Territoires, Région, Département, association de professionnels, associations partenaires du programme.

Attributions : Le comité de suivi :

- Valide, amende ou adapte les orientations de mise en œuvre du programme ;
- Conduit ou supervise l'avancement de l'ensemble des fiches actions ;
- Recueille et analyse les indicateurs de suivi ;
- Elabore les bilans annuels et suit indicateurs de performance ;
- Le cas échéant, décide des modifications ou actualisations de l'ORT et des fiches-action qui feront l'objet d'avenants ;
- Représente l'OBC auprès de l'instance de suivi PVD de la Préfecture.

Comitologie : Le comité de suivi se réunit à minima deux fois par an. Ses membres restent en contact permanent pour assurer une bonne dynamique opérationnelle de l'ORT.

Le directeur de projet PVD est chargé d'assurer la planification, l'organisation, l'animation et l'archivage des travaux.

Outils :

- L'outil SHAREPOINT OBC PVD mis en place par le Cabinet SETEC pour la construction de l'ORT, sera remis en administration au chef de projet en vue de constituer l'espace de travail partagé des membres du Comité de suivi ;
- Un répertoire partagé sera instauré sur le serveur « L » de l'OBC à l'adresse : « L \04 ANIM TERR\Eco Aménagement\PETITES VILLES DE DEMAIN » ;
- Des dispositions spécifiques (groupe de messagerie, agenda partagé) seront mises en place sur l'outil de planification et de messagerie *Bluemind* de l'OBC.

8.2 GOUVERNANCE DES PROJETS ISSUS DES FICHES-ACTIONS

Le pilotage des projets sera organisé en fonction de la typologie des fiches-action. Ces fiches actions relèvent de trois types :

- Fiche-action de niveau OBC (action commune à plusieurs PVD ou relevant d'une compétence communautaire) ;
- Fiche-action à l'intersection de compétences communautaires et d'application strictement locale ;
- Fiche action de compétence et de portée locales (point d'application sur une Commune PVD).

	HABITAT ENERGIE	TOURISME CULTURE	DVT COMMERCE	SERVICES	MOBILITÉS	URBANISME	
OBC	**7**	**1**	**2**	**0**	**1**	**1**	**12**
Guer	**1**	**2**	**-**	**2**	**4**	**-**	**9**
La Gacilly	**1**	**2**	**1**	**1**	**1**	**-**	**6**
Sérent	**2**	**4**	**2**	**1**	**1**	**-**	**10**
	11	**9**	**5**	**4**	**7**	**1**	**37**

Principe général : la charge de conduite des projets sera ainsi assurée par des groupes de travail dont le pilotage est réparti selon la matrice ci-après :

PILOTAGE DES GT DES FA	FA TRANSVERSE	FA D'APPLICATION LOCALE
COMPETENCE INTERCOMMUNALE	Pilotage OBC	Pilotage partagé
COMPETENCE COMMUNALE	Pilotage communal avec supervision OBC	Pilotage communal

La constitution des GT reflètera cette répartition. Dans le cadre de celle-ci :

De l'Oust à Brocéliande communauté :

1. S'assurera, via son chef de projet, de la bonne coordination des partenaires internes et externes sur le territoire, de la cohérence des projets et de leur complémentarité des projets dans le cadre de l'ORT. L'OBC aura pour rôle d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle territoriale intercommunale.
2. Assurera, via le chef de projet PVD ou un responsable de ses services, la constitution et l'animation des groupes de travail nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des fiches- action relevant des compétences communautaires ou conduites transversalement entre les PVD.

Les Communes labellisées PVD :

Le pilotage des projets relevant des compétences des Communes et sur le territoire desquelles ils s'appliquent exclusivement, sera assuré par un groupe de travail communal, fonctionnant sous l'égide d'un ou plusieurs élus (référent PVD et/ou adjoints en charge de la thématique du projet) et comprenant le DGS ou un responsable des services. Le chef de projet PVD de l'EPCI y sera systématiquement associé ou tenu informé des travaux.

ARTICLE 9. SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME

Un dispositif d'évaluation sera mis en place et articulé sur deux niveaux : celui des axes stratégiques et celui des projets (fiches-actions). Pour chaque niveau il sera défini des indicateurs de « performance » (efficacité) et de « suivi » (maturité) des actions. Les indicateurs du niveau des axes stratégiques sont décrits à l'article 10 de la présente convention. Ceux du niveau des projets sont intégrés aux fiches-action correspondantes.

Les acteurs en charge de la mise en œuvre du programme seront :

- Le chef de projet, qui assurera le suivi des indicateurs du niveau des axes stratégiques ;
- Les responsables des groupes de travail par projet (fiche-action) alimenteront les indicateurs correspondants.

Ce suivi du programme fera l'objet de comptes-rendus deux fois par an devant le comité de suivi. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

ARTICLE 10. RESULTATS ATTENDUS DU PROGRAMME

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

Thématique 1 – Habitat

REFERENCES fiches-actions	**OBJECTIF** attaché aux orientations opérationnelles	**INDICATEURS**
FA 111, FA 112 FA 131	Réduire de 30% l'habitat dégradé et/ou de faible performance énergétique dans les secteurs d'intervention de l'ORT.	- Solde des chantiers de rénovation ouverts dans les PVD en Année « A + ? » en 2024, 2025 et 2026 **vs** 2023 (année de référence).

FA 132		- Solde des diagnostics et chantiers de rénovation énergétique réalisés dans les secteurs d'intervention PVD en « A+ ? » en 2024, 2025 et 2026 vs 2023 (année de référence).
FA 121 FA 122 FA 141 FA 142	Participer à la relance de la dynamique démographique des PVD par une offre de logement à destination des actifs non-résidents et des résidents en mobilité.	- Nombre d'emménagements / an dans les PVD d'actifs ne résidant pas sur l'OBC en A-1. - Nombre de logements/hébergements temporaires ou de transition créés annuellement entre 2024 et 2026. - Taux annuel de remplissage 2024 à 2026 de ces logements.
FA 151	Doubler l'offre de logement inclusif à Sérent	- Livraison effective de 8 à 10 logements en 2025.
FA 141 FA 161	Détendre l'offre de logements en répondant aux besoins actualisés 2022-2026, en quantité et en typologie.	- Nombre de mises en chantier de logements par année et par types au-delà des objectifs du PLH 2020-26. - Nombre par année de création logements de transition / hébergement temporaire.

Thématique 2 – Tourisme

REFERENCES fiches-actions	**OBJECTIF** attaché aux orientations stratégiques	**INDICATEURS**
FA 211 abc	Donner une identité touristique spécifique à l'OBC.	- Evolution annuelle de la notoriété (sondage / visite du site) des centralités PVD entre 2024 et 2026.
FA 221 FA 222	Eriger Guer en point d'insertion sur le territoire en tant que « village étape »	- Obtention du label «village étape » O/N. - Evolution annuelle des flux de mai à Septembre entre RN 24 et Centre-ville de Guer de 2024 à 2026 inclus. - Nombre de visites Office du tourisme & nuitées.
FA 231 FA 232	Désenclaver Glénac en créant un continuum de l'offre touristique sur La Gacilly (CN).	- Evolution annuelle 2024-2026 de la fréquentation du port de Glénac toutes itinérances touristiques confondues. - Nombre de prestataires de commerce et de services (saisonniers et pérennes) créés à Glénac de 2024 à 2026

FA 241 FA 242 FA 243 FA 244	Sérent ; ville intégrée au réseau touristique de l'OBC	- Evolution pluriannuelle 2024-2026 de la notoriété de Sérent (sondage, analyse fréquentation des sites internent et réseaux sociaux mairie et OBC). - Evolution 2024-2026 de la fréquentation saisonnière des commerces et services de Sérent, dont office du tourisme et hébergements divers.

Thématique 3 – Commerce

REFERENCES fiches-actions	**OBJECTIF** attaché aux orientations stratégiques	**INDICATEURS**
FA 311	Acquérir une connaissance fine des locaux commerciaux vacants et identifier les potentiels pour diversifier l'offre commerciale	- Nombre de locaux commerciaux vacant repris - Taux de vacance commerciale
FA 321	Favoriser le réaménagement des espaces de déambulation commerciale et des espaces publics des 3 PVD.	- Nouvelles surfaces piétonnes, végétales, piétonnes, etc
FA 331	Développer et reconvertir le site de la Fabrique de manière à créer un futur écoquartier mixte (habitat, commerce, tourisme et mobilité)	- Surface commerciale développée pour le projet de la Vallée de l'Aff
FA 341 FA 342	Intégrer la commune de Sérent au circuit commercial touristique et amplifier les motifs de venue sur le territoire	- Surface commerciale créée - Nombre de panneaux de signalisation

Thématique 4 – Service aux populations

REFERENCES fiches-actions	**OBJECTIF** attaché aux orientations stratégiques	**INDICATEURS**
FA 411	Faciliter l'aide à la décision sur le déploiement des équipements publics d'intérêt général et des guichets de service public sur l'OBC	- Nombre d'infrastructures et d'équipements sur l'OBC via un logiciel SIG
F1 421 FA 422 FA 423	Rétablir autour des trois PVD une meilleure proximité et l'accessibilité en présentiel aux services publics	- Nombre de France Services sur l'ensemble des trois PVD ; - Evolution annuelle des flux de la population allant dans un France Services
FA 431	Rehausser et diversifier les équipements sportifs communaux	- Nombre d'équipements restructurés/réhabilités à Guer

Thématique 5 – Mobilité

REFERENCES fiches-actions	**OBJECTIF** attaché aux orientations stratégiques	**INDICATEURS**
FA 511 FA 512 FA 513	Organiser à partir des 3 PVD la multimodalité des mobilités sur le territoire	- Part modale de l'automobile dans les déplacements du quotidien - Part modale des transports doux dans les déplacements du quotidien - Taux de remplissage des automobiles en nombre de covoitureurs
FA 521 FA 522	Développer les mobilités entre le centre-ville de Guer et Bellevue	- Part modale de l'automobile dans les déplacements entre le centre-ville de Guer et le quartier de Bellevue - Part modale des transports non carbonés (dont électrique et à assistance électrique) dans les déplacements entre le centre-ville de Guer et le quartier de Bellevue
FA 531 FA 532	Rehausser le statut des PVD	- Distance des aménagements cyclables réalisés ou améliorés - Obtention des labels « 3V Belle-voie » et « Accueil vélo »

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 2.

ARTICLE 11. UTILISATION DES LOGOS

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

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

Chacune des Parties reconnaît qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser, exclusivement dans le cadre de la présente convention et conformément aux dispositions de la présente clause.

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

La/les commune(s) sont invitées faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville.

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);
- Affichant les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

ARTICLE 12. ENTREE EN VIGUEUR, DUREE ET PUBLICITE

L'entrée en vigueur de l'Opération de revitalisation de territoire (ORT) est effective à la date de signature de la présente convention et pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au **24 mars 2028,** durant lesquels l'EPCI de l'Oust à Brocéliande et les communes labellisées bénéficient des effets juridiques de l'ORT exclusivement pour les projets portés par les fiches-action de la Convention-cadre.

Néanmoins, le programme Petites Villes de Demain, ayant été lancé le 1er octobre 2020 pour 6 ans et dans une logique d'accompagnement des élus, il prendra fin en 2026 **à la date d'achèvement de leur mandat.** En conséquence, l'accompagnement financier spécifique à Petites Villes de Demain par les partenaires du programme s'éteindra également à cette date.

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

ARTICLE 13. EVOLUTION ET MISE A JOUR DU PROGRAMME

L'OBC considère la présente convention-cadre comme la version "socle" d'un document vivant appelé à évoluer en fonction : de l'avancée des projets portés par les fiches-action ; des besoins d'adaptation de ces projets ; de l'ouverture effective des partenariats (avec le ministère des Armées notamment) ; d'évolutions contextuelles portant notamment sur les coûts et le cadre législatif, ainsi que de l'émergence de nouvelles orientations ou actions nécessaires au développement du territoire.

Aussi, sur proposition du comité de suivi, le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant conclu d'un commun accord entre les parties signataires de la présente convention et spécifiquement concernées par la modification envisagée. C'est notamment le cas lors d'une évolution du périmètre géographique (secteur d'intervention) ou fonctionnel (thématiques, communes concernées) de la convention, comme de ses orientations opérationnelles et de leurs fiches-action, objectifs et indicateurs.

Outre ces modifications conjoncturelles, l'OBC décide de procéder à une revue systémique de sa Convention-cadre ORT 2022-23, au cours du dernier trimestre 2023 et en amont de la construction budgétaire 2024, en vue d'inventaire des actions entreprises et, si nécessaire, de leur actualisation opérationnelle et financière.

En fonction de l'importance des évolutions envisagées, le Président de l'EPCI et /ou les Maires des communes labélisées PVD on latitude pour les porter devant leurs instances décisionnelles respectives pour délibération.

ARTICLE 14. RESILIATION DU PROGRAMME

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

Si initiée par l'EPCI, cette décision doit faire l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire. Elle sera dument motivée et signifiée par courrier auprès de la Préfecture du Morbihan, deux mois avant son entrée en vigueur.

Si initiée par une Commune, cette décision devra faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal concerné et dûment signifiée à l'EPCI de l'Oust à Brocéliande Communauté soit par courrier, soit lors d'un comité de suivi PVD dont le procès-verbal fera foi. Elle signifiée par courrier auprès de la Préfecture du Morbihan, deux mois avant son entrée en vigueur.

Chaque Commune concernée reste solidairement redevable des co-financements d'études ou de projet qui auront fait l'objet d'un engagement juridique au moment de sa notification de retrait du programme.

ARTICLE 15. TRAITEMENT DES LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

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

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

Convention signée en DIX exemplaires, le 24 mars 2023 à MALESTROIT

L'ETAT	L'EPCI « de l'Oust à Brocéliande Communauté »	La Région BRETAGNE
M. Stéphane JARLEGAND	M. Jean-Luc BLEHER	M. Loïg CHESNAIS-GIRARD
La Ville de GUER	**La Ville de La GACILLY**	**La Ville de SERENT**
M. Jean-Luc BLEHER	M. Pierrick LELIEVRE	Mme Céline OLIVIER
La Banque des territoires	**L'ANAH**	**L'ADEME**
M. Philippe BESSON	M. Mathieu ESCAFRE	
	La CCI du Morbihan	
	M. Philippe ROUAULT	

ANNEXE N°1.

PRESENTATION DU PERIMETRE MULTISITE DES SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT

La définition des secteurs d'intervention renvoie à celle du concept de « centralité ». Dans le cadre du programme Petites villes de demain, il importe de distinguer « fonctions de centralité » et « centralité urbaine », notions toutes deux contributrices à l'accès des villes labellisées « PVD » au statut particulier de « centralité-secondaire » pour leur bassin de vie.

Les secteurs d'intervention retenus pour les villes lauréates de l'OBC répondent à la définition suivante : « *Espaces - continus, discontinus ou interconnectés - dont le tracé – précis, évolutif et organisé autour du centre-ville - délimite des zones éligibles aux dispositions juridiques de l'ORT à des fins d'aménagement du territoire dans une intention de renforcement des « fonctions de centralité »*. Les tracés retenus s'appuient sur un ensemble de caractéristiques : historiques, urbaines, morphologiques, réglementaires, stratégique, avec trois familles de critères cumulatifs permettant de les délimiter. Ont ainsi vocation à s'y intégrer les espaces caractérisés par :

1) **Leur centralité « physique » et géographique (« centralité urbaine » ou « centre-ville »).**
   - Densité & continuité du tissu urbain ;
   - Concentration de l'habitat et du peuplement,
   - Existence d'espaces publics de collégialité (place ou esplanade publique, halles-marché,…)
   - Présence des lieux « référents » collectifs (Mairie, lieux de culte, office du tourisme…) ou emblématiques (monuments mémoriels ou patrimoniaux …) ;
   - Convergence des réseaux de circulation (réseau routier en particulier) depuis le bassin de vie.

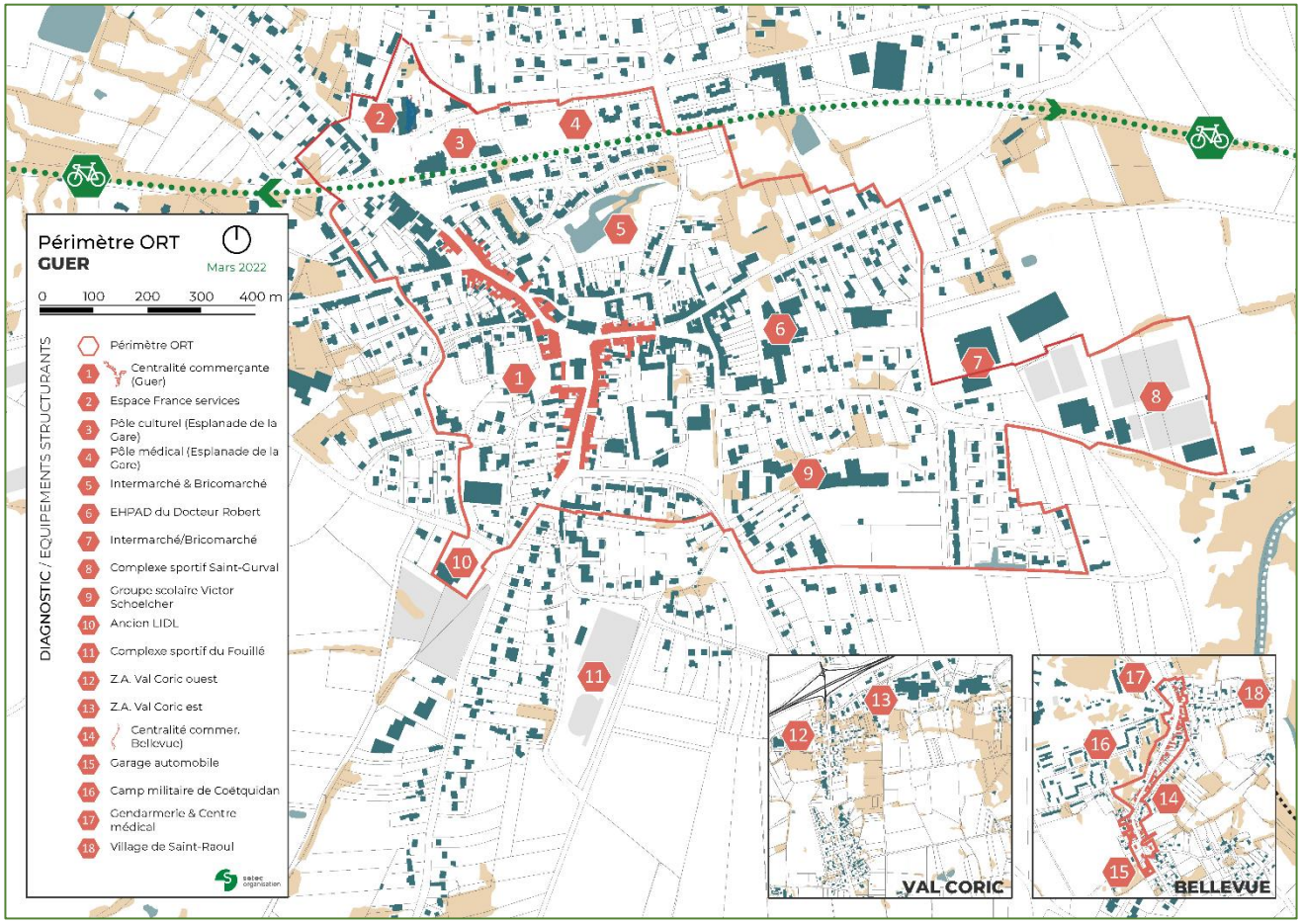
2) **La concentration et la complétude des « fonctions de centralité » (équipements, activités et services) :**
   - Services publics (scolarités / Finances publiques / Poste / France services / lieux de santé publique / services sociaux / aide à la dépendance…) ;
   - Activités de service à caractère libéral ou commercial : Santé du secteur libéral, banque, assurance, notariat, agences immobilières, agences de voyage… ;
   - Activité commerciale : commerces de détail & « du quotidien », moyennes surfaces soit spécialisées (bricolage, concessions automobile…), soit « multirayons » (Supermarchés…ces derniers sous réserve d'activités non concurrentielles avec les commerces de centre-ville) ;
   - Equipements sportifs (stade, piscine, salle omnisport…), activités associatives de loisirs et offre culturelle (cinéma, médiathèque…) ;
   - Points d'interconnexion de l'offre de transport (gares, routes, mobilités douces….).

   Il a été ainsi considéré que les secteurs d'intervention de l'ORT peuvent s'élargir à des zones périurbaines porteuses de fonctions de centralité et présentant une relation de continuité avec le centre-ville.

3) **Leur évolutivité au regard des actions à mener dans le cadre de l'ORT.**
   - Lieux de projets « émergents » à relancer (ingénierie, financement…) ;
   - Secteurs urbains centraux à reconvertir ;
   - Secteurs urbains périphériques à densifier ou diversifier ;
   - Zones non urbanisées en secteur bâti avec potentiel de projet pour les besoins de « demain ».

   Le PLU de chaque commune a ainsi été considéré en parallèle de manière à juxtaposer le périmètre pressenti avec les informations prospectives et stratégiques du document-cadre. Les zones Ua (zone urbaine mixte mêlant habitat, commerce, activité et service), désignant l'aménagement des centres anciens des villes, ont confirmé le secteur ORT. Les zones naturelles sont, pour leur part, exclues du périmètre afin de préserver les sols de l'artificialisation.

Périmètre du secteur d'intervention ORT GUER



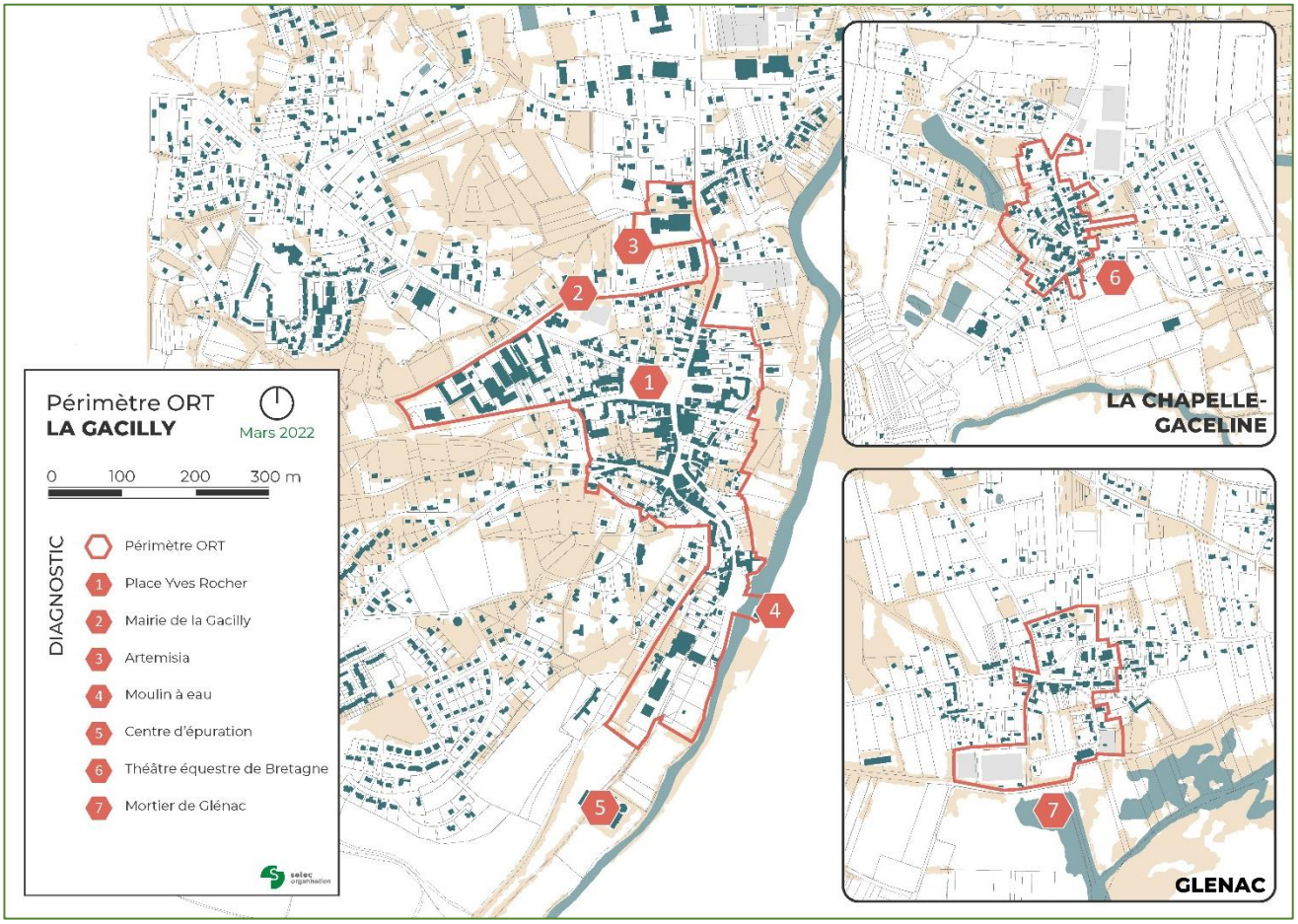
Le périmètre ORT de Guer se concentre principalement sur la centralité urbaine historique structurante de la commune. Celle-ci s'articule autour de l'axe commerçant principal, colonne vertébrale du centre-ville. Elle s'appuie également sur les potentiels, enjeux et projets en cours, révélés ou identifiés à l'étape de diagnostic, et comprend ainsi, en élément secondaire de centralité :

- Le Pôle médical et l'EHPAD du Docteur Robert au nord ;
- Le secteur d'animation commerciale avec les centres commerciaux et le complexe sportif à l'est ;
- L'équipement scolaire Victor Schœlcher au sud.

En second périmètre (périmètre multisite), on retrouve le quartier de Bellevue et son axe commerçant structurant qui permet de desservir Beignon et Saint-Malo-de-Beignon au nord et le camp militaire au sud. Ce secteur, qui appuie la légitimité de la bipolarisation sur la présence de ce camp, est intégré au périmètre ORT en vue appuyer la stratégie de développement poursuivie par la Ville. De nombreux enjeux y sont identifiés : enclavement, mobilité, attractivité commerciale...

Troisième ensemble : la zone d'activité du Val Coric, localisée à mi-chemin entre les deux polarités précédentes. Elle se caractérise par la présence d'un accès à la voie rapide, par les nombreuses activités économiques qui s'y sont développées, par son potentiel de multimodalité des mobilités et finalement par le caractère clivant de la voie rapide elle-même, infrastructure physique contraignante dans le développement cohésif des deux quartiers historiques. Cette polarité est cependant exclue du périmètre ORT multisite de Guer pour l'absence d'une stratégie communale de développement urbain *in situ* et pour le caractère très spécialisé du secteur (activités économiques).

Périmètre du secteur d'intervention ORT LA GACILLY



Le secteur d'intervention de l'ORT de La Gacilly est un périmètre multisite. Il comprend les trois ensembles urbains de la commune nouvelle, désormais érigés en communes déléguées : Glénac, La Chapelle-Gaceline et La Gacilly.

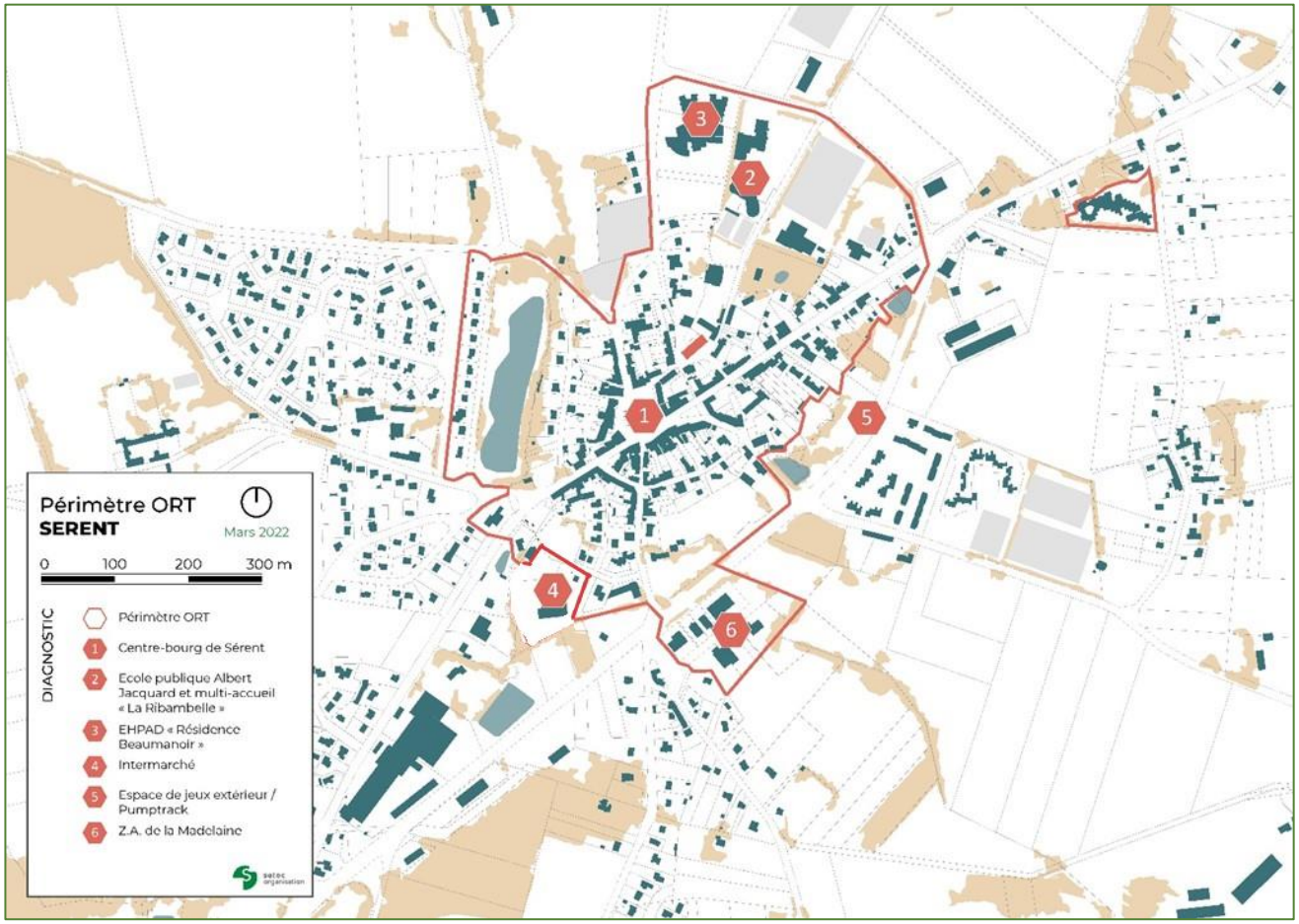
Le secteur de La Gacilly comprend principalement le centre ancien dont il prend en compte la morphologie urbaine historique et la forte densité bâtie.

Situé dans le prolongement du centre-ville, le périmètre intègre également la Vallée de l'Aff avec la zone emblématique du vieux pont (accès à La Gacilly depuis Rennes et Redon) et d'un ancien moulin reconverti (activités commerciales et muséale de l'entreprise Y. Rocher). Dans le même secteurde l'Aff une enclave à vocation commerciale (bâtiment « de la Fabrique »), aujourd'hui à l'écart, sera à requalifier avec un projet (FA 331) de développement urbain, économique et commercial.

Le périmètre comprend également, en tant que limite nord du bourg, le secteur de la salle de spectacle « Artemisia » jusqu'à la rocade, secteur qui héberge de nombreuses infrastructures, commerces et services ayant fonction de centralité.

Avec une quasi-continuité physique, la Chapelle-Gaceline reste identifiée comme un espace urbain connexe à La Gacilly, tandis que Glénac, distante de 5 km constitue un second pôle urbain clairement dissocié. Forte d'une certaine densité de population et d'un potentiel d'activités économiques et touristiques structurantes pour l'image de La Gacilly, Glénac et son port naturel du Mortier d'un côté, et La Chapelle-Gaceline et ses activités équestres de renommée régionale de l'autre, font partie intégrante du périmètre ORT multisite de la Commune nouvelle de La Gacilly. Participant du rayonnement de cette commune nouvelle, ces deux pôles urbains périphériques accusent des enjeux liés à leur attractivité économique, à l'offre de logement ou encore à leur accessibilité.

Périmètre ORT SERENT



La commune de Sérent est caractérisée par son grand nombre de lieux-dits, villages et écarts. Seuls de rares bourgs considérés comme stratégiques du point de vue du PLU sont ouverts à l'urbanisation. Les enjeux particuliers de Sérent en termes de développement cohésif de son territoire amènent naturellement à concentrer le secteur d'intervention autour du bourg-centre qui comprend principalement la structure urbaine historique.

Sont également compris dans le périmètre en question le plan d'eau et les logements immédiatement limitrophes dans le sens où ils sont tournés vers le centre-bourg ; le secteurs nord de l'EHPAD ; des écoles et du pôle de loisirs pour leur caractère structurant et leur position en marge de l'urbanisation, ainsi que la zone d'activité de la Madeleine pour la valorisation de l'artisanat qui s'y développe et de manière à inscrire stratégiquement le secteur de développement souhaitable des activités économiques de la commune. Voulue proche du centre-bourg, mais contraints par la saturation de son offre en surfaces commerciales, la Z.A. de la Madeleine coïncide astucieusement avec le développement urbain « quasi-faubourien » du sud du bourg et avec la présence d'un pôle de services et d'activités commerciales au sud-ouest.

ANNEXE N°2. MODELE DE FICHE-ACTION

FICHE-ACTION 0.0.0
Titre
INTENTION / DESCRIPTION SOMMAIRE

Axe stratégique	**N° + intitulé**				
Orientation opérationnelle	**N° + intitulé**				
Priorité[1]		Maturité[2]		MOA	

PRESENTATION	
Contexte, constat & analyse	
Description de l'action et des tâches	
Effet sur la centralité	
Interaction avec autre contrat / programme	

EXECUTION						
Rappel actions subsidiaires	AS1		Acteurs		Calendrier	
	AS2					
	AS3					
	AS4					
	AS5					
	AS6					

PLAN DE FINANCEMENT					
Besoins		Ressources			
Poste	Montant	Financeurs	Taux	Montant	Statut[3]
Total		Total			

Programmation					
Année	2023	2024	2025	2026	NB :
Montant					

RESSOURCES NON FINANCIERES	
Internes	
Externes	

[1] Faible – Modérée – Forte – Majeure
[2] Intention – Conception – Lancement – Réalisation – Finalisation
[3] Demandé – A l'étude – Accordé - Engagé

Page 1 / 2

PILOTAGE				
Indicateur de suivi	Statut[4]	Indicateur d'évaluation	Objectif	Statut

ANNEXE N°3. MAQUETTE FINANCIERE

Fiches-action 111 à 244

| MAQUETTE FINANCIERE | *Indiquer un ou plusieurs coûts réels ou estimatifs selon les différentes phases propre à l'action* ↓ | | |

Maquette financière

MAQUETTE FINANCIERE		*Le reste à charge du porteur du projet se renseigne automatiquement selon les périodes indiquées dans la partie "calendri*													
		RESTE A CHARGE MOA													
		TOTAL		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
Axe	N° action	Coût total réel ou prévisionnel	Reste à charge total pour MOA	Coût 2021 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2021 pour MOA	Coût 2022 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2022 pour MOA	Coût 2023 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2023 pour MOA	Coût 2024 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2024 pour MOA	Coût 2025 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2025 pour MOA	Coût 2026 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2026 pour MOA
Habitat	1.1.1	60 000€HT	9 000€HT					60 000€HT	9 000€HT						
Habitat	1.1.2	4 000€HT	1 600€HT					4 000€HT	1 600€HT						
Habitat	1.2.1	14 000€HT	5 600€HT					4 000€HT	1 600€HT	10 000€HT	4 000€HT				
Habitat	1.2.2														
Habitat	1.3.1	45000€HT	22500€HT							3750€HT	1875€HT	7500€HT	3750€HT	11250€HT	5625€HT
Habitat	1.3.2	2000€HT	2 000€HT					465€HT	465€HT	558€HT	558€HT	512€HT	558€HT	419€HT	419€HT
Habitat	1.4.1														
Habitat	1.4.1 a	60 000€HT	12 000€HT					60 000€HT	12 000€HT						
Habitat	1.4.1 b	6 975 000€HT	1 440 000€HT					1 800 000€HT	360 000€HT	2 700 000€HT	540 000€HT	2 475 000€HT	540 000€HT		
Habitat	1.4.1 c	2 906 250€HT	600 000€HT					750 000€HT	150 000€HT	1 125 000€HT	225 000€HT	1 031 250€HT	225 000€HT		
Habitat	1.4.2	4 000€HT	2 000€HT					4 000€HT	2 000€HT						
Habitat	1.5.1	1 234 000€HT	753 760€HT					50 000€HT	25 000€HT	42 000€HT	29 400€HT	542 000€HT	364 380€HT	600 000€HT	334 980€HT
Habitat	1.6.1														
Tourisme	2.1.1	4 000€HT	400€HT					4 000€HT	400€HT						
Tourisme	2.1.2														
Tourisme	2.1.3														
Tourisme	2.2.1	30 000€HT	9 000€HT							20000€HT	6000€HT	5000€HT	1500€HT	5 000€HT	1 500€HT
Tourisme	2.2.2	4 000€HT	2 000€HT					4 000€HT	2 000€HT						
Tourisme	2.3.1	9 000€HT	3 600€HT					9 000€HT	3 600€HT						
Tourisme	2.3.2	2 612 500€HT	687 500€HT							825 000€HT	206 250€HT	1 512 500€HT	412 500€HT	275 000€HT	68 750€HT
Tourisme	2.4.1	190 000€HT	40 850€HT					39 429€HT	8 477€HT	106 286€HT	22 851€HT	44 286€HT	9 521€HT		
Tourisme	2.4.2	340 000€HT	68 000€HT					103 417€HT	20 683€HT	167 000€HT	33 400€HT	69 583€HT	13 917€HT		
Tourisme	2.4.3														
Tourisme	2.4.4														

Maquette financière

Fiches action 311 à 611

| MAQUETTE FINANCIERE | *Indiquer un ou plusieurs coûts réels ou estimatifs selon les différentes phases propre à l'action* ↓ | | | *Renseigner les financements réels ou estimatifs, hors ceux du porteur du projet (MOA)* ↓ | | |

Maquette financière

MAQUETTE FINANCIERE

Le reste à charge du porteur du projet se renseigne automatiquement selon les périodes indiquées dans la partie "calendr

		RESTE A CHARGE MOA											
		TOTAL		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
Axe	N° action	Coût total réel ou prévisionnel	Reste à charge total pour MOA	Coût 2021 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2021 pour MOA	Coût 2022 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2022 pour MOA	Coût 2023 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2023 pour MOA	Coût 2024 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2024 pour MOA	Coût 2025 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2025 pour MOA	Coût 2026 réel ou prévisionnel	Reste à charge 2026 pour MOA
Commerce	3.1.1	12 300€HT	5 505€HT					10 350€HT	4 550€HT	1 950€HT	956€HT				
Commerce	3.2.1														
Commerce	3.2.1 a	35 000€HT	14 000€HT					35 000€HT	14 000€HT						
Commerce	3.2.1 b	34 000€HT	13 600€HT					34 000€HT	13 600€HT						
Commerce	3.2.1 c	35 000€HT	14 000€HT					35 000€HT	14 000€HT						
Commerce	3.3.1	1 160 000€HT	460 000€HT							141 463€HT	42 439€HT	155 610€HT	50 927€HT		
Commerce	3.4.1														
Commerce	3.4.2														
Services à la population	4.1.1														
Services à la population	4.2.1	450 000€HT	85 500€HT					450 000€HT	85 500€HT						
Services à la population	4.2.2	65 000€HT	36 000€HT					33 235€HT	16 941€HT	31 765€HT	19 059€HT				
Services à la population	4.2.3	1 500€HT	1 500€HT					1 500€HT	1 500€HT						
Services à la population	4.3.1	3 113 118€HT	2 748 387€HT					636 774€HT	549 677€HT	849 032€HT	732 903€HT	778 280€HT	732 903€HT	849 032€HT	732 903€HT
Mobilités	5.1.1	220 000€HT	33 400€HT					8 000€HT	1 600€HT	141 333€HT	21 200€HT	70 667€HT	10 600€HT		
Mobilités	5.1.2	2 040 000€HT	1 250 000€HT					1 040 000€HT	625 000€HT	1 000 000€HT	625 000€HT				
Mobilités	5.1.3	40 000€HT	5 000€HT					40 000€HT	5 000€HT						
Mobilités	5.2.1	59 583€HT	16 250€HT									59 583€HT	16 250€HT		
Mobilités	5.2.2	810 000€HT	120 000€HT					10 000€HT		564 706€HT	84 706€HT	235 294€HT	35 294€HT		
Mobilités	5.3.1														
Mobilités	5.3.2	167€HT	167€HT					167€HT	167€HT						
Espaces publics, formes urbaines & environnement	6.1.1														

ANNEXE N°4. LETTRE d'INTENTION entre le Ministère des Armées, l'OBC et la ville de GUER.

LETTRE D'INTENTION

ENTRE, nommées ci-après « les parties »

D'une part
- l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de l'Oust à Brocéliande Communauté (OBC), représentée par son Président Jean-Luc BLEHER,
- la commune de Guer en la personne de son Maire;

ET

D'autre part, le ministère des Armées (MINARM) représenté par l'officier général commandant la zone de défense et de sécurité Ouest, le Général de corps d'Armée Nicolas CASANOVA.

OBJET

La ville de Guer est l'une des trois communes de l'OBC lauréates du programme Petites villes de demain (PVD), outil structurant de revitalisation territoriale. Porté devant l'Etat par l'EPCI, ce programme national vise à renforcer les fonctions de centralité des villes périphériques afin d'y développer l'offre de services publics, d'améliorer le cadre de vie en milieu rural et de conforter leur rôle dans la transition écologique et l'équilibre territorial.

Le ministère des Armées inscrit – dans la limite des exigences relevant de ses spécificités - ses politiques sectorielles dans la continuité des politiques publiques et des enjeux de ce temps, notamment en matière de transport, de cadre de vie et d'énergie.

Partageant localement le constat de l'impact fort du Camp militaire de Coëtquidan sur le territoire de la Commune de Guer, les parties manifestent d'un commun accord leur intention d'étudier les synergies possibles entre les diverses politiques sectorielles du MINARM et le déploiement du programme PVD sur Guer.

Il s'agit de développer les voies d'un partenariat mutuellement fructueux permettant aux trois parties prenantes d'offrir à leurs ressortissants des prestations de service optimisées, économiquement viables et s'inscrivant dans le cadre du développement durable.

CHAMPS d'ACTION

Trois axes d'étude sont privilégiés :

- **L'énergie** : le processus de collaboration a été initié en 2020 dans le domaine de la méthanisation et de la production de biogaz. Il sera désormais étudié la possibilité d'intégrer le Camp de Coëtquidan à ce projet de transition énergétique, associé au développement d'une filière de valorisation des déchets.
- **Les services de proximité au public** : il sera étudié notamment le rapprochement de l'Espace France Services de Guer et de l'Espace ATLAS présent sur le site de Coëtquidan afin d'accroître pour chacun le champ de prestations fournies.
- **Le transport** : seront étudiés en particulier la liaison courte Guer centre-ville / Coëtquidan – Bellevue aussi bien en transport collectif qu'en mobilité douce et les liaisons longues (Guer / Vannes, Guer / Rennes). Ces projets, conformes aux nouvelles politiques publiques sur la mobilité, devront s'articuler avec une offre évolutive de transport régional et national.

Ces axes sont susceptibles de se concrétiser sous forme de projets de développement territorial inscrits dans le cadre de PVD, déployés dans des domaines relevant des compétences de l'EPCI, pouvant bénéficier à plusieurs communes mais impactant plus spécifiquement le territoire de Guer, camp de Coëtquidan inclus.

D'autres axes pourront être étudiés notamment la problématique de l'habitat et du logement, si le comité de pilotage en décide l'opportunité à l'unanimité.

DUREE DE VALIDITE DE LA PRESENTE LETTRE ET SUITE A DONNER

La présente lettre prendra effet à compter de sa date de signature, soit le 19 janvier 2022

A l'issue de ces études et selon leurs résultats, une convention entre le ministère des Armées et la communauté de communes de l'Oust à Brocéliande Communauté pourra être mise en place pour la réalisation des projets.

Son effet s'achèvera à la date de signature de la convention-cadre valant opération de revitalisation du territoire (ORT) entre l'État et l'OBC, soit au plus tard le 9 janvier 2023. Si une convention entre le ministère des Armées et de l'Oust à Brocéliande Communauté est signée antérieurement à la date d'achèvement de la présente lettre d'intention, sa validité prendra fin à la date de signature de cette convention.

GOUVERNANCE

La gouvernance et la conduite des travaux s'intègreront dans celles du programme PVD décliné au sein de l'OBC, notamment en termes de comitologie.

- L'instance de pilotage pour la mise en œuvre de la présente lettre d'intention sera ainsi le groupe de travail de cohérence communautaire (GTCC) de « l'équipe de projet PVD » animée par le chef de projet.

  A cet effet, certaines réunions du GTCC seront délocalisées et confondues avec le groupe de travail communal « Guer » réuni mensuellement le mercredi après-midi en mairie de Guer.

  Chacune des parties fixe librement sa présence comme sa représentation à cette instance et s'engage à notamment à y désigner un représentant qualifié pour :

  - co-animer les débats du GTCC spécifiques aux axes définis en objet;

  - s'exprimer au nom des signataires de la présente lettre.

- Sur la base des orientations fixées par le GTCC, des réunions thématiques et techniques complémentaires se tiendront sur chacun des axes objets de la présente lettre. A cet effet, les parties s'engagent à désigner au moins un expert référent de chaque thématique afférente à ces axes. Ces derniers rendront compte de leurs travaux en GTCC.
- Les bénéficiaires des projets seront associés aux travaux relatifs à l'expression et à la prise en compte de leurs besoins.

Fait à Guer le 19 janvier 2022

Le Président de l'Oust à Brocéliande Communauté
et Maire de Guer

M Jean-Luc BLEHER

Pour le ministère des Armées,
l'officier général commandant la zone de défense et de sécurité Ouest

Le Général de Corps d'Armée Nicolas CASANOVA

ANNEXE N°5. FICHES-ACTION