

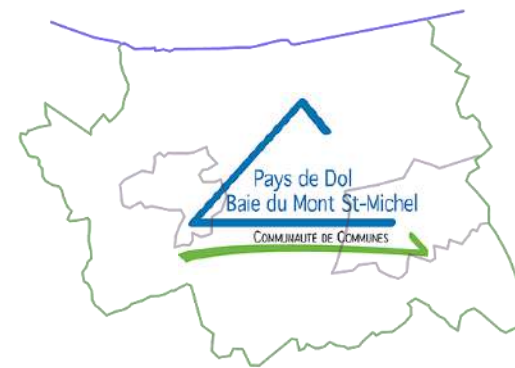


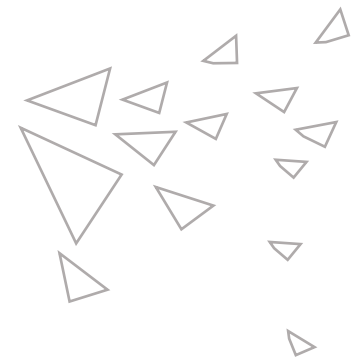
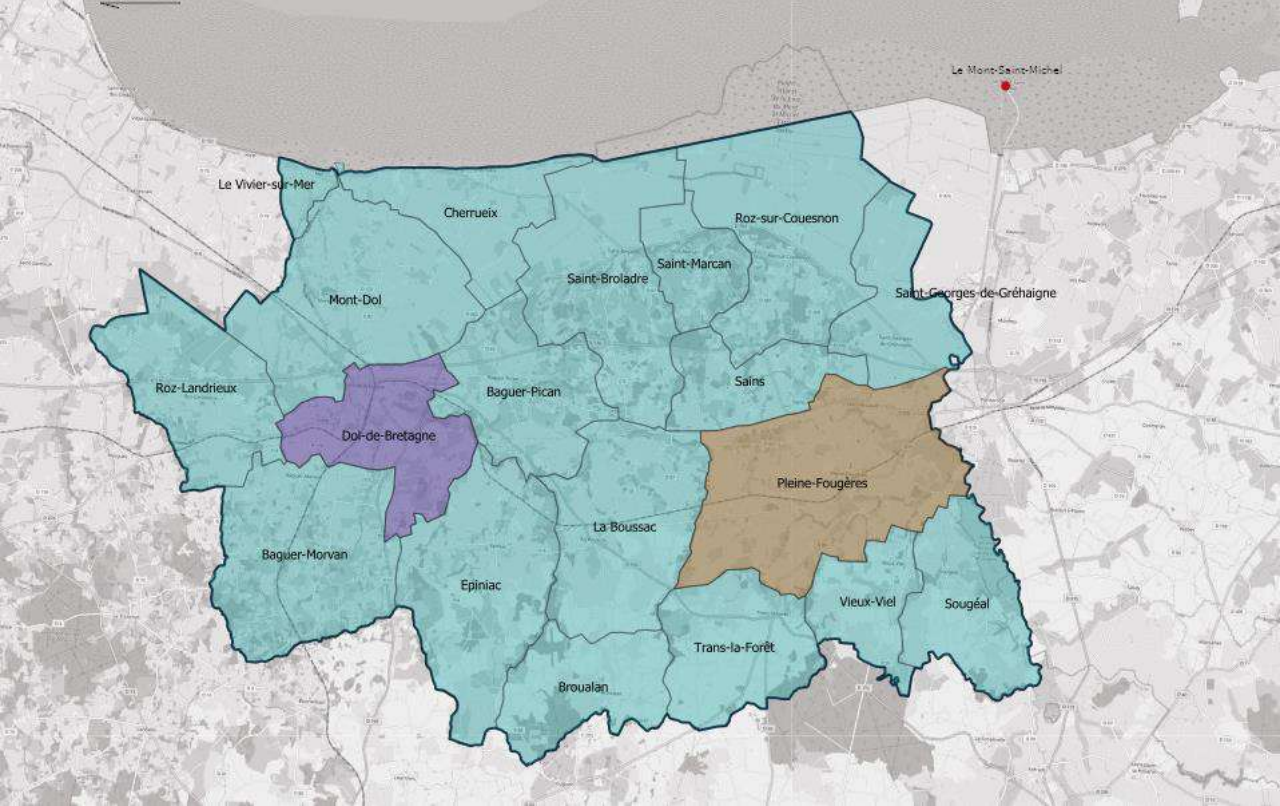
Diagnostic



Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères

Petites Villes de demain



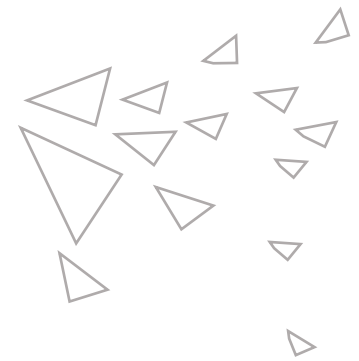
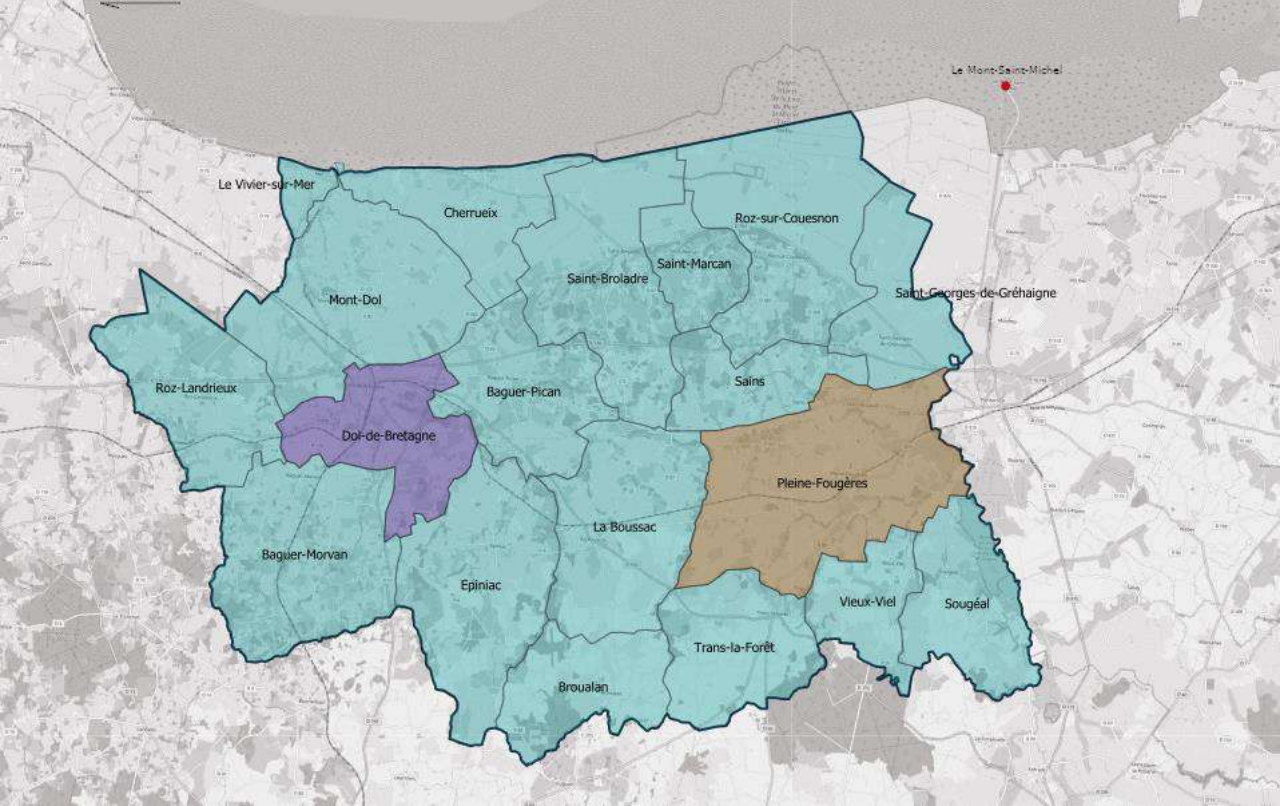


Sommaire



1 - Dispositif PVD	p3
2 - Etat des lieux et les enjeux	p6
- Coopération	p17
- Mobilité	p25
- Habitat	p35
- Services, équipements	p48
- Commerces, activités	p61
- Patrimoine, tourisme, culture	p72
3 – Synthèse des enjeux	p73





1) Le dispositif PVD





Objectifs du programme :

Renforcer l'attractivité et le dynamisme des centralités

Répondre aux objectifs de développement durable et de transition écologique

Thèmes :

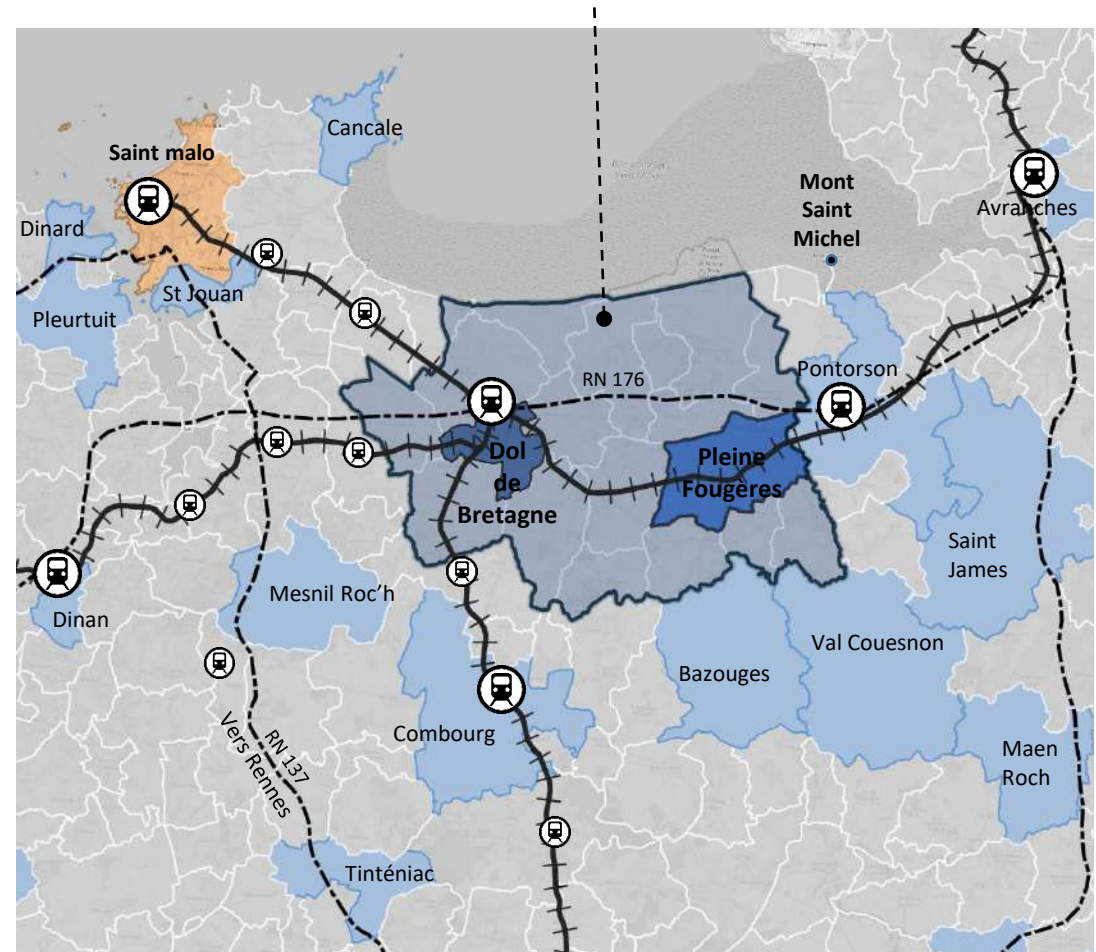
- Habitat
- Mobilités et connexions
- Aménagement du territoire
- Cadre de vie
- Espaces publics et patrimoine
- Equipements et services publics
- Economie et emploi

Différentes échelles suivant les compétences



1 territoire :

2 pôles de centralités identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes Pays de Dol Baie du Mt St Michel (2 Pôles structurants au SCOT)



1600 communes à l'échelle de la France





1 Boîte à outils au service des projets :

- Un accompagnement renforcé (Etat, BdT*, SCET**...)
- Des financements fléchés PVD (Etudes et ingénierie)
- Un réseau de communes PVD (National et Départemental)

1 Projet de territoire PVD à écrire :

- Etat des lieux thématique (Habitat, commerce...)
 - La définition d'enjeux stratégiques (Axes prioritaires...)
 - Un plan d'actions (Priorisation des actions)
- A plus ou moins long terme suivant les projets*



La signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) :

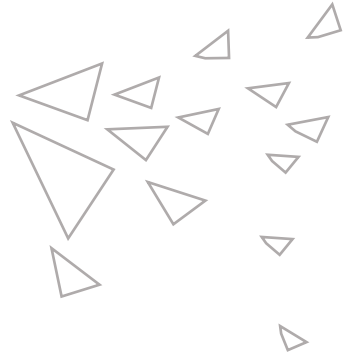
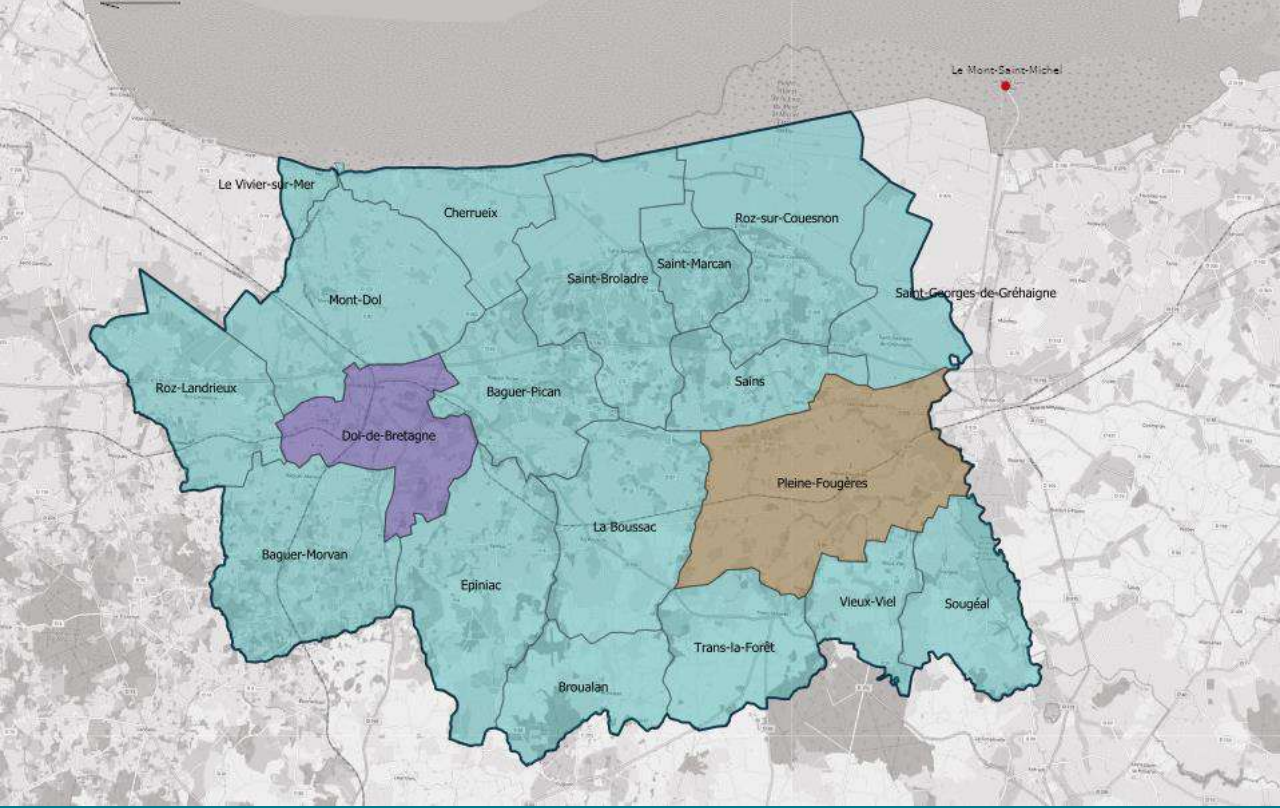
- 1 ORT par EPCI
- Convention de projets et de partenariats
- Traduit le projet de revitalisation du territoire
- 1 périmètre précis à dessiner
- Des impacts juridiques

**PVD : D'abord un projet de territoire
+ une traduction juridique**

*Banque des Territoires

** Bureau d'études





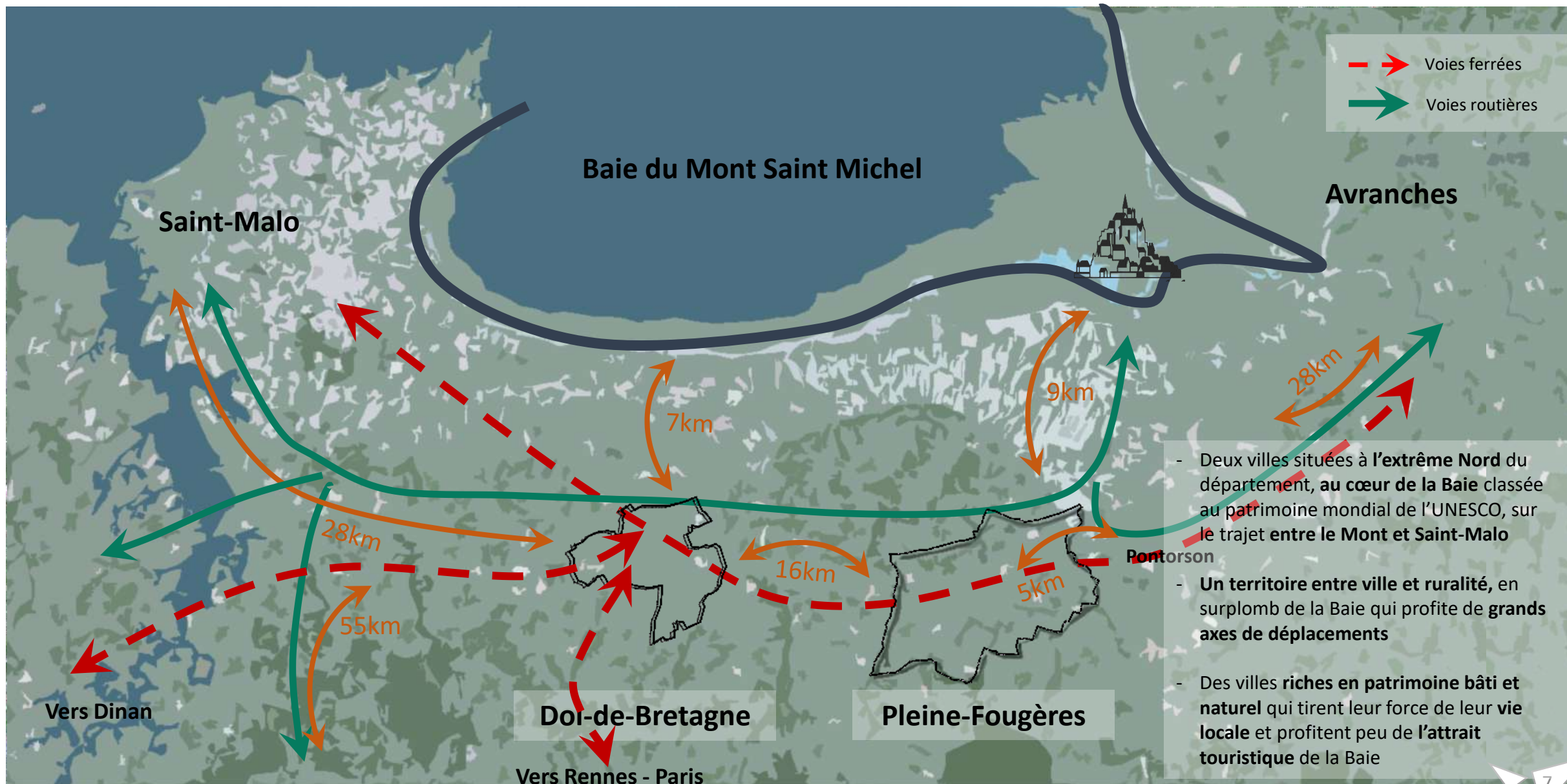
2) Etat des lieux et enjeux



- Habitat
- Mobilités et connexions
- Aménagement du territoire
- Cadre de vie
- Espaces publics et patrimoine
- Equipements et services publics
- Economie et emploi



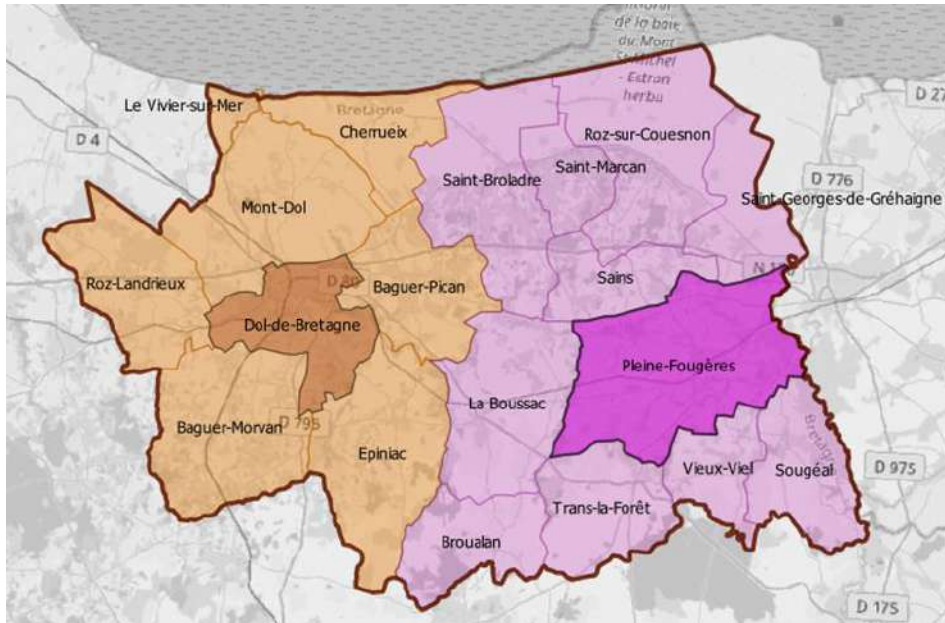
Une situation géographique favorable



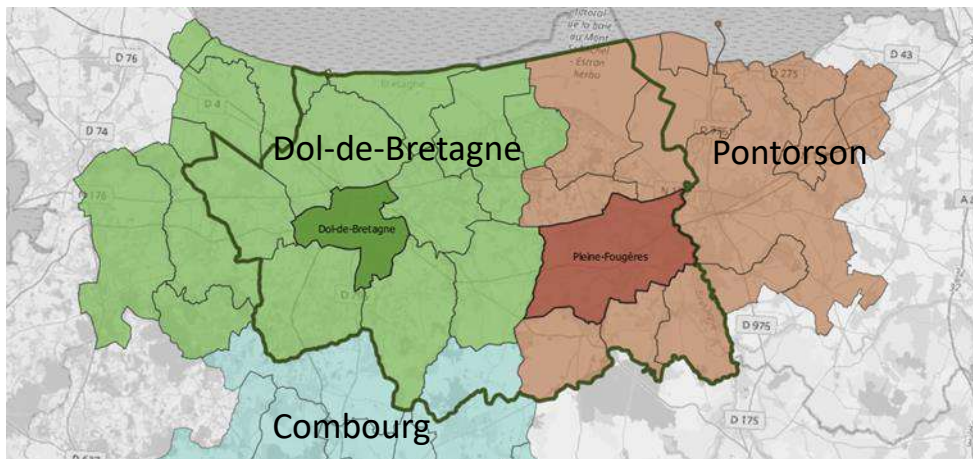
Deux villes reconnues Petites Villes de Demain sur l'EPCI



Une fusion d'EPCI récente qui tend à remodeler le territoire

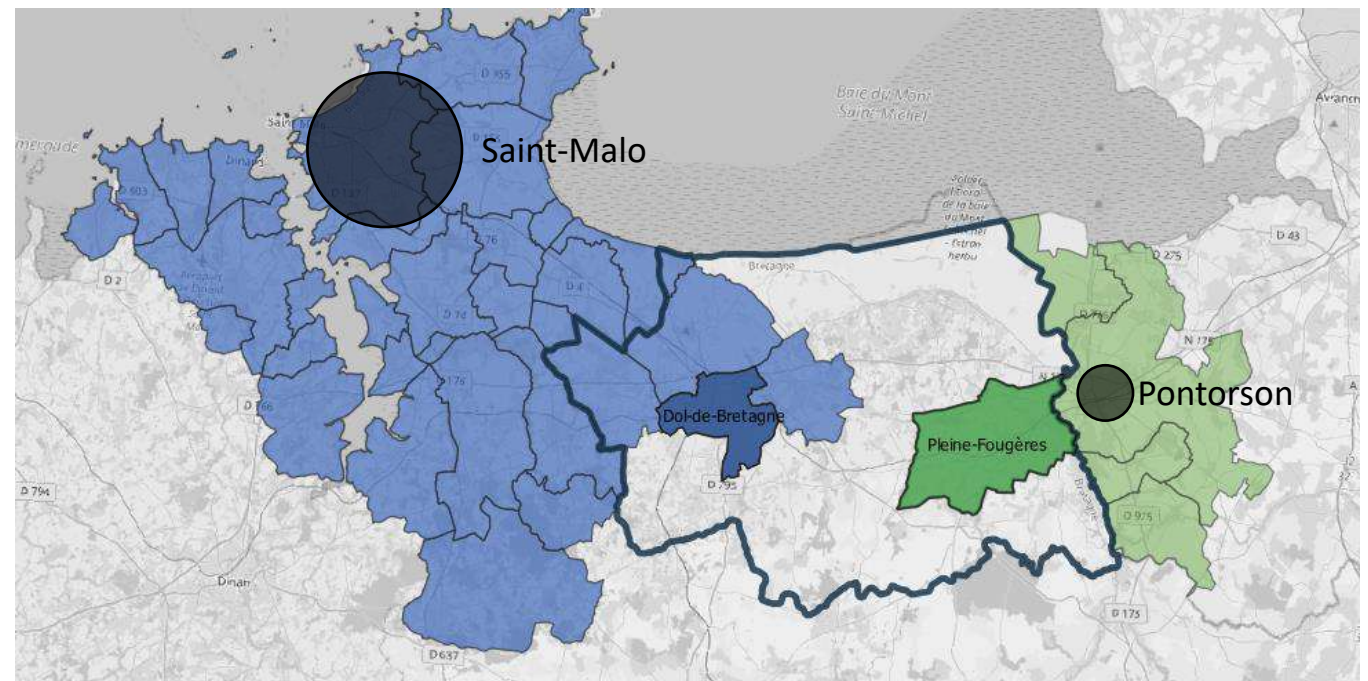


Anciens et nouveaux périmètres communautaires



Périmètre des bassins de vie de Dol-de-Bretagne, Pontorson et Combourg (équipement-service) - Source INSEE 2012-2021

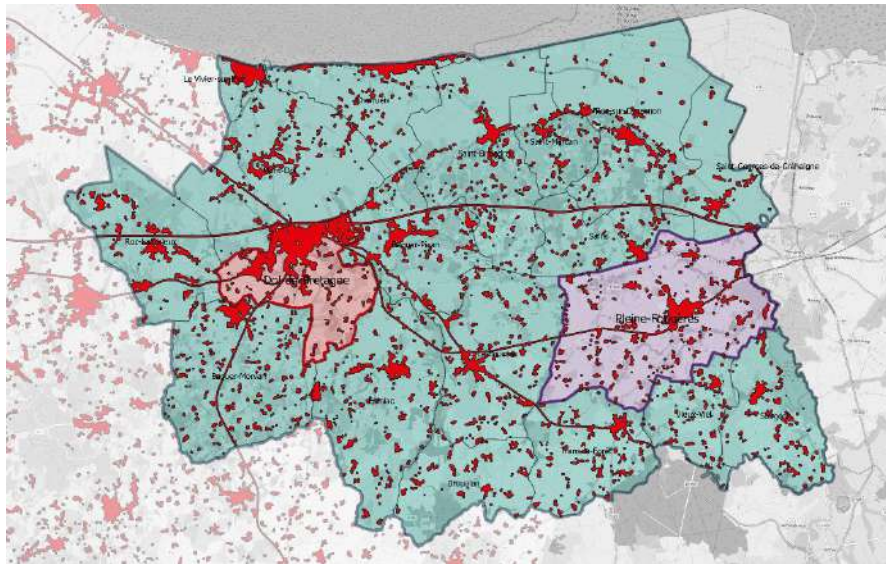
- Les cartographies des bassins de vie et des aires d'attraction montrent que **St-Malo et Dol-de-Bretagne jouent un rôle majeur**. Pontorson joue un rôle secondaire pour les communes situées autour de Pleine-Fougères.
- La **fusion communautaire** réalisée au 1^{er} janvier 2017 pour créer la CC Pays de Dol, Baie du Mont-St-Michel, avec un positionnement décentré des 2 villes PVD, permet **un équilibre et une proximité de tous les habitants** avec l'une ou l'autre des 2 villes.
- **Dol-de-Bretagne tend progressivement à attirer de plus en plus les habitants** des communes du secteur de Pleine-Fougères, lesquelles conservent malgré tout une proximité avec Pontorson.



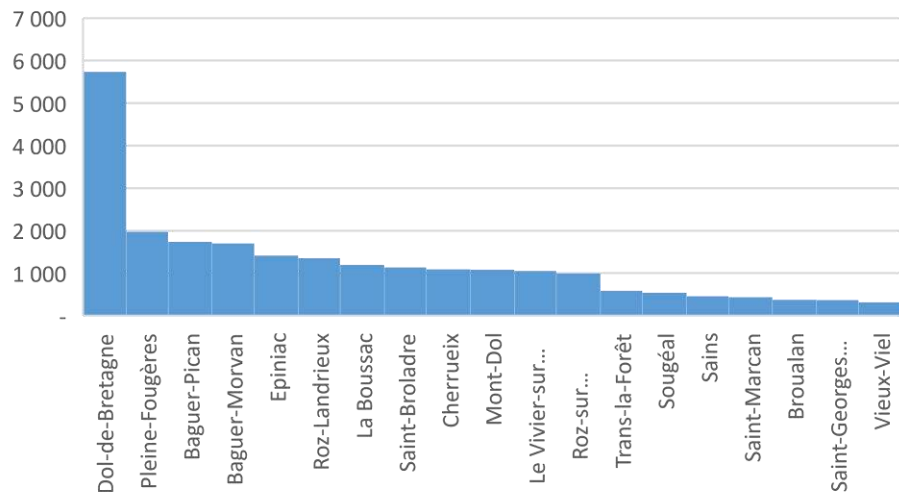
Aires d'attraction de Saint-Malo et Pontorson (emploi) - Insee 2020

Une augmentation de population proportionnelle à la dimension PVD

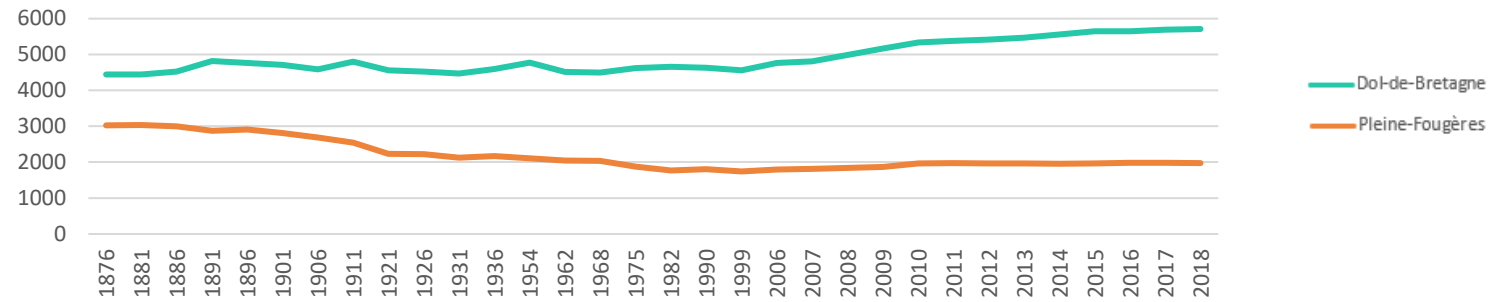
Tâche bâtie en 2020 - SCOT – SIG mutualisé



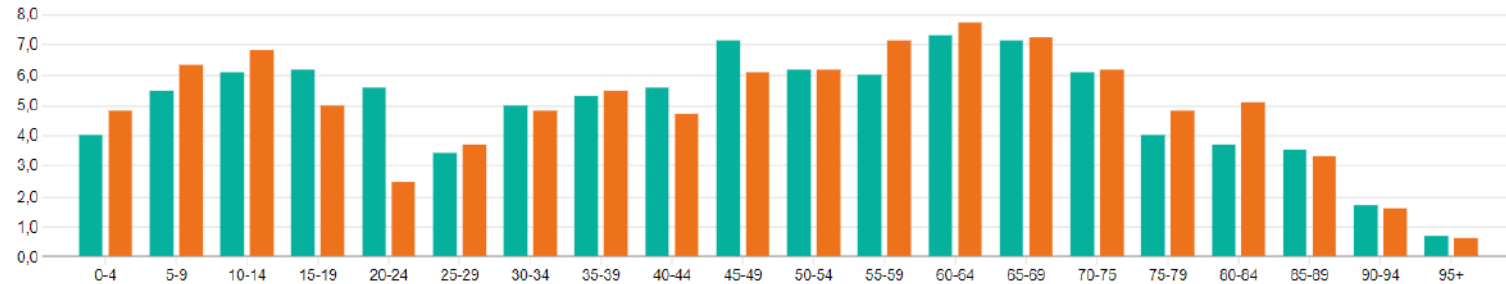
Population communautaire – Insee 2022



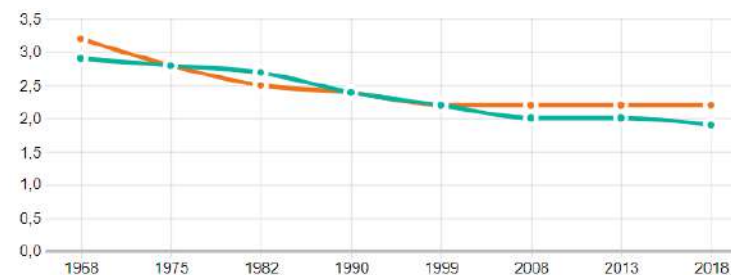
Evolution de la population sur les 2 communes de 1876 à nos jours



Part des habitants par tranches d'âge pour les 2 villes



Taille des ménages des 2 villes

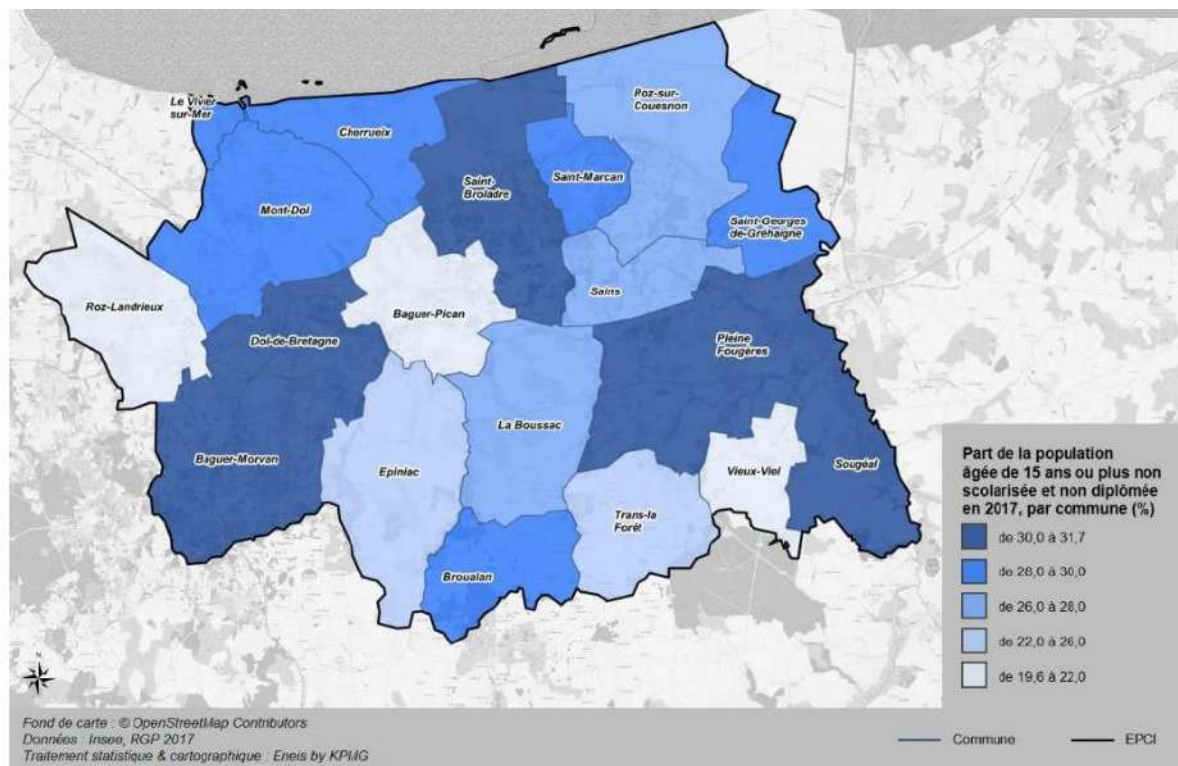


- Une répartition de la **population dans les centres-villes** dont en priorité les 2 communes PVD.
- Une **augmentation de population** surtout sur les dernières années.
- Des communes proches de **Dol qui renforcent son statut de pôle majeur** (ex Bagger Pican).
- Une **diminution de la taille des ménages** à l'échelle de l'EPCI qui impose une réflexion sur la production de logements.
- Une part importante de jeune de -15 ans et de personnes âgées de sur Pleine-fougères avec l'arrivée de familles ces 2 dernières années.

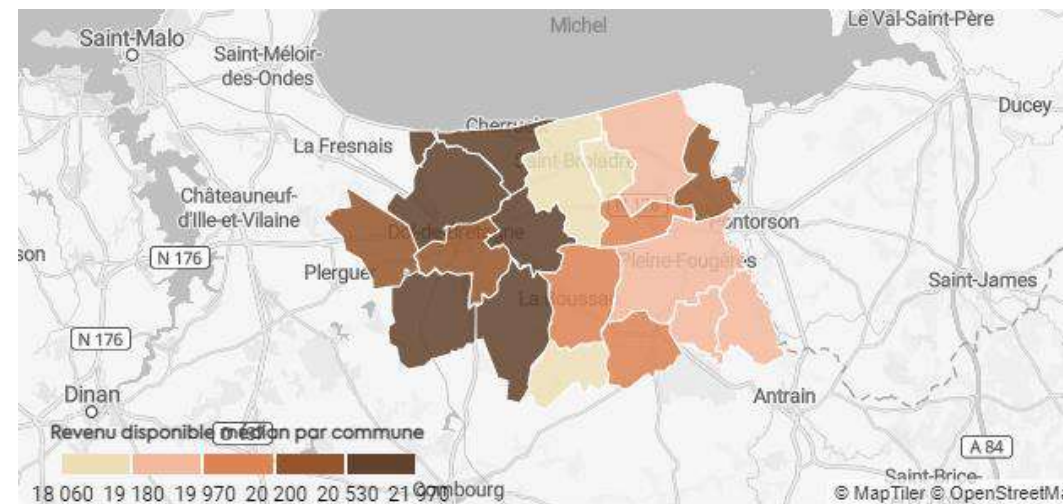
Des spécificités de la population sur ce territoire



Population non diplômée 2017 – Diagnostic DRE - CCPDBMSM



Revenu disponible, médian par commune – FiloSoFi Insee 2018



- Une part importante de la population de moins de 15 ans ou plus **non diplômée** sur l'EPCI avec les 2 villes PVD parmi les **moins scolarisées**.
- Des **revenus disponibles médian des foyers assez faible** à l'Est du territoire de l'EPCI.
- Des besoins importants en **accompagnement et soutien des ménages** dans leurs démarches réalisés par des structures d'appui présentes sur les 2 villes PVD avec l'Espace Social en construction à Dol-de-Bretagne et la Maison France Services à Pleine-Fougères dont près de 20 permanences différentes sont assurées.
- Des échanges avec ces structures à prévoir sur des besoins futurs sur le territoire.



Maison France Services de Pleine-Fougères



Espace Social et Culturel Commun à Dol-de-Bretagne



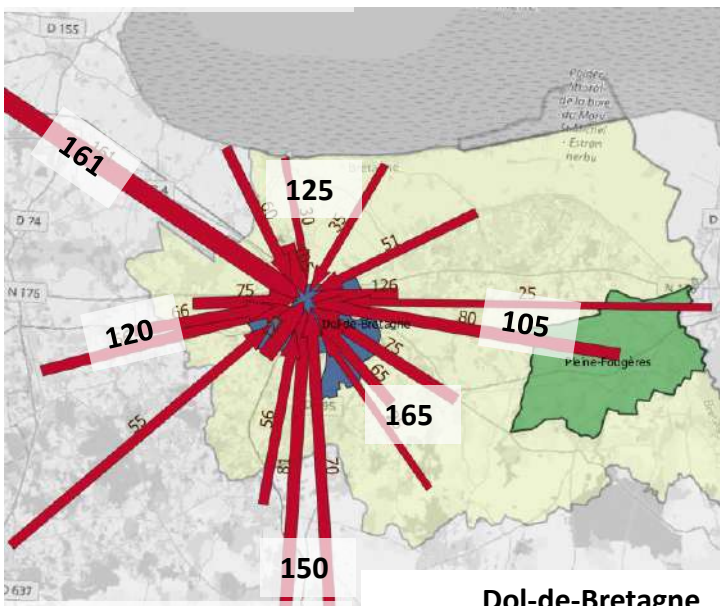
Mairies



Des indices qui traduisent le niveau de centralité des 2 PVD



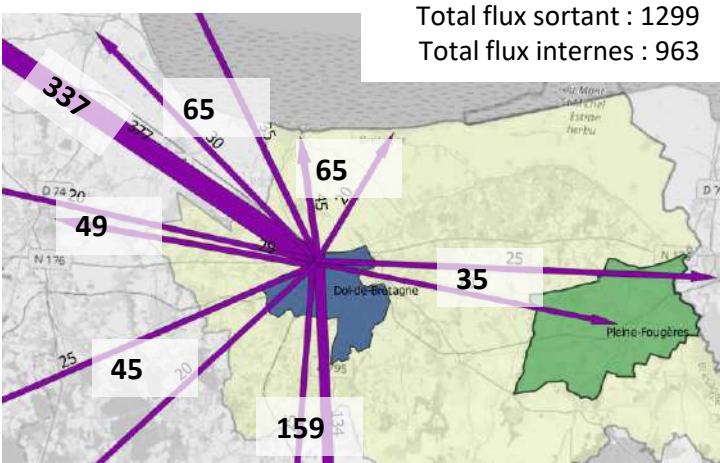
Flux entrant



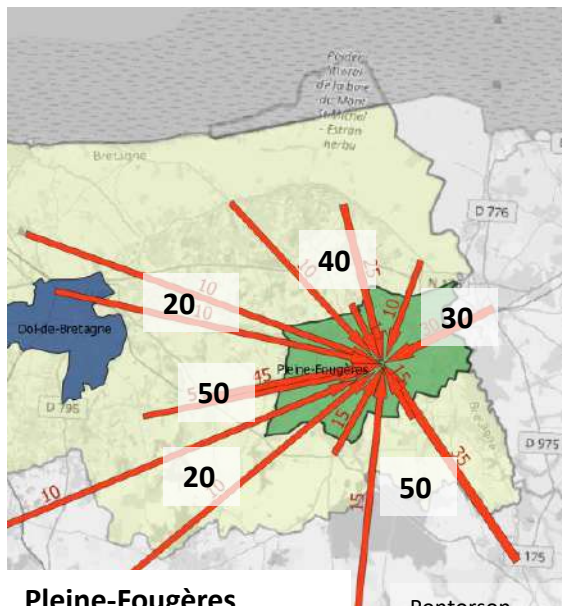
Dol-de-Bretagne

Total flux entrant : 2393
 Total flux sortant : 1299
 Total flux internes : 963

Flux sortant

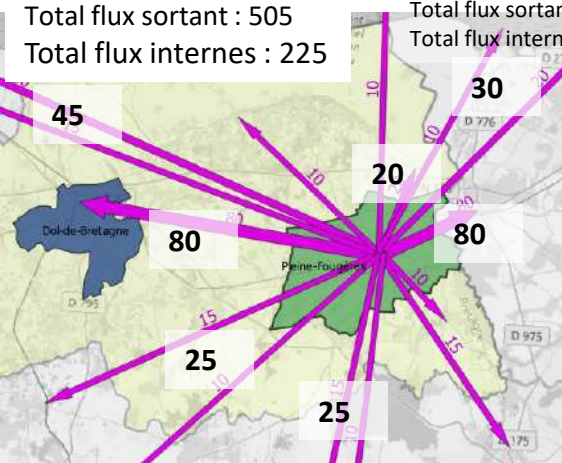


Pleine-fougères



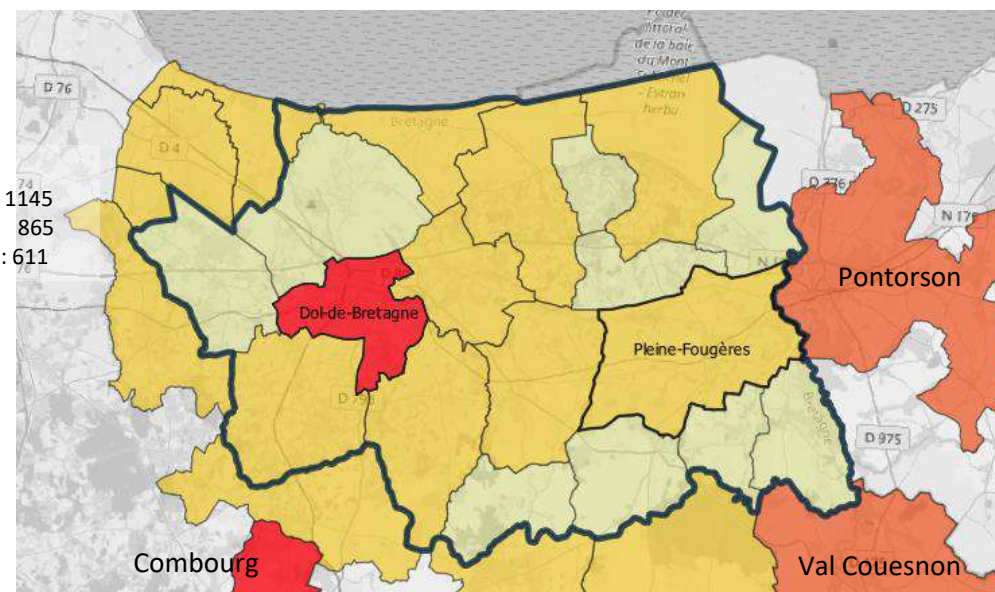
Pleine-Fougères

Total flux entrant : 356
 Total flux sortant : 505
 Total flux internes : 225



Pontorson
 Total flux entrant : 1145
 Total flux sortant : 865
 Total flux internes : 611

- Les dynamiques d'activité et d'emploi favorisent des déplacements domicile-travail, qui, couplées au niveau de services et d'équipements traduisent un **niveau de centralité** des territoires.
- **Dol de Bretagne** et Combourg classés comme **centres structurants** polarisent le plus les trajets du quotidien, suivi de près par **Pontorson** et Val Couesnon classés en **centres intermédiaires**.
- Pour le pôle de **Pleine-Fougères**, le niveau de **services et d'équipements est comparable** à un centre intermédiaire mais son **déficit en activité-emploi** le classe parmi les centres locaux.



Niveau de centralité - Source INSEE 2021

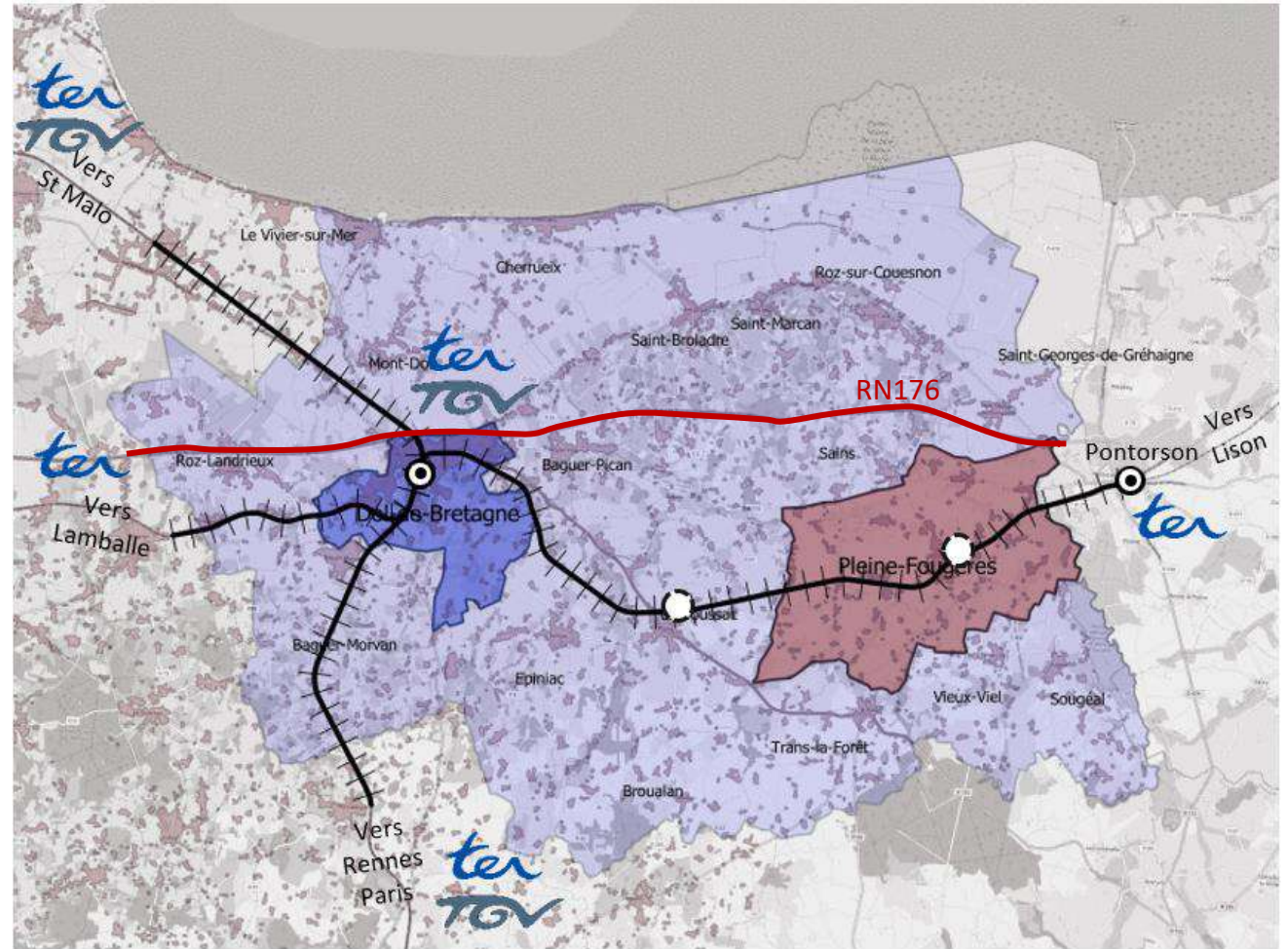
■ Structurant
 ■ Intermédiaire
 ■ Local
 ■ Non centre

Nombre d'emplois 2018 : Dol de Bretagne = 3465 (145%), Pleine-Fougères = 544 (71%), Pontorson = 1637 (105%)



Des infrastructures et services de mobilités et de déplacements à disposition

- Un territoire rural et une situation en extrémité de département où la **capacité de mobilité est primordiale** pour son développement.
- Le territoire de l'EPCI profite d'une **bonne desserte par le train** avec une **gare de Dol-de-Bretagne** positionnée en nœud ferroviaire. Cette gare TER et TGV permet de se déplacer rapidement et facilement vers des grandes villes comme Rennes, Saint Malo et Paris et plus localement vers Dinan, Combourg et Pontorson.
- Une **gare de Pontorson** située à 5 km de Pleine-Fougères.
- Une route principale en **2 fois 2 voies (RN 176)** qui permet une desserte vers la Bretagne et la Normandie et qui passe sur les 2 communes de Dol-de-Bretagne et de Pleine-Fougères.
- Un territoire qui **bénéficie des liaisons touristiques entre Le Mont-Saint-Michel et Saint-Malo** mais moins de celles entre Rennes et Saint-Malo.
- Un offre de **transport collectif régional** au travers la ligne 17a de Dol-de-Bretagne à Pontorson en passant par La Boussac et Pleine-Fougères.
- Un service de **Transport à la Demande** de la Communauté de Communes pour aller aux marchés de Pontorson et Dol-de-Bretagne.
- Un **transport solidaire** proposé via le CCAS dans Dol.
- Un plan de développement des **aires de covoiturage** au niveau de l'EPCI.
- Un futur **schéma directeur cyclable** en cours d'écriture entre les communes.
- Un schéma de **déploiement des bornes de recharge de véhicules électriques** en évolution avec le SDE35 et les acteurs privés.



Ligne 17a - BreizhGo



Des infrastructures et services de mobilités et de déplacements à disposition



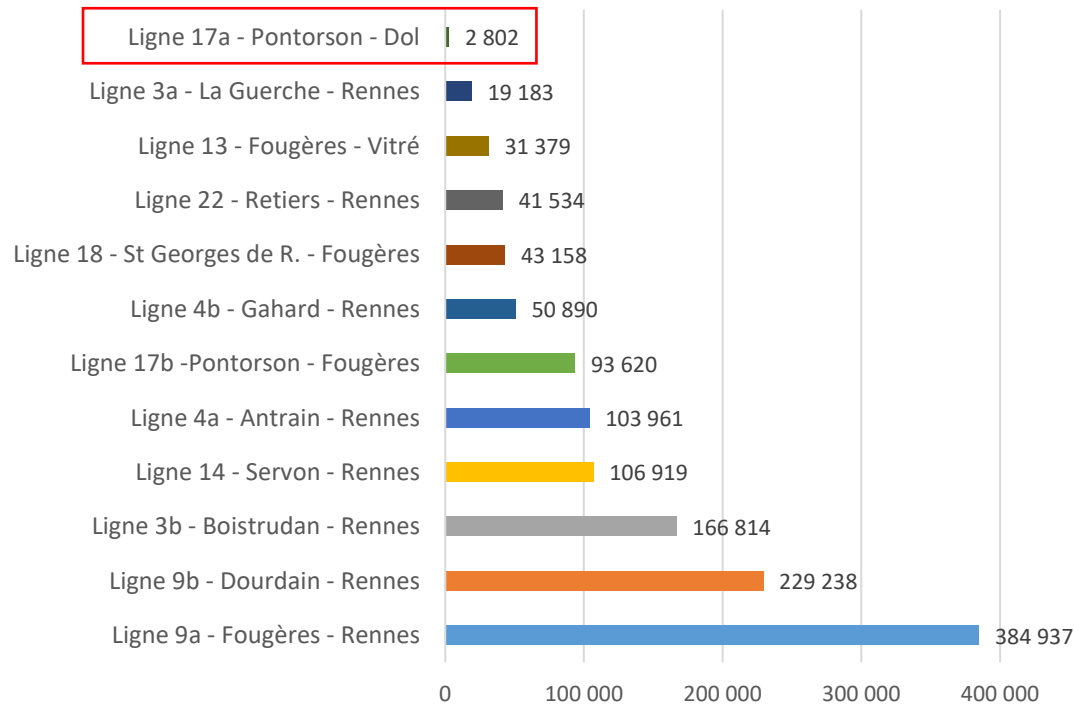
Ligne 17a - BreizhGo
D. De B. - Pleine F. – Pontorson
4 AR/J semaine + 3 AR/ weekend



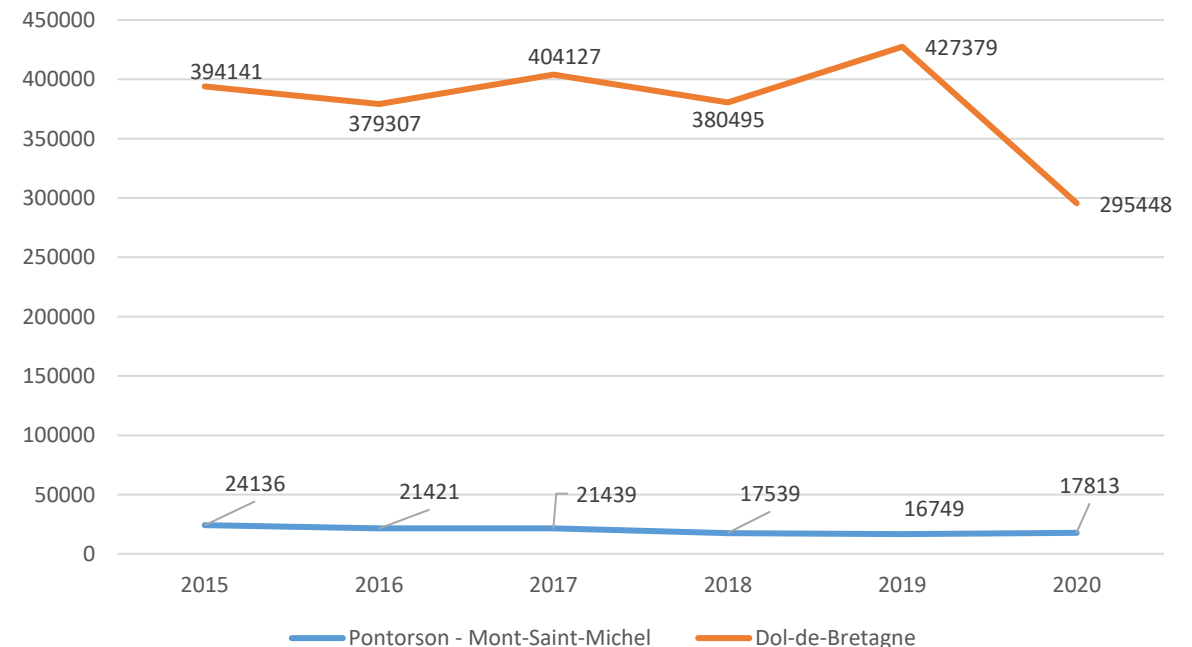
- Une fréquentation des lignes proportionnelle au nombre de communes desservies et leur population ainsi que le cadencement.
- La ligne 17a est peu fréquentée mais un service utile au désenclavement des population du Nord Est de l'Ille et Vilaine.
- La gare SNCF de Dol de Bretagne est largement plus attractive que Pontorson, notamment grâce au TGV vers Paris



Breizh-Go - fréquentation 2018 - Nb de voyages



Evolution de la fréquentation des gares SNCF



Atouts

- Une reconnaissance en tant que centralité PVD
- Un rayonnement à l'échelle communautaire en tant que centralité principale
- Un projet de territoire communautaire en cours d'écriture
- Des communes inscrites dans un Pays de St Malo et une baie reconnue
- Une capacité de négociation à l'échelle communautaire sur des sujets importants pour les 2 communes et le territoire élargi (énergie, densification...)

Opportunités

- Des voies (ferroviaires et routières) qui relient les territoires d'Est en Ouest
- Une complémentarité entre la ville et la campagne (production/consommation énergétique, alimentaire...)

Faiblesses

- Deux anciennes intercommunalités fusionnées encore ancrées dans le quotidien et qui tendent à s'estomper
- Une méconnaissance du territoire et des actions par les habitants qui ne cherche pas suffisamment l'information sur les réseaux
- Peu de vision des transitions partagées (Pas de PCAET notamment)

Menaces

- Des difficultés pour les citoyens à s'emparer du territoire à l'échelle communautaire
- Le repli sur soi des habitants avec la Covid
- Le déplacement subi des populations les moins aisées vers les territoires ruraux





Atouts

- Une reconnaissance en tant que centralité PVD
- Un rayonnement auprès des communes proches
- Une proximité avec Pontorson
- Un projet de territoire communautaire en cours d'écriture
- Des communes inscrites dans un Pays de St Malo et une baie reconnue
- Une capacité de négociation à l'échelle communautaire sur des sujets importants pour les 2 communes et le territoire élargi (énergie, densification..)

Opportunités

- Des voies (ferroviaires et routières) qui relient les territoires d'Est en Ouest
- Une complémentarité entre la ville et la campagne (production/consommation énergétique, alimentaire...)

Faiblesses

- Deux anciennes intercommunalités fusionnées encore ancrées dans le quotidien et qui tend à s'estomper
- Une méconnaissance du territoire et des actions par les habitants
- Peu de vision des transitions partagées (Pas de PCAET notamment)

Menaces

- Des difficultés pour les citoyens à s'emparer du territoire à l'échelle communautaire
- Le repli sur soi des habitants avec la Covid
- Le déplacement subit des populations les moins aisées vers les territoires ruraux

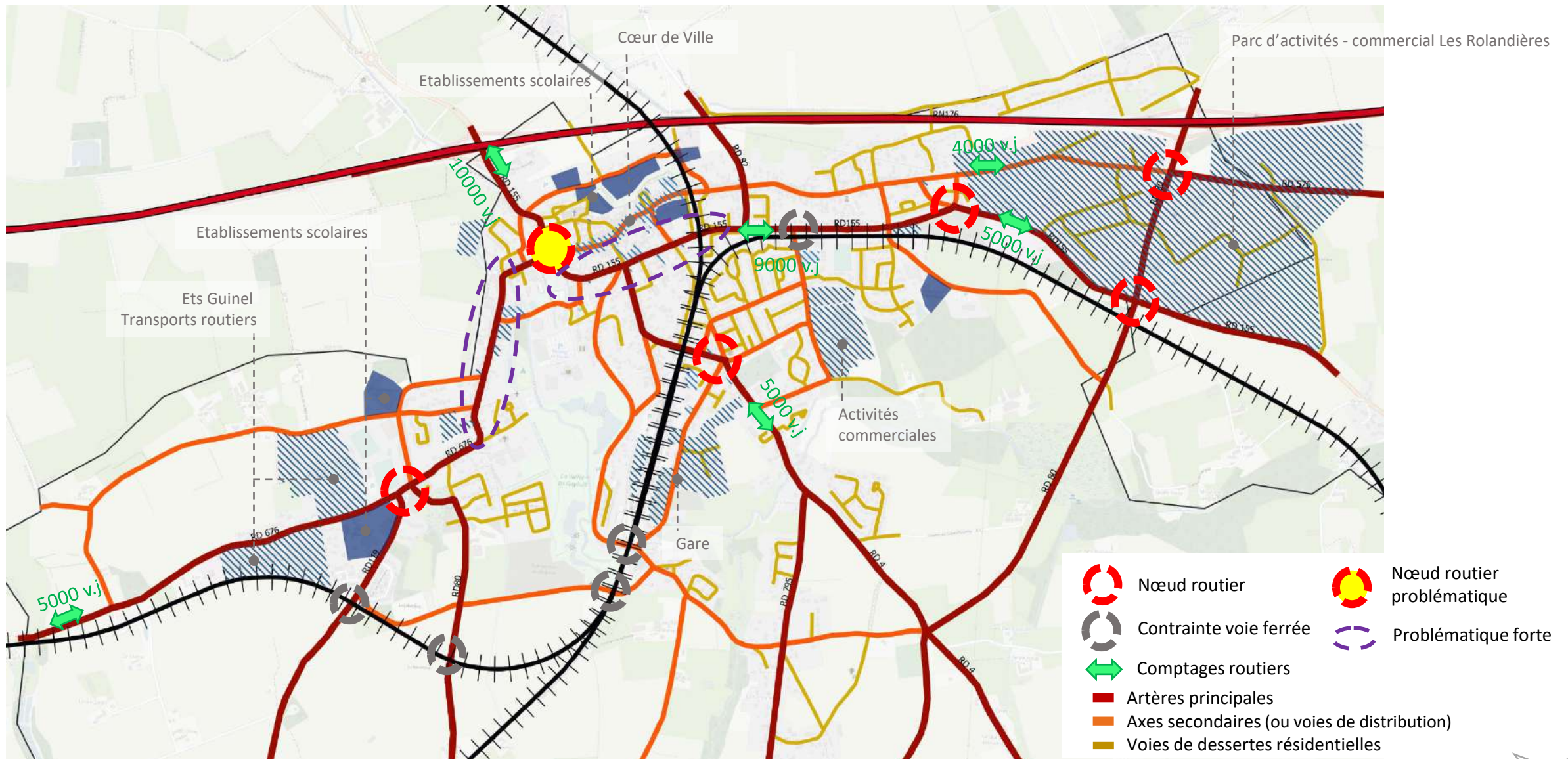


Quelques enjeux repérés

- Un territoire qui doit **prendre sa place** avec une situation géographique à la fois particulière et favorable.
- **Reconnaître et soutenir les 2 villes PVD** comme 2 acteurs de développement et de dynamiques à **l'échelle communautaire et du Pays** .
- Accompagner les **populations moins scolarisées** et les **ménages à faibles budgets**.
- Profiter du **projet de territoire** pour écrire des **intentions ambitieuses** de coopération, d'actions et soutien à la population.
- **Echanger avec les territoires voisins** à l'échelle Pays / Région et la Normandie avec Pontorson notamment pour une cohésion et des services renforcés à l'Est.
- **Mobiliser les partenaires institutionnels** pour aider à porter les projets sur ces 2 villes PVD.
- Porter les questions de **transitions notamment au travers les mobilités** sur ce territoire contraint à l'usage de la voiture et **l'accueil équilibré de populations** dans des **logements performants** avec des **services de proximité**.



Des flux importants et des nœuds routiers à Dol-de-Bretagne



Des déplacements importants et quelques problématiques à soulever



La Place Toullier – nœud routier problématique



Les cars scolaires sur le Boulevard Deminiac aux horaires de cours



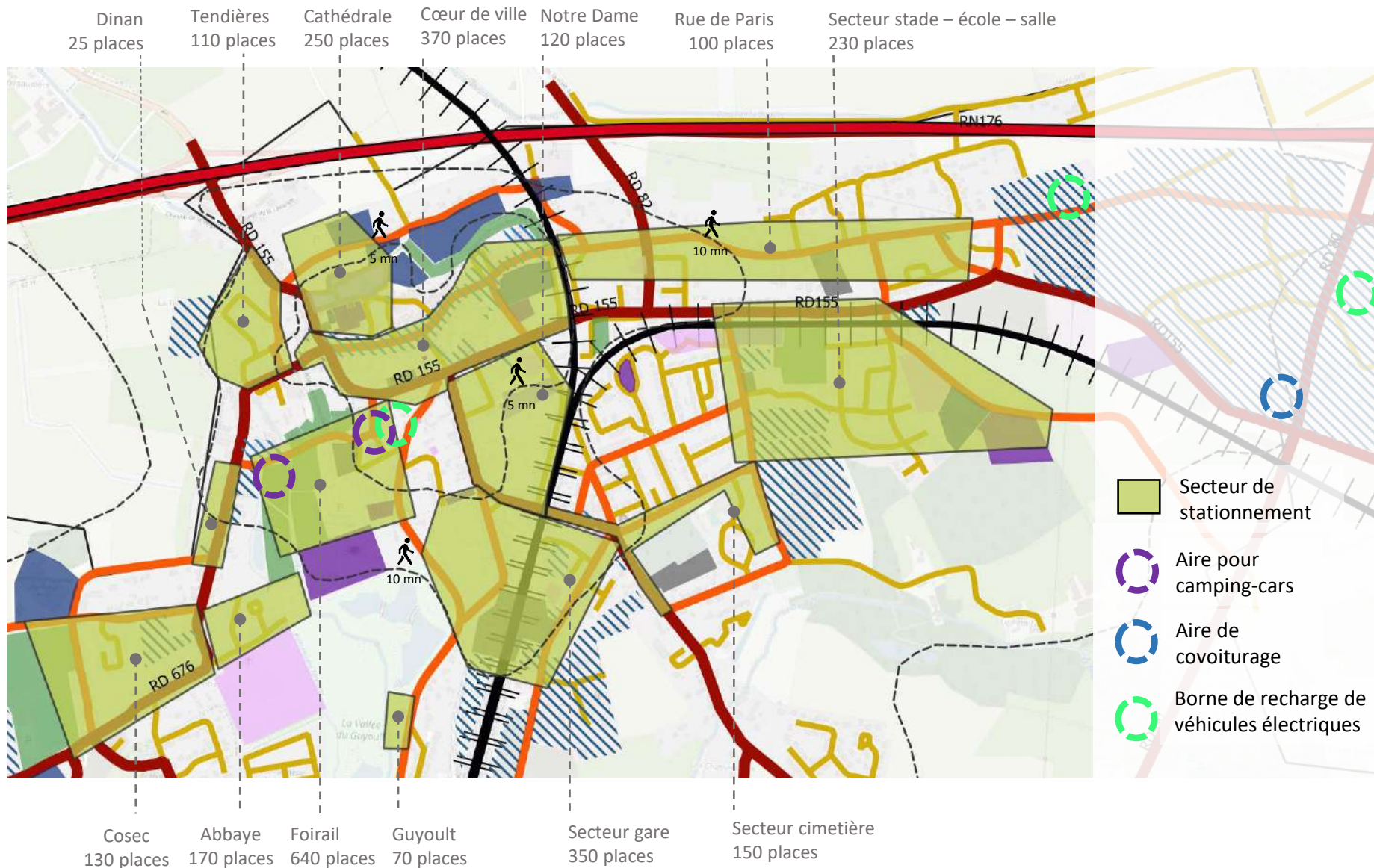
La gare de Dol-de-Bretagne



Des circulations de poids lourds dans le centre-ville

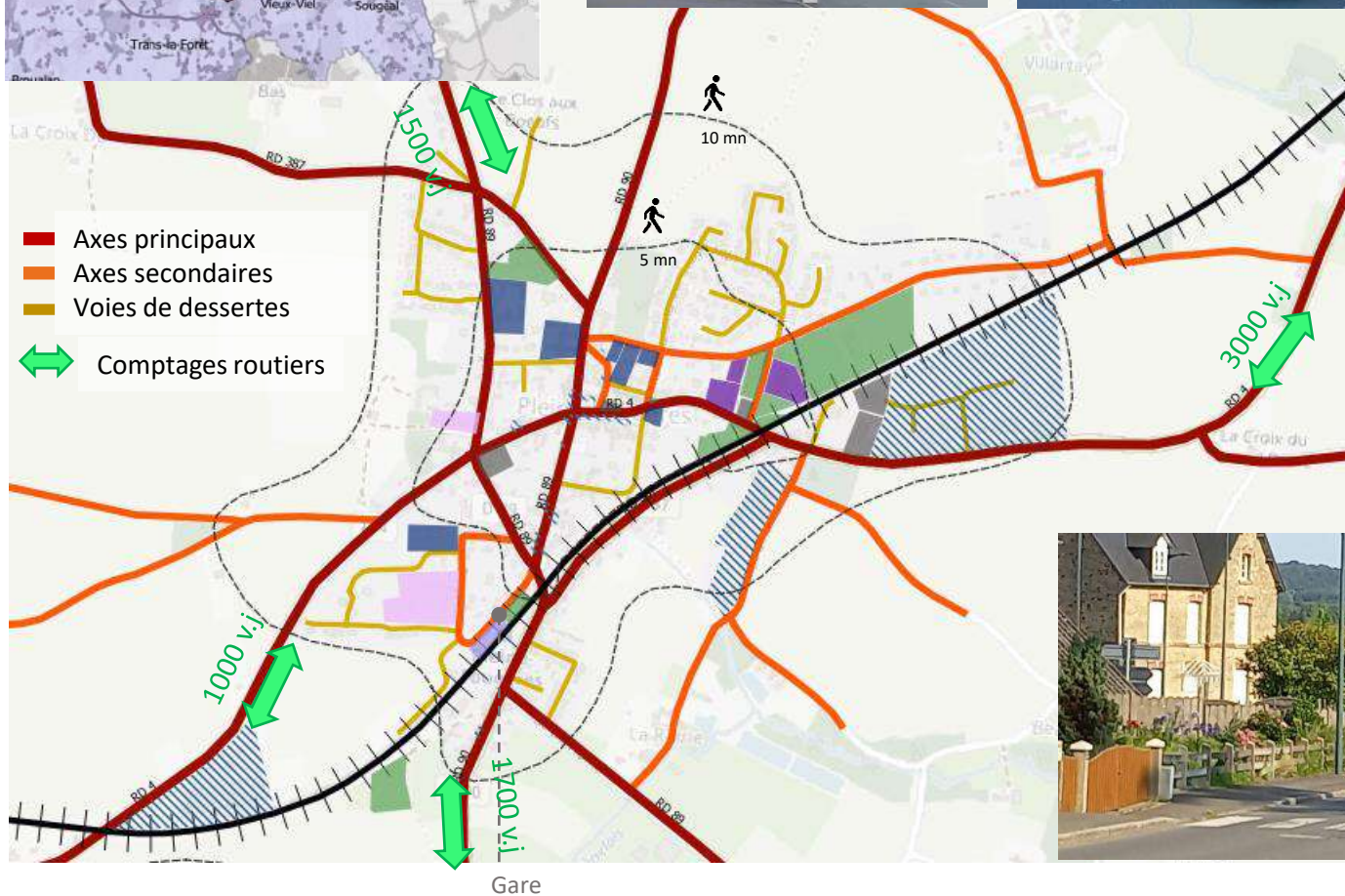
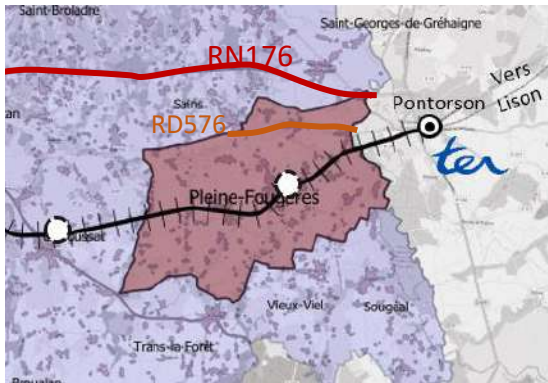
- De nombreux habitants de l'EPCI viennent sur Dol-de-Bretagne (emploi, services) avec leur voiture, quelques-uns via la ligne 17 ou par du covoiturage et de plus en plus par le train.
- La présence de **la gare** qui dynamise la mobilité et favorise l'arrivée de population sur Dol-de-Bretagne.
- Des **aménagements en faveur de la mobilité douce** à venir sur le parvis et les parkings de la gare (stationnements vélos, signalétique vers le centre, kit de réparation gonflage...).
- Des premiers tronçons cyclables aménagés, un **schéma directeur des mobilités engagé** et des questionnements vers une ville 30 km/h.
- Des problématiques **de nœuds routiers** dont la place Toullier ses continuités avec les Boulevards Deminiac et Rue des Ponts – Dinan, de plus en plus fréquentés.
- Des réflexions à mener sur la desserte des camions.
- Des **besoins de signalétique** pour diriger les véhicules vers des stationnements périphériques (ex : foirail)
- Absence de transport collectif urbain dans le centre-ville ou de mise à disposition de véhicules partagés.

Des capacités de stationnements importantes à améliorer dans le centre



- Plus de **2700 places réparties sur l'ensemble du centre** dont 500 autour et dans le cœur de ville à moins de 5mn à pied et près de 2000 à moins de 10mn.
- Une majeure partie des **370 places du centre sont mobilisées lors du marché** du samedi matin, un travail d'optimisation est possible à certains endroits à proximité.
- Une **zone bleue** qui remplit bien son rôle.
- Des **problématiques** de stationnements **autour de la gare**.
- Une **aire de stationnements des campings cars** de 16 places est en cours de réalisation à proximité du pôle de loisirs et culturel.
- **Trois bornes de recharge de véhicules électriques** sont installées dont 1 située près du centre est publique.
- **Une aire de covoiturage** a été aménagée dans le parc d'activités des Rolandières, à proximité de l'accès à la RN 176. Il n'en existe pas encore sur la première sortie depuis St-Malo à proximité du centre.
- **Un travail sur la signalétique directionnel** pourrait améliorer l'utilisation des stationnements.

Un besoin fort de mobilité à Pleine-Fougères...



- Un territoire communal rural **étendu qui favorise l'utilisation de la voiture.**
- La **route nationale 176** qui passe sur l'extrême Nord Est de la commune et des axes secondaires nombreux qui desservent le centre-ville.
- Un **axe secondaire (RD576)** qui relie Pontorson à Dol-de-Bretagne qui ne permet pas le passage direct par Pleine-Fougères, ce qui impose un besoin spécifique pour s'y rendre.
- La **présence du train dans la ville**, sans la possibilité de l'utiliser mais avec une volonté d'ouverture d'une halte ferroviaire.
- **Des facilités à accéder à tous les services à pied** à -10mn du centre.
- Une **proximité de Pontorson**, sans facilité de s'y rendre en dehors de l'utilisation de la voiture pour cause de topographie marquée.
- Un **plan vélo** engagé qui demande à être précisé et des travaux en cours.



... et des facilités de circulation et de stationnement





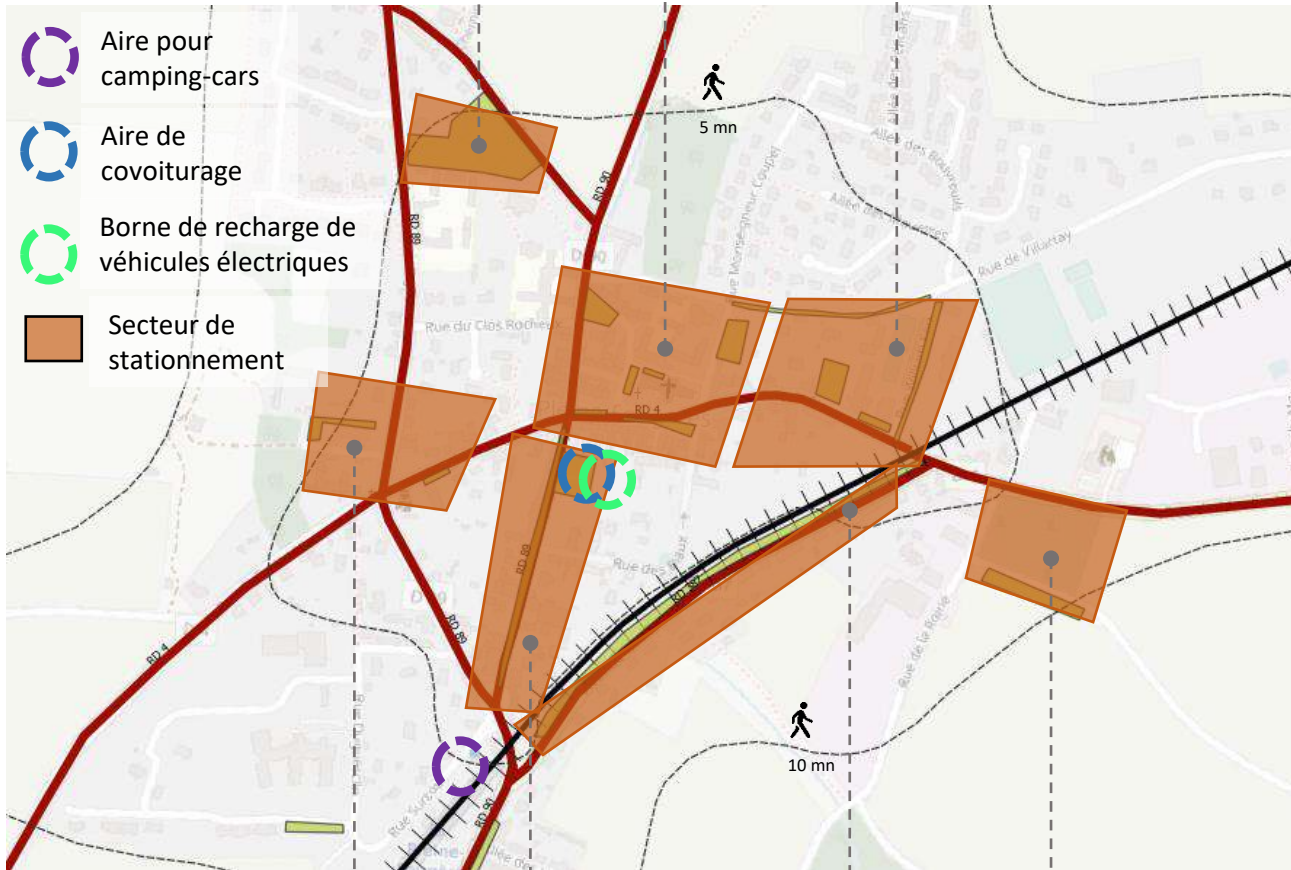
Plus de 400 places
dans le centre

Salle de sports
60 places

Cœur de ville
80 places

Salle-Poste-Médiathèque
110 places

-  Aire pour camping-cars
-  Aire de covoiturage
-  Borne de recharge de véhicules électriques
-  Secteur de stationnement



Pôle santé - Gendarmerie
35 places

Rue des Rennes - Riaux
55 places

Rue des Prunus
30 places

Cimetière
35 places



Stationnements salle Gas - Poste



Stationnements rue de Paris



Stationnements gendarmerie



Borne de recharge de véhicules



Aire de camping-cars

- Une **circulation aisée dans le centre** et une bonne répartition des places de stationnement sur l'ensemble du centre-ville.
- Un **besoin complémentaire évoqué** à proximité de la garderie pour sécuriser les déposes et reprises des enfants.
- Une **aire de camping-cars récente** sur le quartier de la gare
- Une **borne de recharge de véhicules électriques** sur le parking central de la rue de Rennes ciblé aussi dans le schéma des aires de covoiturage à l'échelle communautaire.

Atouts

- La présence d'une gare TGV St Malo-Rennes - Dinan - Caen (noeuds)
- Un axe majeur transversal : N176 Axe Rennes-ST Malo et Avranches-Fougères
- Un réseau routier développé avec un nouveau contournement vers Combourg
- Des stationnements nombreux en proximité immédiate du centre (500 places à 5mn à pied)
- Une concentration de l'urbanisation qui facilite la proximité
- Des zones partagées et à 30 km/h
- Une zone de rencontre sur la rue principale favorable au piéton
- Une volonté des élus de redonner une véritable place au vélo dans la ville
- Des bandes cyclables pour favoriser la mobilité douce sur quelques axes
- Des bornes de recharge de véhicules électriques sur l'espace privé et public (1)
- Un service de transport solidaire avec le CCAS
- Un service de Transport à la Demande pour les marchés de Dol et de Pontorson par la CCPDBMSM
- Des itinéraires touristiques à proximité (randonnée piéton et vélo)
- Un plan de déploiement de parking de covoiturage organisé avec le Pays de St Malo

Opportunités

- Un schéma des mobilités en cours axé sur le vélo
- Des réflexions sur le stationnement, services et les modes de déplacements
- Une prise de compétence AOM par la C.C. et un schéma vélo à venir
- De nouvelles populations avec des ambitions de mobilité douce (éco-quartier)
- Des possibilités de liaisons douces et sécurisées vers les nouveaux quartiers
- Des questionnements à envisager pour le développement d'outils numériques dans le fonctionnement de la ville et les déplacements
- Une connexion renforcée vers le littoral
- Un projet de parking sur une ancienne friche avec dépollution (Tanneries)
- Des espaces à reconquérir dans la rue Pierre Séward pour accroître l'offre de stationnements près de la gare (gestion des PK à travailler – gratuit ?)
- Une diminution des besoins de la voiture par la proximité des commerces
- Un développement important de solutions de véhicules décarbonés
- Un second déploiement de bornes RVE en réflexion avec le SDE 35
- Des possibilités de diversification de services de mobilité (véhicule électrique partagé, service vélo...)

Faiblesses

- La majeure partie des voies publiques dédiées à la voiture individuelle
- Quelques voies peu sécurisées avec passage de camions dans l'agglomération
- Quelques difficultés de continuité des déplacements vélos
- Un manque de stationnements sécurisés pour les 2 roues
- Pas de lignes de bus internes à la commune
- Peu de liaisons bus vers les communes voisines (BreizhGo ligne 17a)
- Une vigilance sur l'accessibilité PMR des espaces publics
- Une surfréquentation des parkings situés à proximité de la gare
- Une part des déplacements piétons-vélos faible
- Une part des véhicules à motorisation décarbonée faible

Menaces

- Des demandes complémentaires en stationnements pour les voitures en pied de commerces de la rue principale
- Un déploiement important du véhicule électrique sans anticipation de l'adaptation du réseau
- Le vieillissement de la population favorable à la voiture individuelle
- Une augmentation des prix du carburant qui pèse sur le budget des ménages et leur précarité (opportunité de repenser ses déplacements)
- Pas d'évolution vers des mobilités douces, partagées et décarbonées suffisante pour les ménages
- Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

Analyse croisée : « mobilité, déplacements » à Pleine-Fougères



Atouts

- Un territoire qui bénéficie d'un axe majeur transversal : N176 relie l'Axe Rennes-ST Malo et Avranches-Fougères
- Le passage d'une voie ferrée sur le territoire
- Un réseau routier développé
- Pas ou peu de problématiques de stationnements en centre-bourg
- Un service de Transport à la Demande pour les marchés de Dol et de Pontorson
- Des itinéraires touristiques à proximité (randonnée piéton et vélo)
- Une agglomération resserrée de proximité
- Une borne de recharge de véhicules électriques sur l'espace public
- Un plan de déploiement de parking de covoiturage organisé avec le Pays de St Malo

Opportunités

- Une voie ferrée qui passe sur la commune avec une ancienne gare nouvellement achetée par la collectivité
- Des intentions de formalisation d'un schéma des mobilités à l'échelle de la commune et de l'EPCI
- Un second déploiement de bornes RVE en réflexion avec le SDE 35
- Une prise de compétence AOM par la Communauté de Communes
- La création de liaisons douces et sécurisées en cours
- Une connexion renforcée vers le littoral en lien avec le tourisme
- Une proximité géographique avec Pontorson
- Un développement important de solutions de véhicules décarbonés
- Des possibilités de diversification de services de mobilité (véhicule électrique partagé, service vélo...)

Faiblesses

- Plus de gare-halte SNCF sur la commune
- La majeure partie des voies publiques dédiées à la voiture individuelle et en cours d'adaptation pour les modes doux
- Une part des déplacements piétons-vélos faible
- Une part des véhicules à motorisation décarbonée faible
- Pas de lignes de bus internes à la commune
- Peu de liaisons bus vers les communes voisines (Breizh Go ligne 17a) en dehors des transports scolaires
- Une vigilance sur l'accessibilité PMR des espaces publics
- Une part des déplacements piétons-vélos faible
- Une part des véhicules à motorisation décarbonée faible

Menaces

- Un développement dans la campagne qui éloigne les foyers du centre
- Un déploiement important du véhicule électrique sans anticipation de l'adaptation du réseau
- Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture
- Le vieillissement de la population
- Une concurrence avec les polarités voisines sans recherche de complémentarité entre les pôles en fonction de leur dimension respective
- Une augmentation des prix du carburant qui pèse sur le budget des ménages et leur précarité (opportunité de repenser ses déplacements)
- Peu d'évolution vers des mobilités douces, partagées et décarbonées
- Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture





MOBILITE

Quelques enjeux repérés

Dol-de-Bretagne

- Continuer à miser sur **l'attractivité liée à la gare SNCF**
- Favoriser les **déplacements doux et décarbonés** par des aménagements incitatifs (piéton, vélo et mobilité électrique)
- Répondre aux **besoins d'accessibilité PMR des espaces publics**, notamment dans le cœur de ville
- **Améliorer la circulation et questionner certains espaces de stationnements** par des aménagements et de la signalétique
- Questionner la mise en place de **service de mobilité** dans l'agglomération et vers les communes voisines
- S'appuyer sur les **itinéraires touristiques** à vélo pour faire découvrir la ville et ses environs

Pleine-Fougères

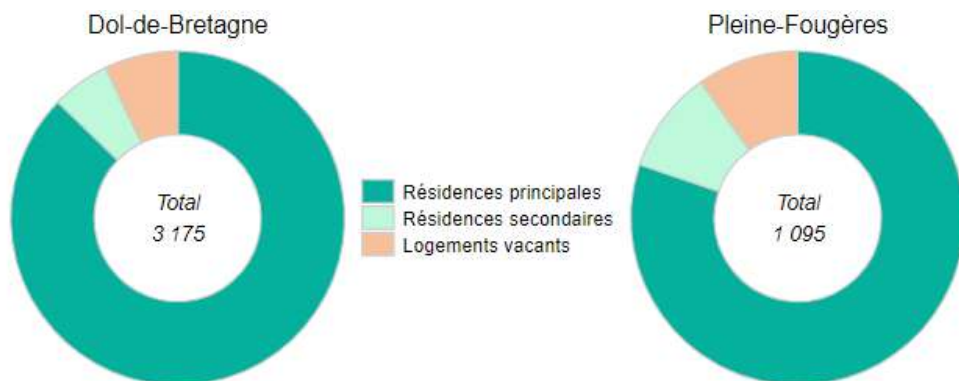
- Inscrire la **réalisation d'une halte ferroviaire** soutenue par les partenaires dont l'EPCI et les Régions qui ont les compétences
- Compléter le **schéma de déplacement doux** (piétons, vélo) et réaliser les aménagements
- Répondre aux **besoins d'accessibilité et de stationnement** dans les espaces publics en lien avec les bâtiments
- Continuer le déploiement de **bornes de recharge** de véhicules électriques en réponse à l'évolution de la réglementation
- S'appuyer sur les **itinéraires touristiques** à vélo pour faire découvrir la ville et ses environs



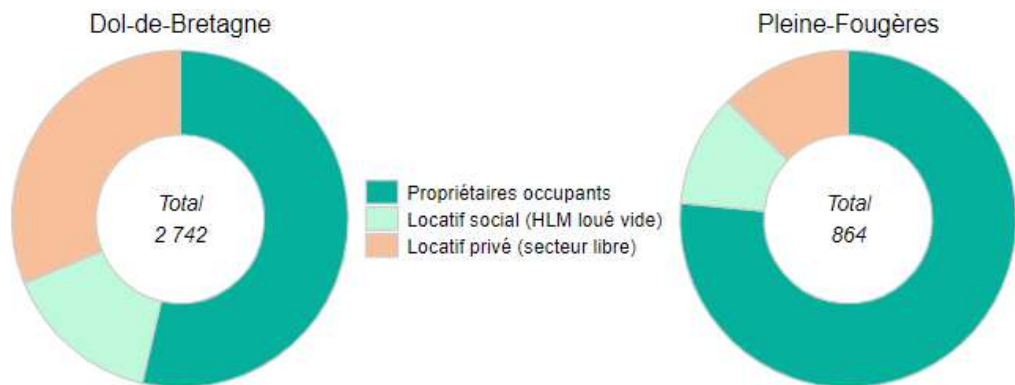
Une part de propriétaires occupants importante



Type de résidence par ville en 2018 - Insee



Profil du parc de logement par ville en 2018 - Insee



- Une grande majorité de résidences principales sur les communes (80%)
- Le taux de résidences secondaires est de 5% à Dol pour 10% à Pleine-fougères
- Le taux de locatifs à Dol de Bretagne est d'environ 45% des logements dont une majorité de logements locatifs privés. A Pleine-fougères le locatif occupe 25% des logements environ.

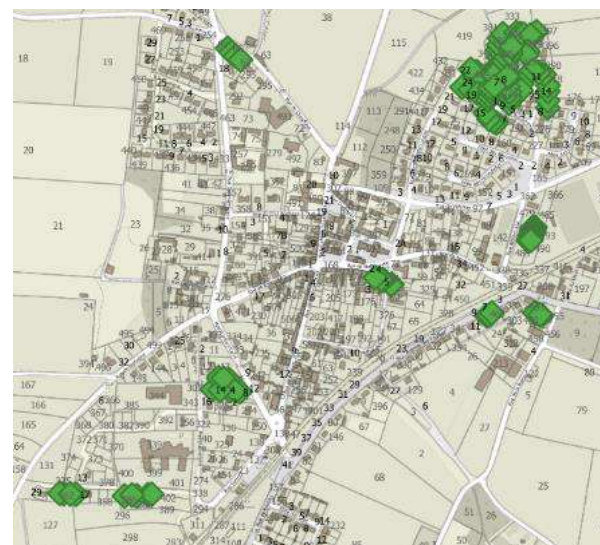


Situation des logements sociaux à Dol-de-Bretagne

- A Dol-de-Bretagne en 2020, le taux de logements sociaux est de 16,1% soit 428.
- Le positionnement des logements pourrait être plus équilibré sur la commune pour créer plus de mixité. La ZAC de Maboué permettra en partie ce rééquilibrage.



Habitat participatif d'Emeraude Habitation



Situation des logements sociaux à Pleine-Fougères

- A Pleine-Fougères, en 2020, le taux de logements sociaux est de 12,9% avec 113 logements. Il comprend les 24 logements de la villa Triskel.
- Un rééquilibrage est à réaliser dans les nouveaux projets pour la mixité.

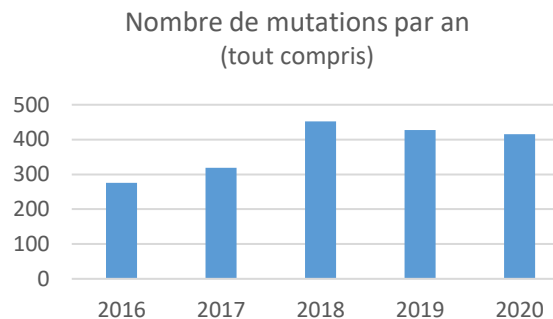


Villa Triskel d'Emeraude Habitation

Dol-de-bretagne, une ville en accroche sur le centre ancien

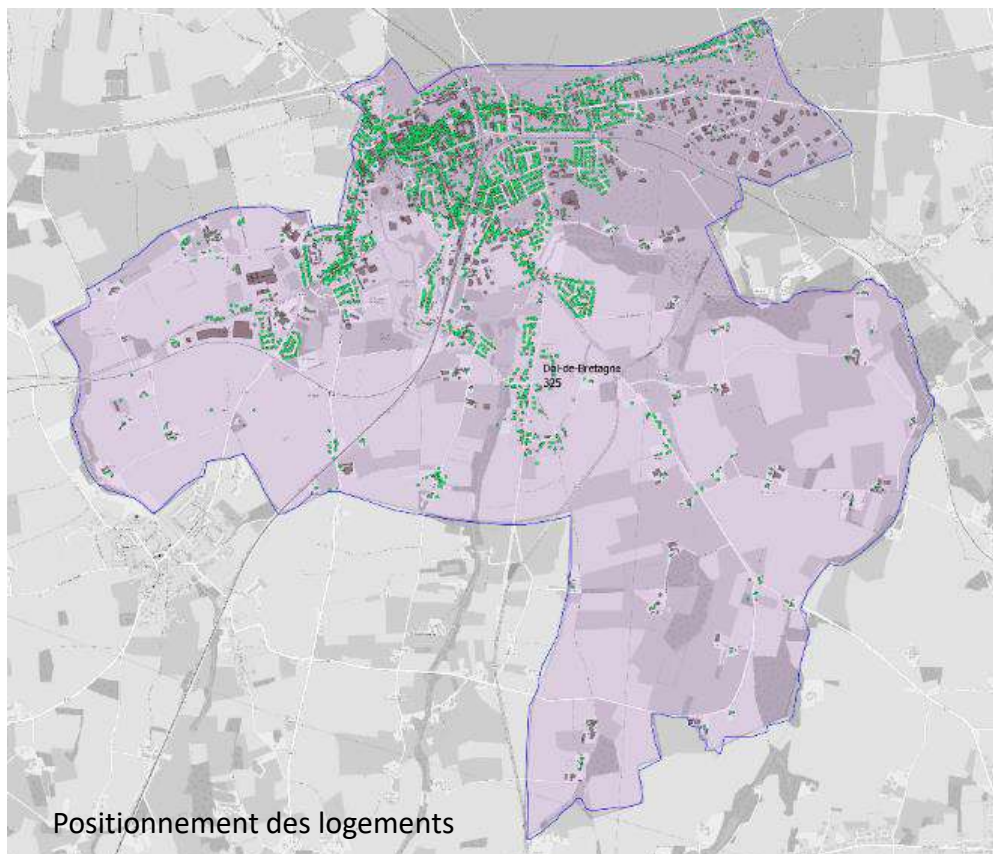


- Des logements qui s'étendent vers le sud du centre-ancien, en réponse au marais présents au pied des remparts Nords avec une densité globale de 15,6 logements/ha.
- Un centre ancien de qualité plus dense avec près de 43,5 logements/ha.
- Un nombre de vente de logements moyen autour de 350 par an, qui favorise l'évolution et la rénovation des logements au cours des années.



	Dol-de-Bretagne	
	Nombre	Pourcentage
Maisons	1848	55,8%
Appartements	1466	44,2%
Total	3314	

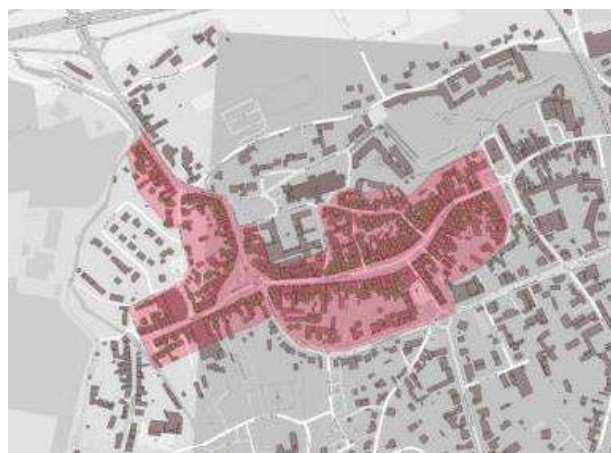
source LOVAC PAR CEREMA / DGFIP - DGALN 2020



Positionnement des logements

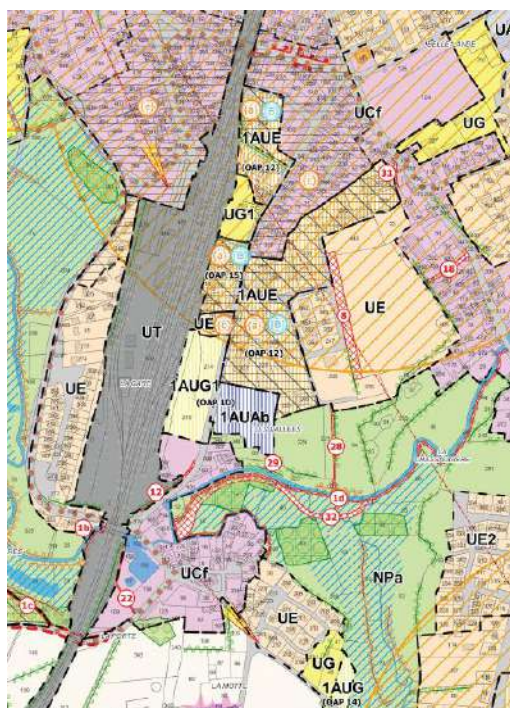


Ville	Dol de Bretagne
Secteur	Agglomération
Surface	181,3 ha
Nombre de logements	2829
Densité	15,6 logts/ha

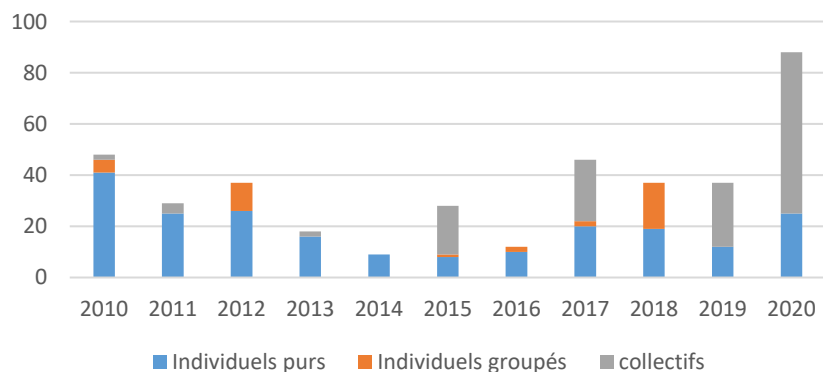


Ville	Dol de Bretagne
Secteur	Centre ancien
Surface	11,2 ha
Nombre de logements	487
Densité	43,5 logts/ha

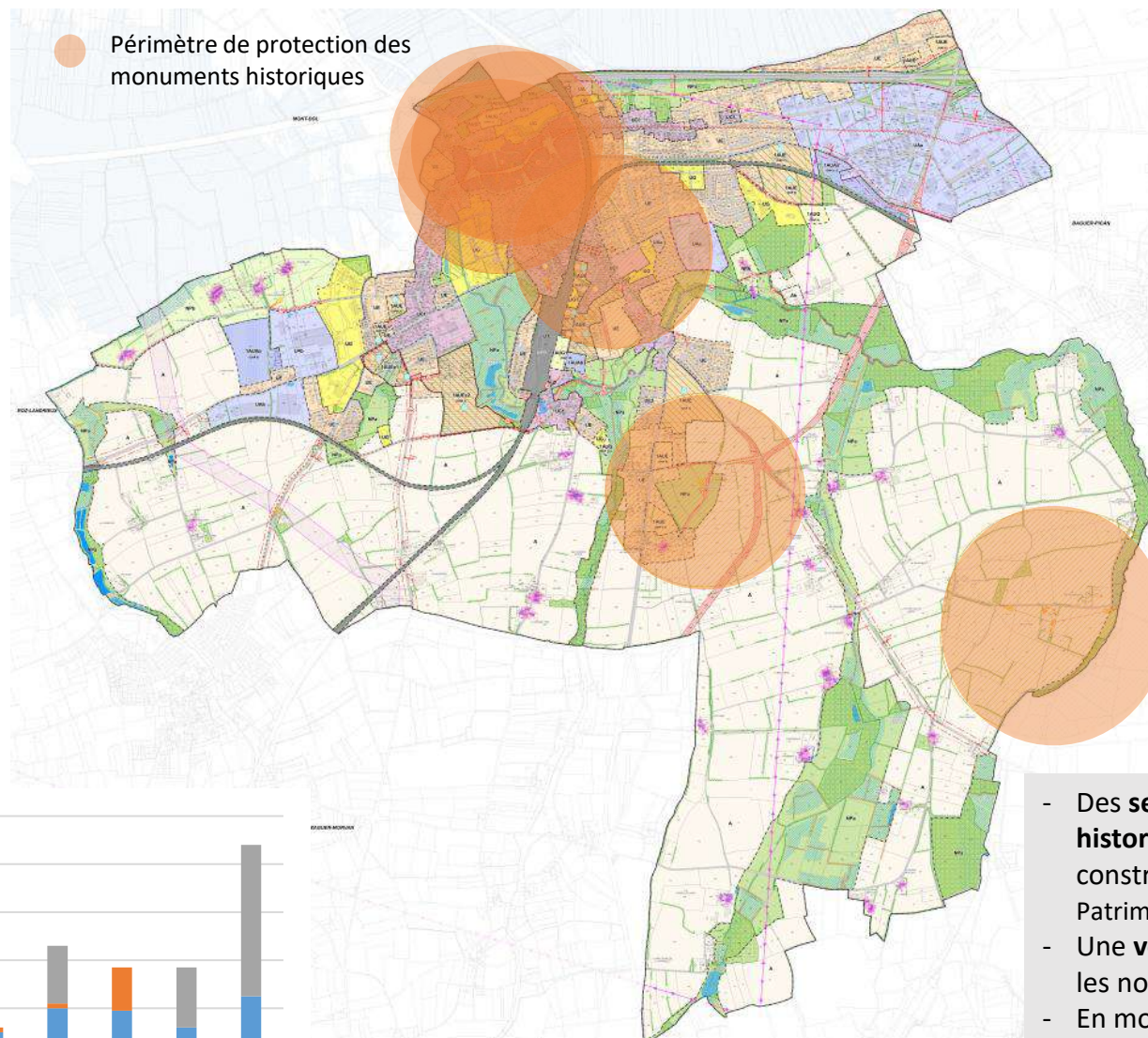
Une protection inscrite dans le document d'urbanisme



Secteur de la gare avec Orientations d'Aménagements Programmés au PLU (OAP)



Logements commencés à Dol-de-Bretagne de 2010 à 2020 - Sitadel



Nombre de logements

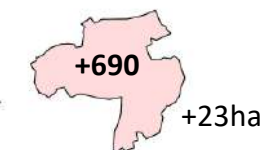
Insee 2018



DGFIP 2020 : 3314 = +139

Nombre de logements prévus à 2030/2016 SCOT

Obj. Commun
30 lgts/ha moyen

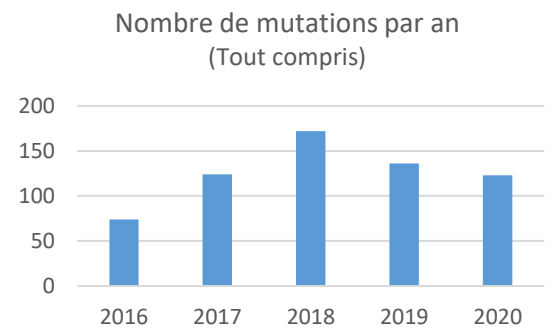
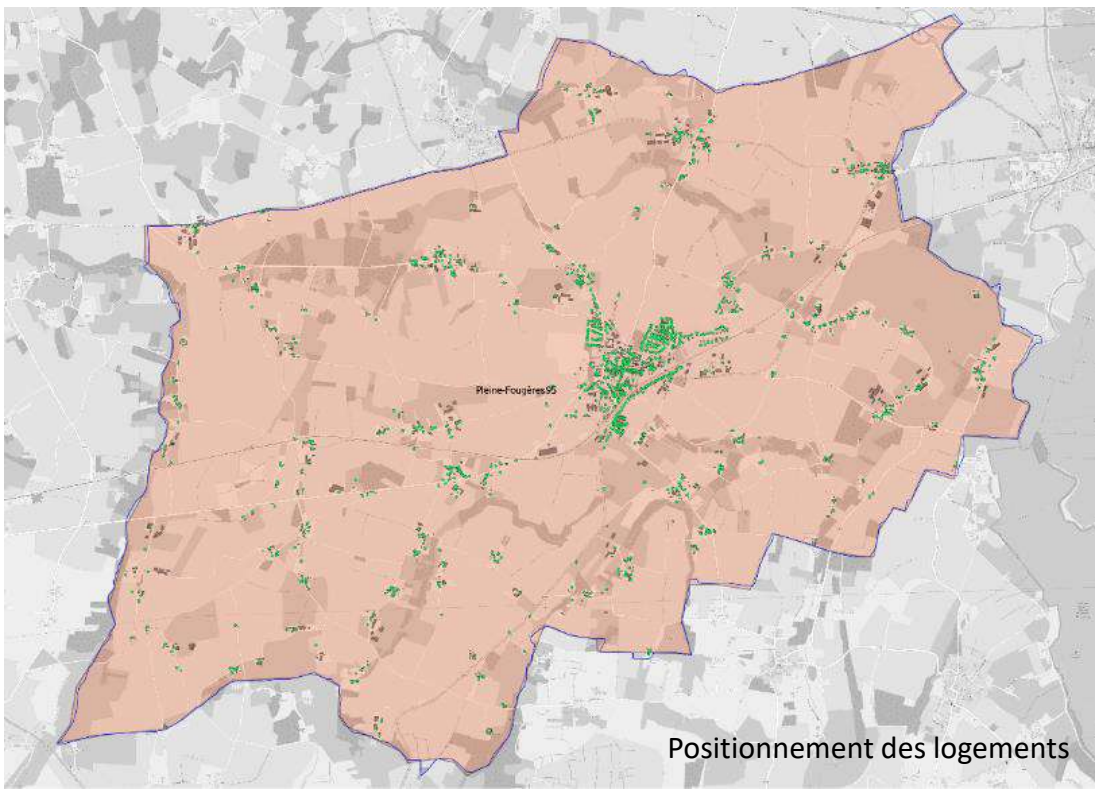


- Des **secteurs protégés autour des monuments historiques** avec une évolution vers une AVAP en construction (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) Environ 1900 logements sont concernés.
- Une **volonté de protection inscrite dans des OAP** pour les nouveaux quartiers. (Exemple secteur de la gare)
- En moyenne 25 projets de logements commencés par ans sur les 10 dernières années.
- Un PLU en évolution constante au fil de l'eau

Pleine-Fougères, commune étendue avec un centre ancien resserré



- Un **équilibre du nombre de logements** entre la campagne et le centre-ville.
- Un **territoire étendu** qui **éloigne** une partie des logements du centre et des commerces du cœur de ville.
- **Pas de secteur de protection des monuments historiques** malgré des bâtiments anciens de qualité à la fois dans le centre et dans l'espace rural
- Du bâti ancien en cours de rénovation au fur et à mesure des mutations atour de la centaine par an.
- Une densité de l'agglomération qui s'élève à 10 logements par hectare et passe à 14,5 logements /ha dans le centre ancien.
- Un PLU en cours de révision générale au stade de validation du PADD



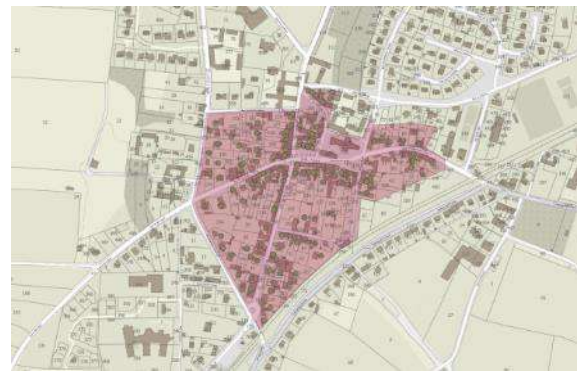
	Pleine-Fougères	
	Nombre	Pourcentage
Maisons	1029	92,0%
Appartements	89	8,0%
Total	1118	

Agglomération

Ville	Pleine-Fougères
Secteur	Agglomération
Surface	56,3 ha
Nombre de logements	567
Densité	10,1 logts/ha

Centre ancien

Ville	Pleine-Fougères
Secteur	Centre ancien
Surface	11,2 ha
Nombre de logements	162
Densité	14,5 logts/ha

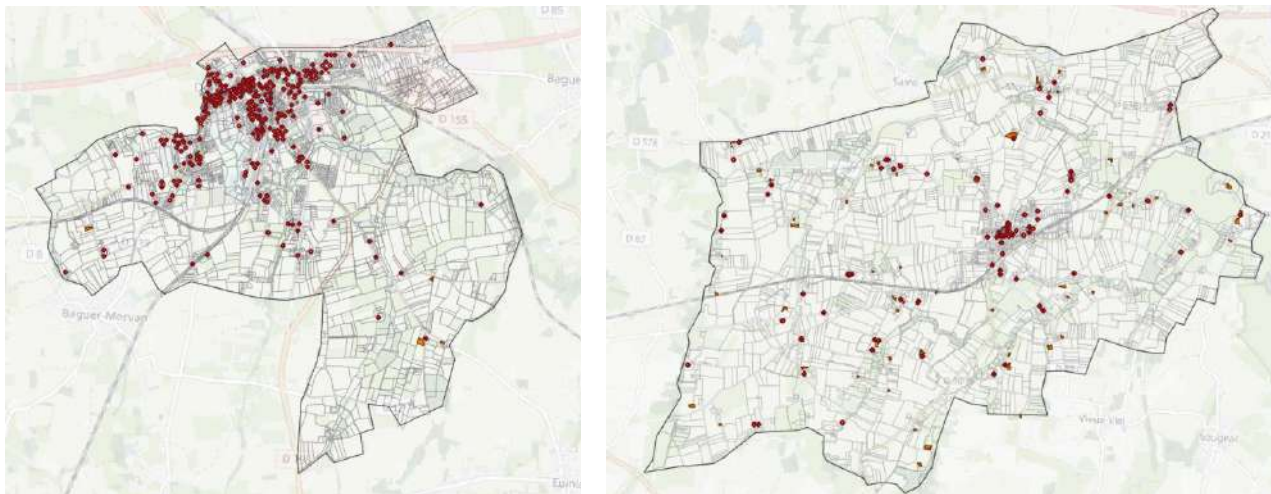


Une qualité de logements à améliorer et une vacance à résorber



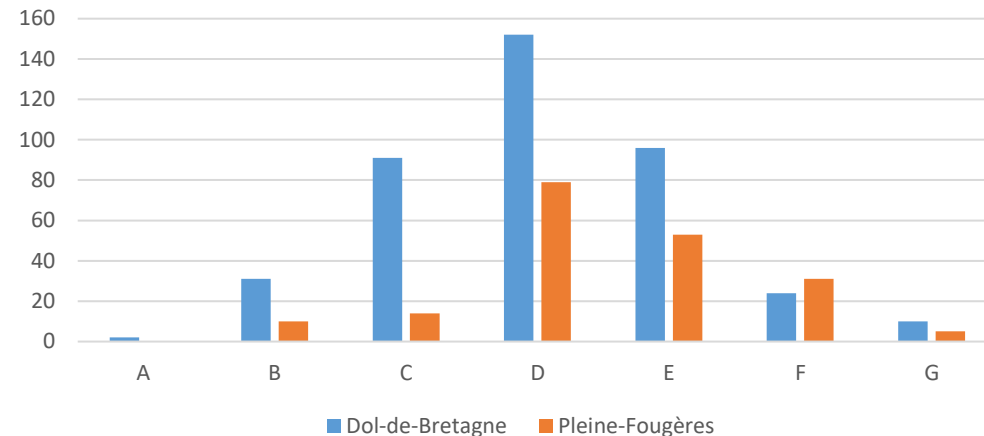
- Un nombre important de logements anciens.
- Des difficultés de rénovation pour des logements avec des commerces au rez-de-chaussée.
- Parmi les logements audités depuis 2013, à Dol-de-Bretagne, près de 70% ont une étiquette supérieure à C. Pour Pleine-fougères, ce sont 88% qui ont une étiquette énergétique défavorable. La difficulté est de pouvoir mesurer le taux de rénovation et la performance lors d'une rénovation après achat d'un bien.
- A Pleine-Fougères, la majorité des logements sont de type 5 (45% en 2018) alors qu'à Dol-de-Bretagne ces mêmes résidences ont une part d'environ 35%.

Positionnement des logements vacants et dégradés :

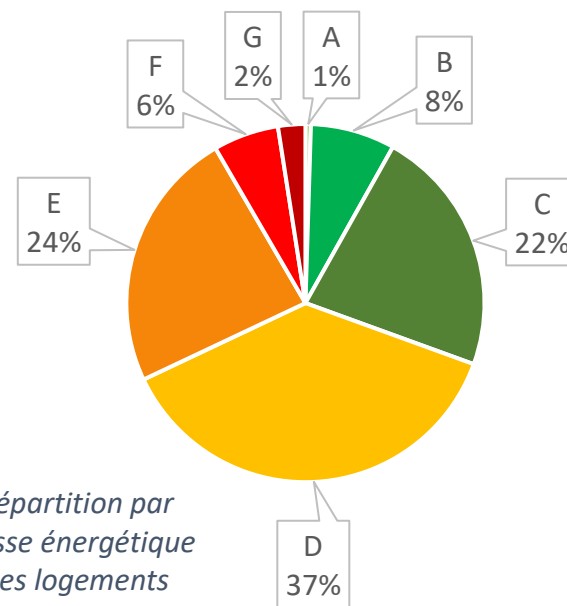


- A Dol-de-Bretagne, le taux de logements vacants serait de 7,1 % selon l'Insee 2018. Ils seraient majoritairement situés dans le centre ancien et le long des voies adjacentes notamment en remontant vers la gare ou vers la rue des ponts.
- A Pleine-Fougères, un travail de repérage au logement a permis d'identifier un taux de vacance en 2021 de 4% proche du taux nécessaire pour un bon renouvellement. Leur positionnement est plus disparate et sur l'ensemble de la commune.

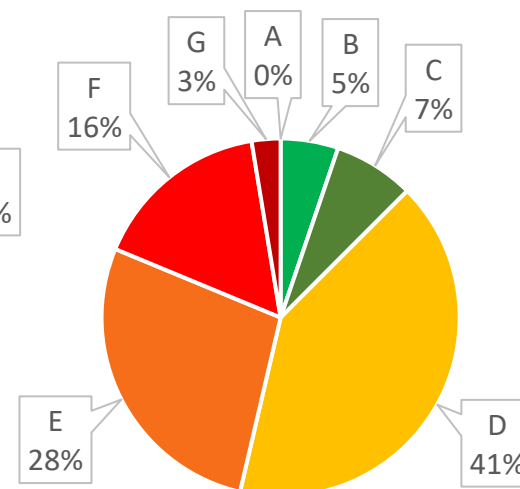
Nombre de logements audités en DPE par classe de consommation énergétique (2013-2020) - Ademe



DPE énergie - Dol-de-Bretagne



DPE énergie - Pleine-Fougères

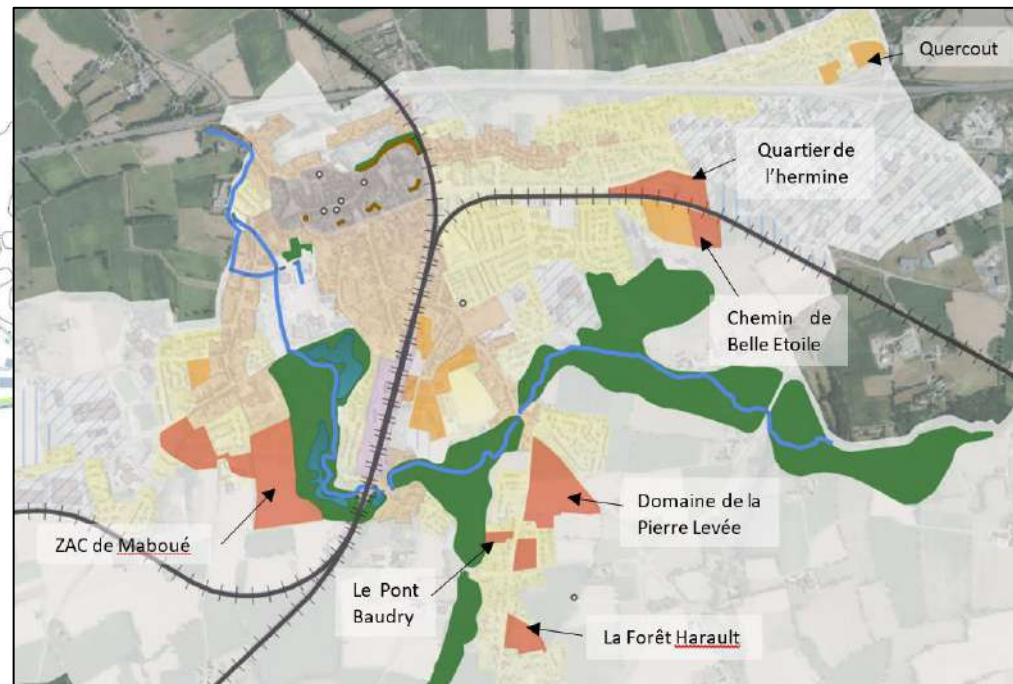


Répartition par classe énergétique des logements

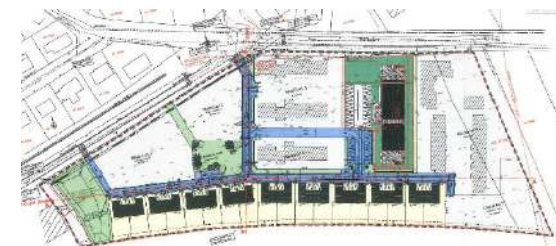
Plus de 500 logements neufs à venir à Dol-de-Bretagne



ZAC de Maboué – 275 lgts
20 % de lgts sociaux, 125 lots individuels, 44 groupés, 106 semi-collectifs (135€ TTC/m²)



Quercout
Projet en réflexion
de 8 à 10 logements



Quartier de l'hermine
30 lgts sociaux, 12 lgts gendarmerie, 18 lots individuels (166€TTC/m²)



La forêt Harault
22 lots individuels
(environ 130€TTC/m²)



Le Pont Baudry
10 lots individuels
(170€TTC/m²)



Chemin de Belle étoile
Projet d'une cinquantaine de logements



Domaine de la pierre levée
Environ 100 lots individuels et semi-collectifs
en 3 tranches (environ 120€TTC/m²)



Route de Combourg
Projet d'une vingtaine de logements

Des quartiers à aménager à Pleine-Fougères



- Un seul **lotissement communal de 32 lots** à vendre. (lotissement du Clos Michel)
 Prix de vente des terrains à 79€ TTC/m²
 Il reste 10 lots à vendre.

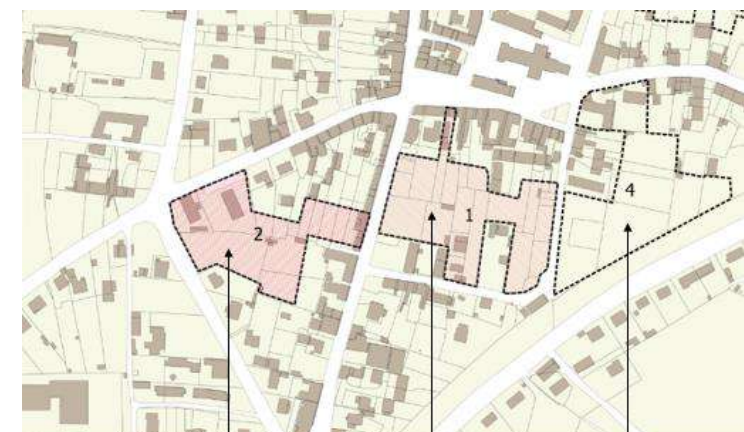
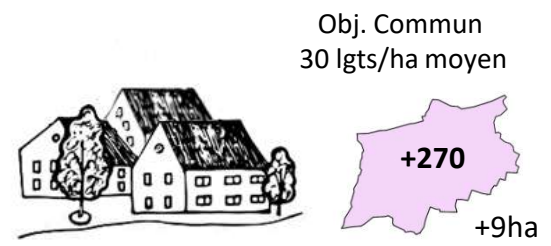
- La municipalité souhaite travailler sur le renouvellement urbain de son centre et par la densification de certains parcelles en fonds de lots ou de jardins.

- Un premier projet a été réalisé pour la réalisation d'une supérette avec logements sociaux en étages. Deux autres projets sont en réflexions avec des bailleurs sociaux sur ce même quartier central des Riaux.

Nombre de logements
 2018



Nombre de logements
 prévus à 2030/2016 SCOT



Exemple de démolition reconstruction réalisée dernièrement dans le centre avec un bailleur social pour du commerce et des logements en étage

Atouts

- Une croissance régulière de la population depuis plus de 25 ans
- Une forte concentration de logements dans l'agglomération
- Une offre de logements équilibrée entre maison et appartements (41%)
- De nombreux lots de disponibles à la vente (Privé + public ex: ZAC de Maboué)
- Un prix de vente des biens intéressant par rapport à des communes proches de St Malo mais élevé par rapport aux communes voisines de la CCPDBMSM
- Un parc de bailleurs privés important
- Un habitat participatif innovant qui propose des solutions
- La mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable
- Une présence active des bailleurs sociaux
- Un éco-quartier qui intègre les sujets de transition écologique et énergétique
- Une maison de l'habitat qui promeut la rénovation à l'échelle du Pays

Opportunités

- Un nombre important de logements à rénover (baisse facture énergétique)
- Des possibilités pour les jeunes d'accéder à la propriété par la diversification-mixité et le logement social
- La possibilité pour les petits ménages dont les personnes âgées de s'installer dans des logements plus petits et moins énergivores
- Une demande plus forte depuis le confinement qui souhaite la proximité avec la gare, les commerces et équipements
- Une intention d'étude pré-opérationnelle OPAH
- Des promoteurs intéressés par ce territoire
- Une offre de logements en locatifs sociaux à conforter (16%)
- Une évolution de la réglementation thermique
- La rénovation qui doit permettre l'intégration des énergies renouvelables

Faiblesses

- Une forte proportion de ménages d'une personne et de familles mono-parentales qui ne trouve pas de logements adaptés (petits)
- Un manque de mixité de logements et une répartition à équilibrer (social)
- Une population âgée avec besoin de logements adaptés ou logements seniors
- Des moyens financiers faibles pour une partie importante de ménages
- Une vacance de logements importante estimée à 9,8% et dans le centre
- Des bâtiments emblématiques vacants et des logements dégradés
- Des secteurs dégradés à revaloriser (rue des Ponts, rue Pierre Semard...)
- L'essor des offres Air BnB qui prend la place de résidences principales
- Pas d'observatoire du logement, de PLH ou d'OPAH
- Des demandes de logements saisonniers à l'échelle communautaire
- Pas de défiscalisation des investissements locatifs
- Le résidentiel, second secteur de consommation d'énergie
- Peu de rénovations ou constructions performante et matériaux locaux
- Une quasi-impossibilité d'intégrer des projets ENR solaires dans le secteur soumis à avis de l'ABF

Menaces

- Une poursuite du vieillissement de la population
- Une accentuation des tensions sur le marché immobilier (augmentation du prix des biens et du foncier à proximité des services et équipements)
- Une inadéquation entre la typologie des ménages et le parc immobilier (sous-occupation = des petits ménages dans des grands logements)
- Une dégradation des logements du centre ancien
- Une augmentation de la vacance
- Un grand nombre de lots libres disponibles qui peut limiter la volonté de rénovation dans le centre ancien
- La hausse des coûts de construction et disponibilités des matériaux
- Une augmentation de la précarité énergétique des foyers
- De nouveaux lotissements qui aggravent la consommation d'espace mais qui intègrent les objectifs de densité donnés par le SCOT

Analyse croisée : « habitat, logement, foncier » à Pleine-Fougères



Atouts

- Un prix de vente et de loyers abordables pour des populations aux revenus faibles
- Une part de logements vacants en diminution
- Une mise en place du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne qui peut permettre des aides à la rénovation
- Une proximité avec Pontorson (5km)
- Des îlots avec capacité de densification dans le centre
- Une maison de l'habitat qui promeut la rénovation de l'habitat à l'échelle du Pays avec une permanence mensuelle sur le territoire

Faiblesses

- Des familles mono-parentales qui ne trouvent pas de logements adaptés
- Un parc de logements ancien important à rénover
- Une croissance du parc de logement faible du fait d'un manque d'attractivité
- Une faible dynamique d'achats de lots à construire
- Des terrains en vente par la collectivité au même prix qu'à Pontorson qui possède plus d'équipements (gare, cinéma...)
- Une majorité de logements de grande taille (4, 5 pièces et +) sous-occupés
- Des revenus faibles pour une grande partie des foyers
- Un faible intérêt pour les investisseurs
- Une part de logements sociaux aidés faible (10%)
- Le résidentiel, premier secteur consommateur d'énergie
- Peu de rénovations ou constructions performantes y compris avec des matériaux bio-sourcés et locaux

Opportunités

- Une marge d'amélioration importante pour la rénovation de l'habitat existant
- Une possibilité de diversification des logements neufs avec des tailles adaptées
- Une révision du PLU qui peut permettre d'inscrire des capacités de densification et de renouvellement urbain autour de la centralité
- Des bailleurs sociaux qui souhaitent construire dans le centre
- Des possibilités de proposer des offres de logements complémentaires voir alternatives
- Une prochaine étude pré-opérationnelle OPAH
- Des besoins en logements saisonniers
- Une réflexion autour d'une commune nouvelle
- Une évolution des modes de chauffage des habitations
- Une évolution de la réglementation thermique
- La rénovation qui doit permettre l'intégration des énergies renouvelables

Menaces

- Un développement hors agglomération ne permettant pas de renforcer la centralité et la dynamique du centre notamment si le PLU ne l'incite pas
- Une continuité dans l'accueil d'une population avec peu de moyens
- Un territoire considéré comme entre deux (Dol-de-Bretagne et Pontorson)
- Pas d'observatoire du logement, de PLH ni d'OPAH
- Une dégradation des logements du centre ancien
- Peu de vacance qui ne permet pas de rotation dans les logements
- Une augmentation de la précarité énergétique des foyers





HABITAT

Quelques enjeux repérés

Dol-de-Bretagne

- Faire reconnaître le territoire de **Dol comme territoire tendu** pour faire bénéficier les investisseurs locatifs de **régimes de défiscalisation**
- Continuer de **diversifier les typologies** de logements pour répondre aux besoins des différents foyers
- Travailler la **mixité et la répartition** des logements **sociaux** pour réduire les secteurs à tensions
- Réduire le nombre de logements **vacants ou dégradés**
- Favoriser la **rénovation de bâtiments** y compris emblématiques ou de rues/quartiers importants pour pérenniser une image dynamique de la ville
- Réussir la **massification de la rénovation énergétique** des logements en intégrant la question du chauffage et des énergies renouvelables

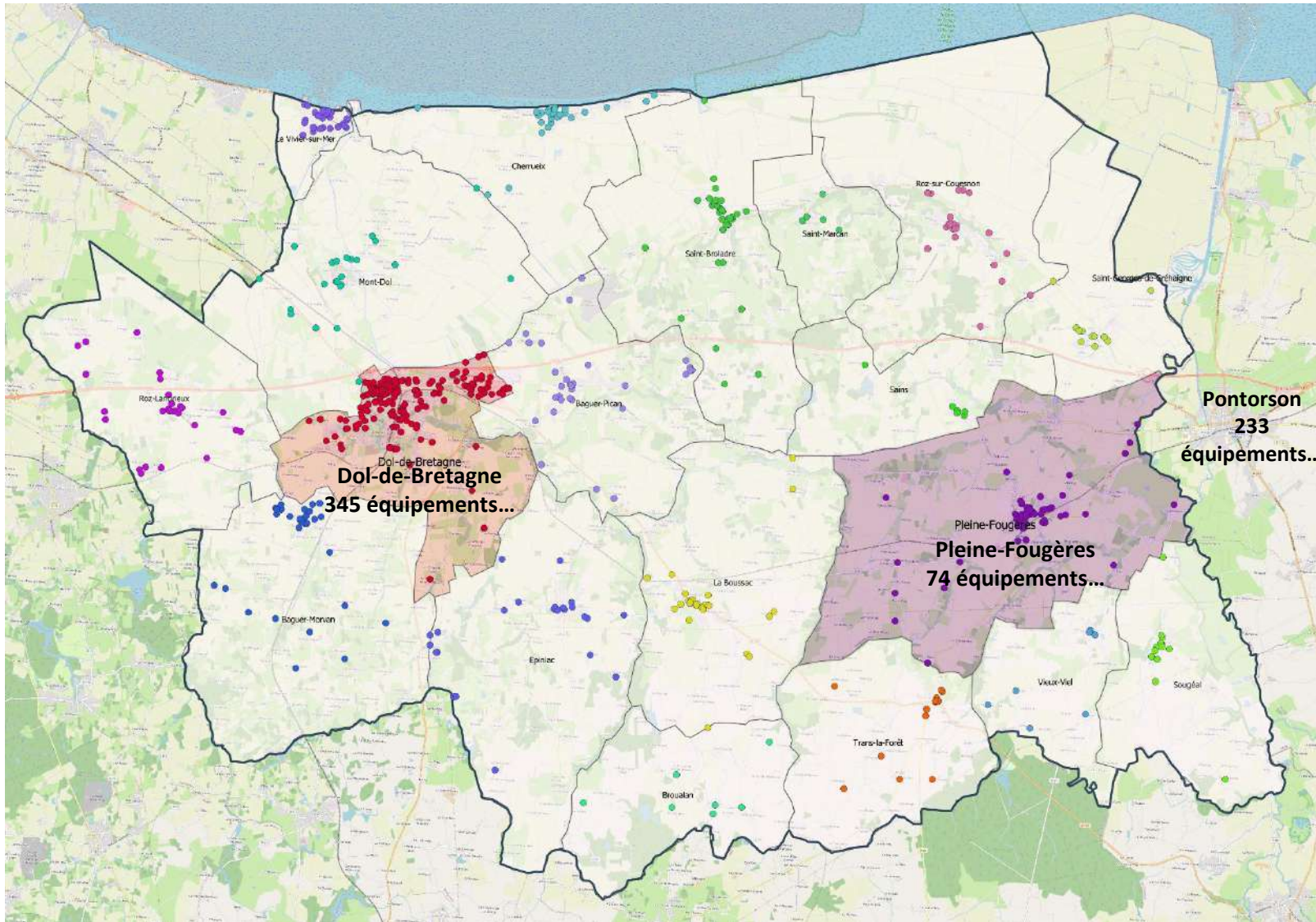
Pleine-Fougères

- Faire connaître le territoire de **Pleine-Fougères comme territoire dynamique** pour faire bénéficier les investisseurs locatifs de **régimes de défiscalisation**
- Favoriser la **diversité et la mixité** de logements pour répondre aux besoins en petits et moyens logements notamment avec les bailleurs privés et sociaux
- **Requalifier et concentrer le renouvellement urbain dans la centralité** pour la dynamiser à proximité des équipements, commerces et développer de nouveaux besoins de services (halte, locaux de coworking...)
- Réussir la **massification de la rénovation énergétique** des logements en intégrant la question du chauffage et des énergies renouvelables

Des commerces, activités et services qui confirment les centralités

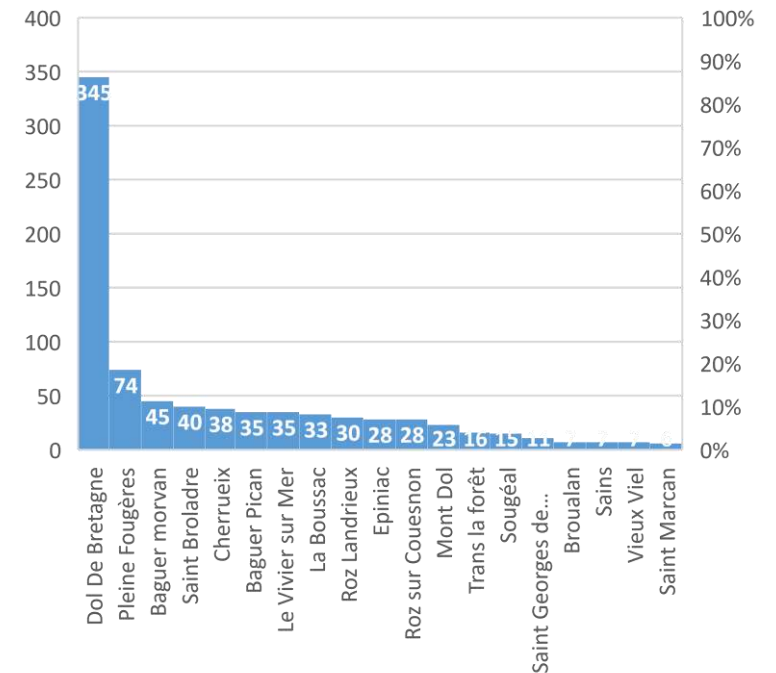


A l'échelle de l'EPCI, en 2020 :



D'après les chiffres de l'Insee 2020, à l'échelle de l'EPCI, la majorité des équipements (commerces, services, santé...) sont regroupés sur la commune de **Dol-de-Bretagne (42% avec 345) puis Pleine-Fougères (9% avec 74)**. Cette centralisation confirme les bassins de vie et l'attraction principale du pôle de Dol-de-Bretagne tout comme le niveau de polarité de chaque ville.

Nombre total d'équipements - 2020



Un niveau de service et activités cohérent aux échelles des PVD

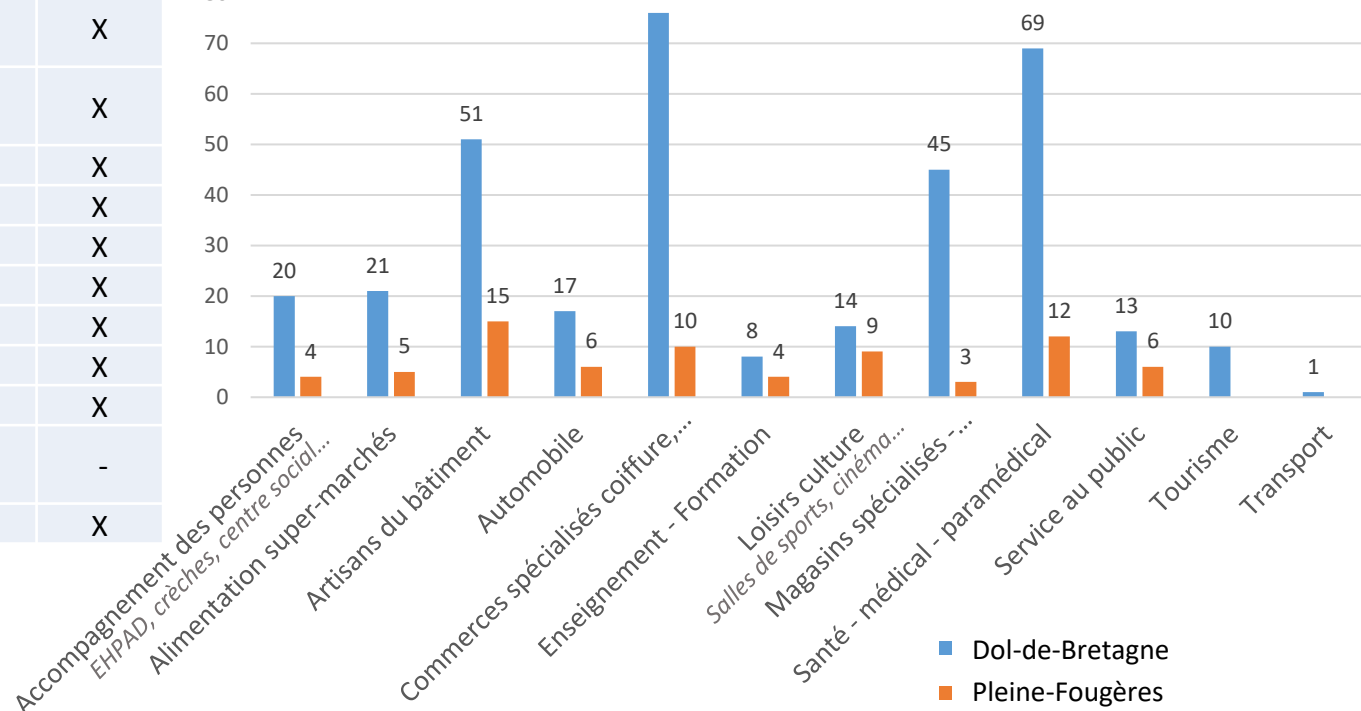


Liste des services, activités identifiées par niveau de centralité

	Dol-de-Bretagne	Pleine-Fougères		Dol-de-Bretagne	Pleine-Fougères
EHPAD	X	X	Ecole élémentaire	X	X
Medecins généralistes	X	X	Collège	X	X
Pharmacie	X	X	Lycée technique ou général	X	-
Infirmiers	X	X	Structure accueil des jeunes enfants	X	X
Dentiste	X	-	Bureau de Poste	X	X
Cardiologue	X	X	Boulangerie - Pâtisserie	X	X
Sage-femme	X	-	Boucherie-Charcuterie	X	X
Laboratoire d'analyses médicales	X	-	Bar-Tabac	X	X
Psychologue	X	-	Fleuriste	X	X
Ambulance	X	X	Magasin vêtements	X	X
Gynécologue	-	-	Pompes funèbres	X	X
Dermatologue	X	-	Banque	X	X
Para-médical, bien-être	X	X	Garagiste	X	X
Ophtalmologue	X	-	Station service	X	X
Kiné	X	X	Contrôle technique automobile	X	-
Maçon	X	X	Auto-école	X	X
Carreleur	X	X			
Plombier	X	X			
Electricien	X	X			
Artisans spécialisés	X	X			

Liste évoquée dans l'étude sur les niveaux de centralité de l'Insee 2021

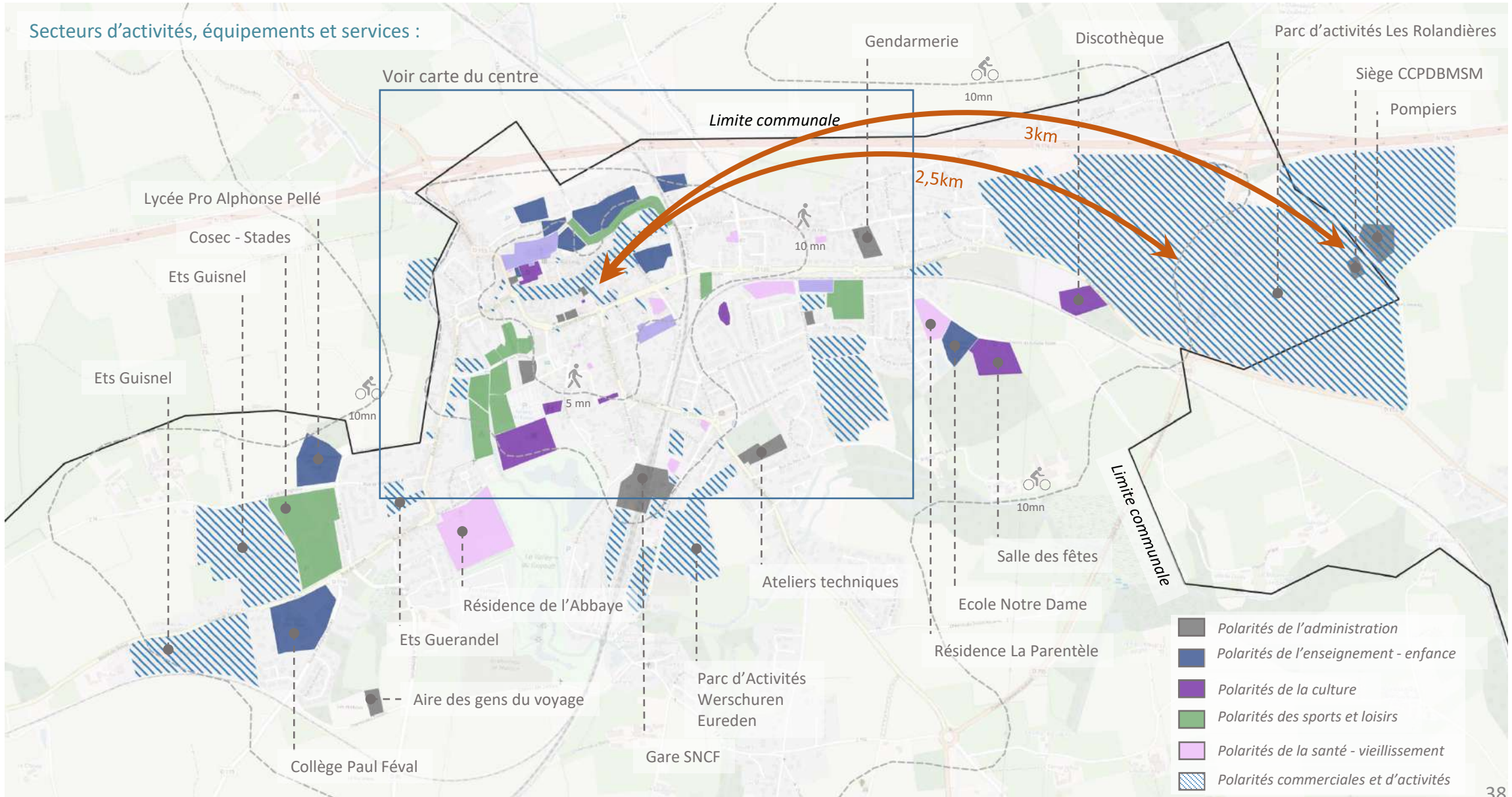
- A l'échelle des 2 villes PVD, la répartition par type d'équipements est proportionnelle à leur rôle. Pour Dol, l'offre en équipements sportifs et culturels semble sous-dimensionnée.
- Il n'est pas identifié de manque flagrant de service ou activité importante à l'échelle de chaque PVD. (en dehors peut-être d'un gynécologue sur Dol et un dentiste à Pleine-Fougères)
- A proportion du nombre d'habitants, la ville de Pleine-Fougères est bien dotée en terme d'équipements et de services. Elle est même « surdotée » par rapport à son niveau de centralité dit « local » et tendrait vers « l'intermédiaire » sur ce point. La présence des collèges est certainement le meilleur exemple qui participe activement à la vie de la commune.



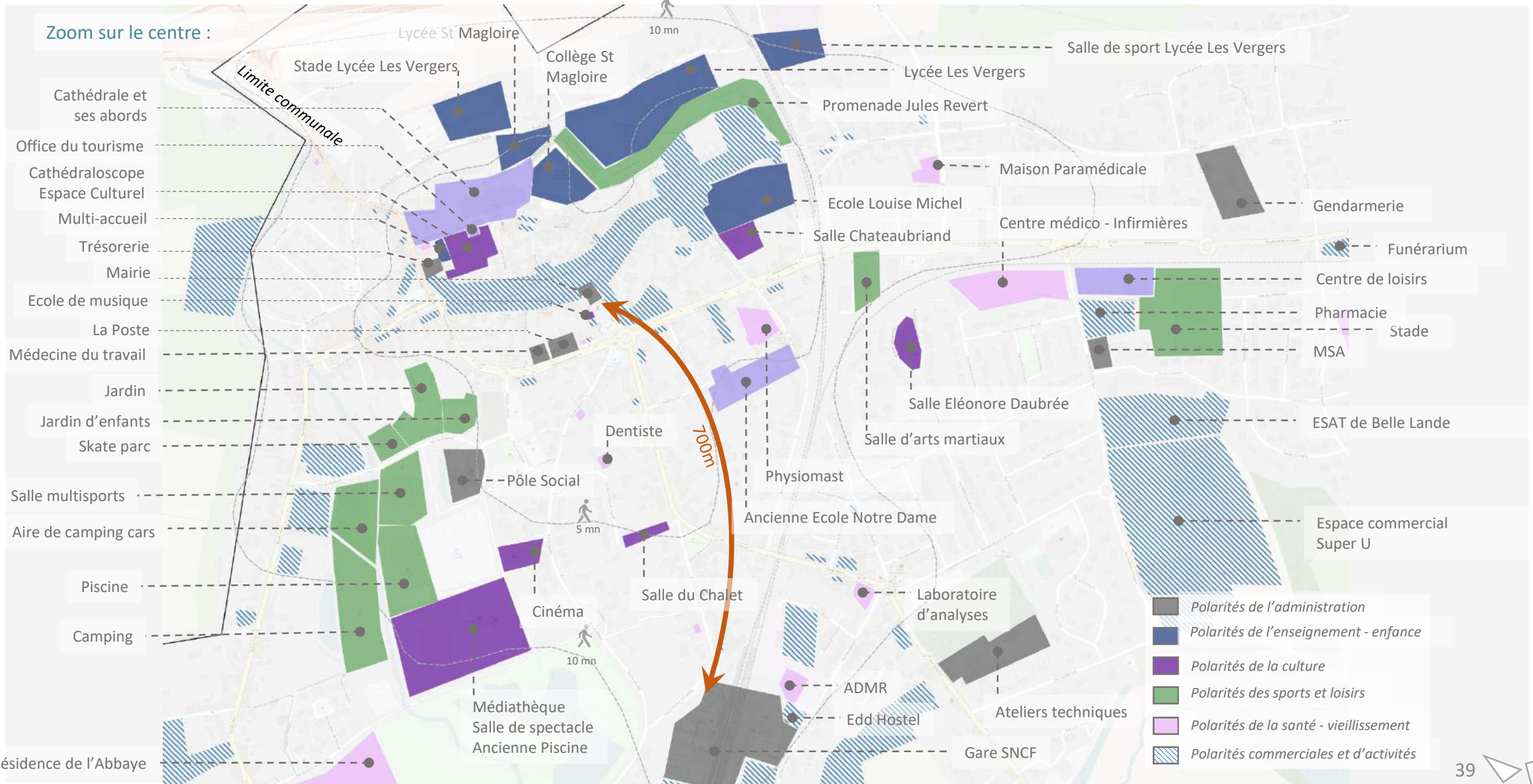
Dol-de-Bretagne, des caractéristiques d'une ville d'importance



Secteurs d'activités, équipements et services :



Dol-de-Bretagne, des caractéristiques d'une ville d'importance



Dol-de-Bretagne, une ville aux besoins grandissants en équipements...



Sa mairie et salle de musique,



Ses salles de quartier à rénover...



Des opportunités à questionner pour répondre aux besoins



La poste et la médecine du travail,



Pôle social



Un cinéma associatif



Une gare SNCF



Des équipements sportifs vieillissant,

- Des **équipements structurants** pour un pôle de cette importance, dont **certains à rénover**.
- Une **demande en constante augmentation** en lien avec l'évolution de la population et parfois l'intérêt communautaire.
- De **nouveaux besoins à questionner** sur des tiers lieux, espace de coworking, salles de réunions, extensions de locaux existants... ou à mutualiser.

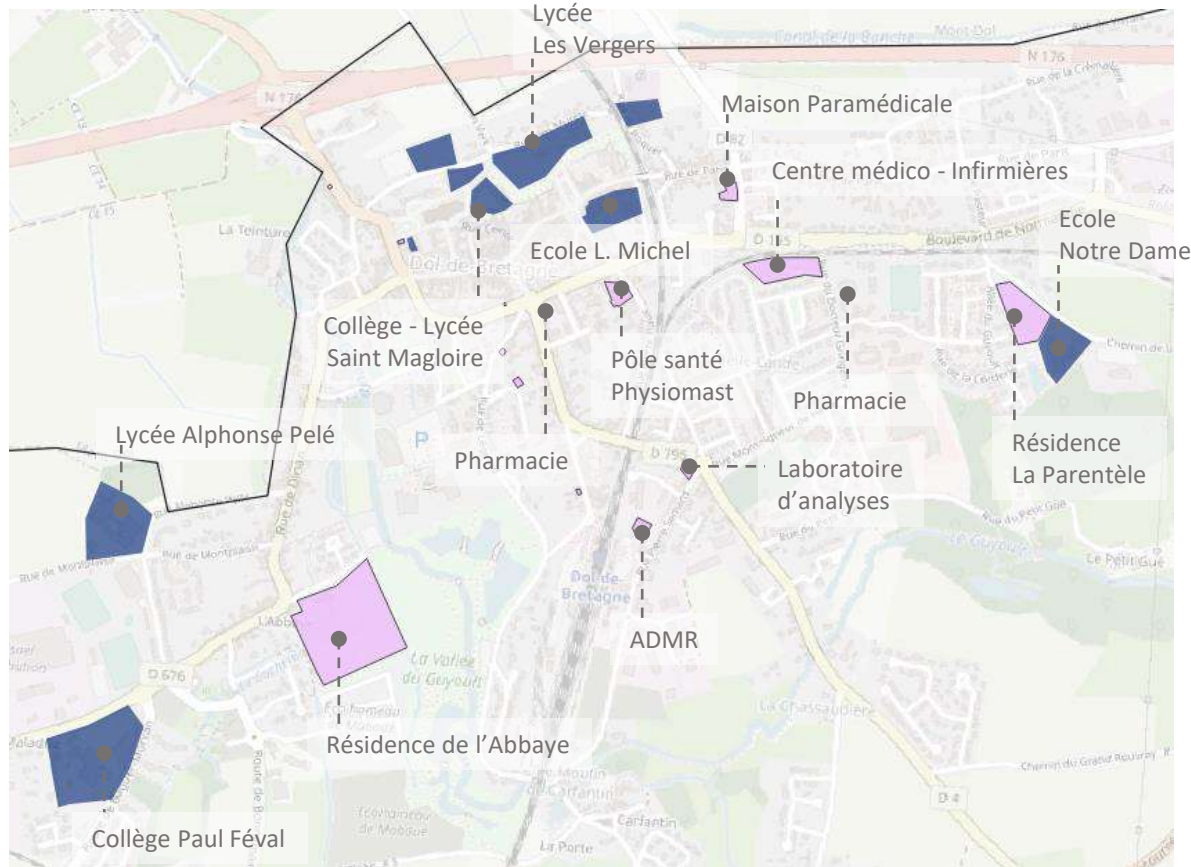


Des équipements culturels de qualité



Une piscine communautaire

Avec une offre de formation et de santé qui répond aux besoins des habitants



Ecole Louise Michel



Collège/Lycée Saint-Magloire



Collège Paul Féval



Lycée Professionnel Alphonse Pellé



Physiomast



Pharmacie du centre

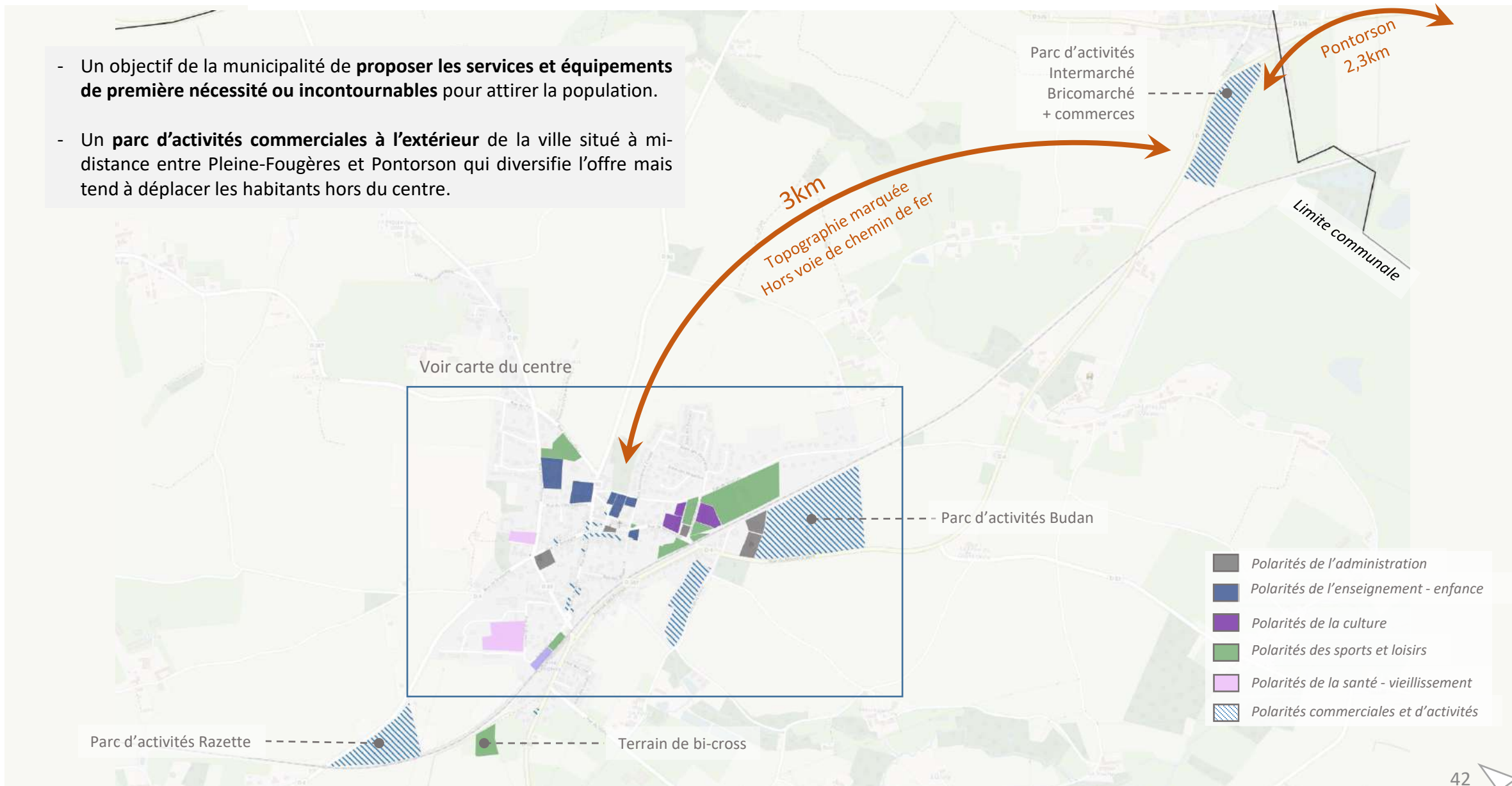
- Une commune qui attire les habitants à l'échelle de l'EPCI pour l'enseignement et la santé.
- Un parcours scolaire possible jusqu'au lycée (établissements privés et publics)
- Des demandes de sécurisation cyclables des accès aux établissements scolaires
- Création d'un poste de médiateur santé récent
- Une réponse complète sur les principaux besoins en santé (médical, paramédical, vieillissement, adaptation et handicap)



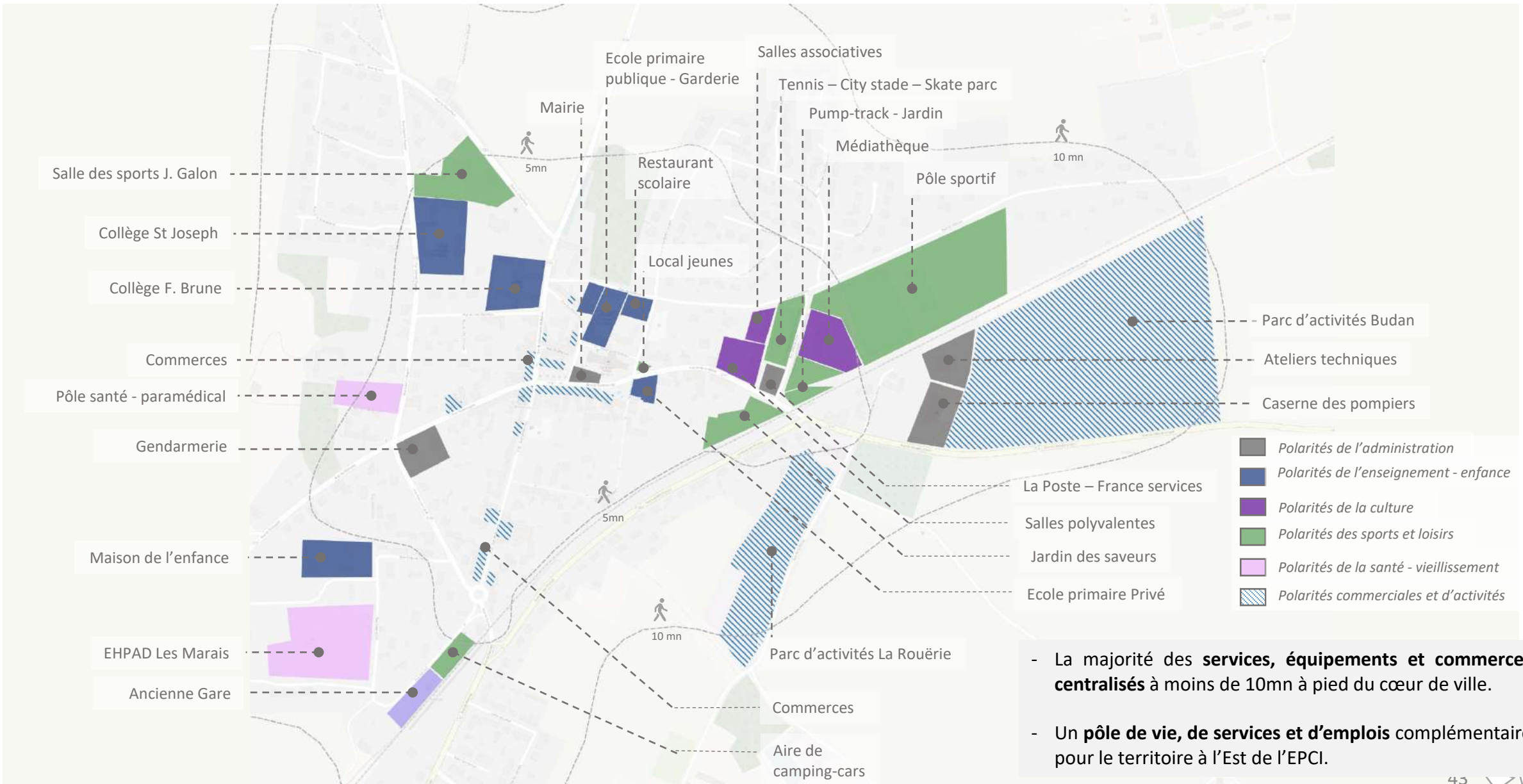
Pleine-Fougères, une ville qui se construit autour d'équipements



- Un objectif de la municipalité de **proposer les services et équipements de première nécessité ou incontournables** pour attirer la population.
- Un **parc d'activités commerciales à l'extérieur** de la ville situé à mi-distance entre Pleine-Fougères et Pontorson qui diversifie l'offre mais tend à déplacer les habitants hors du centre.



Pleine-Fougères, avec toutes les caractéristiques d'une « petite » ville...



- La majorité des **services, équipements et commerces centralisés** à moins de 10mn à pied du cœur de ville.
- Un **pôle de vie, de services et d'emplois** complémentaire pour le territoire à l'Est de l'EPCI.

...aux équipements et services favorables à l'arrivée de nouveaux habitants

- Une **offre d'équipements complète** et diversifiée qui répond aussi bien à des besoins des plus jeunes comme les plus âgés.
- Une **Maison de Services au Public** avec de nombreuses permanences.
- Certains équipements avec un **besoin de rénovation** dont un gain de performance énergétique.
- De **nouveaux équipements notamment sportifs et de loisirs** en création suite à la concertation avec le conseil des jeunes.
- **Des besoins à identifier** en fonction de l'évolution dans les prochaines années



Salle des fêtes et salle associative



Gendarmerie



Centre de secours



Salle des sports – Dojo



Agence départementale



Mairie et son musée



Médiathèque (espace intergénérationnel)



Pôle sportif et ses vestiaires en rénovation



Maison France Services – La Poste



Skate-parc, terrain bi-cross, futur city stade...



Des jardins publics



Une aire de camping-cars

... avec des équipements d'enseignement, d'accueil et de santé



- Des établissements scolaires, d'accueil et de santé qui **offrent une dynamique** dans la ville y compris pour les commerçants.
- Un **pôle santé** récent et **des collèges** qui inscrivent la commune dans son rôle de pôle.
- Des équipements et services **pour tous les âges**.
- **Des réflexions** à mener sur l'équilibre du territoire, notamment pour **l'enseignement supérieur** vers un besoin de lycée de proximité.
- Des besoins potentiels en équipements complémentaires ou mutualisés à questionner.



L'EHPAD Les Marais



Maison de la santé



La Villa triskel – Résidence sénior (23)



Logements adaptés (8) et une salle commune



Maison de l'enfance – accueil de loisirs communautaire



Ecole primaire publique



Ecole primaire privée



Maison des jeunes



Collège public François Brune



Collège privé St Joseph



Restaurant scolaire municipal



Garderie municipale



Atouts

- Un rayonnement des équipements dans du patrimoine de qualité (cf Axe 5)
- Une attractivité élargie grâce aux équipements publics municipaux, communautaires et privés (Piscine, cinéma, médiathèque, salle de spectacle...)
- Une offre d'équipements diversifiée
- Des nouveaux équipements sportifs (Terrain synthétique, skateparc...)
- Des espaces publics de qualité qui accompagnent le patrimoine existant
- Plusieurs pôles santé privés diversifiés avec des spécialistes
- Un parcours d'enseignement au delà du BAC (BTS au Lycée Les Vergers)
- Une typologie de territoire attractive (rural avec des équipements et services)
- Une auberge de jeunesse nouvelle génération Edd Hostel
- Des bâtiments publics en cours de rénovation énergétique (Trésorerie)
- La vallée du Guyoult classée comme Espace Naturel Sensible

Faiblesses

- Un nombre important d'équipements vieillissants à requalifier
- Des besoins en bureaux pour les services municipaux et intercommunaux
- Des besoins en équipements complémentaires identifiés par les associations (notamment sportifs)
- Quelques espaces publics à requalifier pour améliorer la ville et le cadre de vie
- Des réponses à apporter sur l'accessibilité et le vieillissement de la population
- Pas d'équipement hospitalier d'envergure
- Des difficultés avec un territoire éducatif prioritaire dont une part faible de population avec un diplôme supérieur
- Des besoins de travaux sur les ouvrages d'assainissement eaux usées
- Une absence de lieu de rencontres pour partager des savoirs et connaissances
- Des bâtiments publics récemment rénovés consommateurs d'énergie (Mairie)
- Des bâtiments publics énergivores à réhabiliter
- Des espaces publics importants où la place du végétal est parfois réduite (foirail...)

Opportunités

- Un projet d'aménagement des abords de cathédrale emblématique en cours
- Une réhabilitation en cours de l'espace Nominoë pour les associations
- Un projet d'extension du pôle communautaire
- Une centralisation de la trésorerie à Dol-de-Bretagne
- Une arrivée progressive de la fibre
- Un souhait de retour à la campagne et la nature suite au confinement
- Une réflexion autour de la création de tiers lieux
- Un lieu d'intérêt collectif qui s'organise en appui de l'habitat participatif
- Des nouvelles pratiques de santé à distance via le numérique
- Un établissement de formation professionnelle tourné vers le bâtiment et la construction (Alphonse Pellé : Bois) et vers des sections coiffure et esthétique
- Un atlas de la biodiversité en cours
- Un questionnement autour de la nature en ville et de la gestion différenciée
- Une réflexion autour des projets d'énergie renouvelable à l'échelle Pays

Menaces

- Une croissance démographique avec besoins de nouveaux équipements
- Des besoins importants en entretien des ouvrages (ponts, voiries, réseaux...)
- Des restructurations à l'échelle extra-communale qui supprime des services de proximité
- Une saturation du centre-ville par l'augmentation de la fréquentation et de la circulation avec répercussions sur le stationnement (population et visiteurs)
- Une baisse des effectifs scolaires qui pourrait tendre vers la fermeture de certaines classes (vieillesse de la population)
- Une dégradation du traitement des eaux usées avec risques de pollutions
- L'augmentation des consommations d'énergie des bâtiments publics notamment pour le rafraîchissement en période estivale
- L'installation d'éclairage inapproprié à proximité de sites naturels

Analyse croisée : « équipements, cadre de vie » à Pleine-Fougères



Atouts

- Une offre d'équipements intéressante et conséquente
- Des espaces publics de qualité
- Une Maison France Services avec une vingtaine de services de proximité
- Un pôle santé récent mobilisateur pour de nouveaux praticiens
- La présence d'une pharmacie
- Une diversité d'acteurs de la santé y compris paramédical
- La présence de 2 collèges
- De nouveaux équipements sportifs (Stade synthétique, skateparc, citystade)
- La fibre comme équipement d'attractivité
- Une rénovation énergétique progressive des bâtiments publics
- Une proximité avec l'espace rural qui rapproche la nature de la ville
- Un marais de qualité reconnu pour la migration des oiseaux et la biodiversité

Opportunités

- Un PLU en modification qui a identifié des entrées de villes à retravailler
- Un espace rural valorisant pour la commune
- Des locaux disponibles pour accueillir des nouveaux professionnels de santé
- Des nouvelles pratiques de santé à distance via le numérique
- Des réflexions autour d'un besoin de Lycée
- Des réflexions pour la création d'un tiers-lieux, espace partagé
- Une étude ENR à l'échelle Pays qui cible des bâtiments disponibles pour l'installation d'énergie solaire
- Un souhait de retour à la campagne et à la nature suite au confinement
- Une gestion des espaces-verts qui questionne les habitants

Faiblesses

- Des difficultés avec un territoire éducatif prioritaire dont une part faible de population avec un diplôme supérieur
- Des besoins d'accompagnement des habitants sur le sujet de la santé et du vieillissement
- Des besoins en travaux réguliers sur les ouvrages (voiries, ponts...)
- Des bâtiments publics énergivores à réhabiliter en intégrant la question de l'usage des lieux
- Une difficulté à intégrer la gestion différenciée et la biodiversité en ville

Menaces

- Des besoins financiers réduits pour l'entretien des ouvrages d'arts (ponts, voiries, réseaux...)
- Des restructurations à l'échelle de extra-communale qui supprime des services de proximité
- Une baisse des effectifs scolaire qui tend vers la fermeture de certains établissements (vieillesse de la population)
- L'augmentation des consommations d'énergie des bâtiments publics notamment pour le rafraîchissement en période estivale





SERVICES, EQUIPEMENTS, CADRE DE VIE

Quelques enjeux repérés

Dol-de-Bretagne

- **Valoriser le cadre de vie** d'une ville à la campagne et les espaces publics de qualité
- **Planifier la rénovation** des bâtiments publics et de l'éclairage public existant
- Questionner le **nombre et la diversité des équipements** pour répondre à des demandes non satisfaites, ouvrir d'autres perspectives et **offrir des services aux habitants**
- Travailler sur l'intégration de la **nature en ville**
- Continuer à soutenir la **couverture des praticiens de santé** et s'assurer de la possibilité de développement des services de soins de proximité
- Questionner le développement de **besoins éducatifs**
- Intégrer le devenir de **Dolibulle 1** dans les projets
- Travailler sur la **communication** autour du cadre de vie

Pleine-Fougères

- **Valoriser le cadre de vie** d'une petite ville rurale aux espaces publics et aménagements de qualité
- **Planifier la rénovation** des bâtiments publics existants
- S'appuyer sur les bâtiments existants et les développer pour **offrir des services à la population**
- Continuer à **développer le pôle santé** et s'assurer de la possibilité de développement des services de soins de proximité
- Questionner les **besoins éducatifs** dont l'enseignement supérieur
- Faire de la pédagogie autour de **l'environnement**
- Renforcer le travailler sur la communication autour du cadre de vie

Dol-de-Bretagne, une dynamique commerciale reconnue...



- Une **rue commerçante dynamique**, cœur de la ville et de la vie de la cité dans un contexte historique reconnu.
- Des **espaces publics de qualité**, de largeurs variées qui incitent à la flânerie pour les habitants tout comme les visiteurs.
- Une forte **concentration et variété** de commerces de proximité qui attirent le chaland.
- Une **association de commerçants qui dynamise** la vie commerçante et attire des populations qui viennent aussi de communes extérieures.
- **Deux marchés**, le plus populaire le **samedi matin** qui occupe toute la rue principale et la place Chateaubriand, étendu l'été sur la rue des Carmes. Le second marché le **mardi soir** spécialisé autour des produits biologiques et locaux qui a lieu dans et autour des halles.
- Un complément à l'offre par la **supérette de proximité** qui souhaite rénover ses locaux (problématique d'espaces exigus pendant les travaux)
- Une **problématique d'usages multiples** dans la rue principale, de besoin en stationnements, circulation des piétons et vélos à travailler dans cet espace partagé. Une omniprésence de la voiture au quotidien à certains endroits.
- Des **linéaires de diversité commerciale** à préserver identifiés au PLU



Le marché du samedi matin dans la grande rue des Stuarts – rue Lejampetel



Une présence forte de la voiture



La grande rue

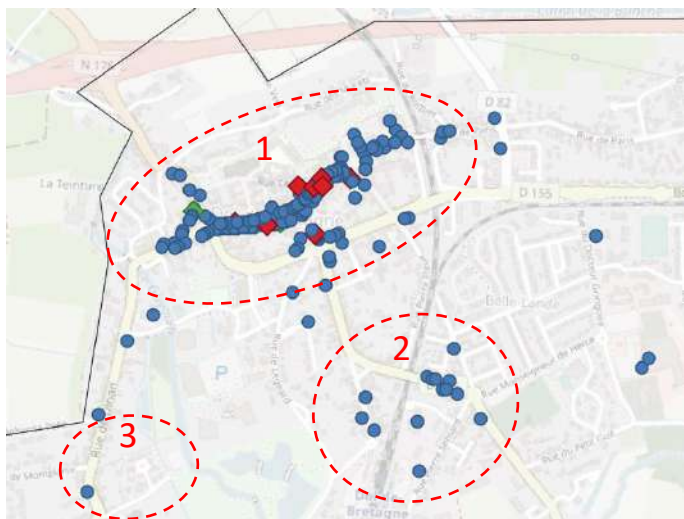


Les halles sur la place Chateaubriand



Centre commercial de proximité

...sans problématiques structurelles fortes



Localisation des commerces dans le centre

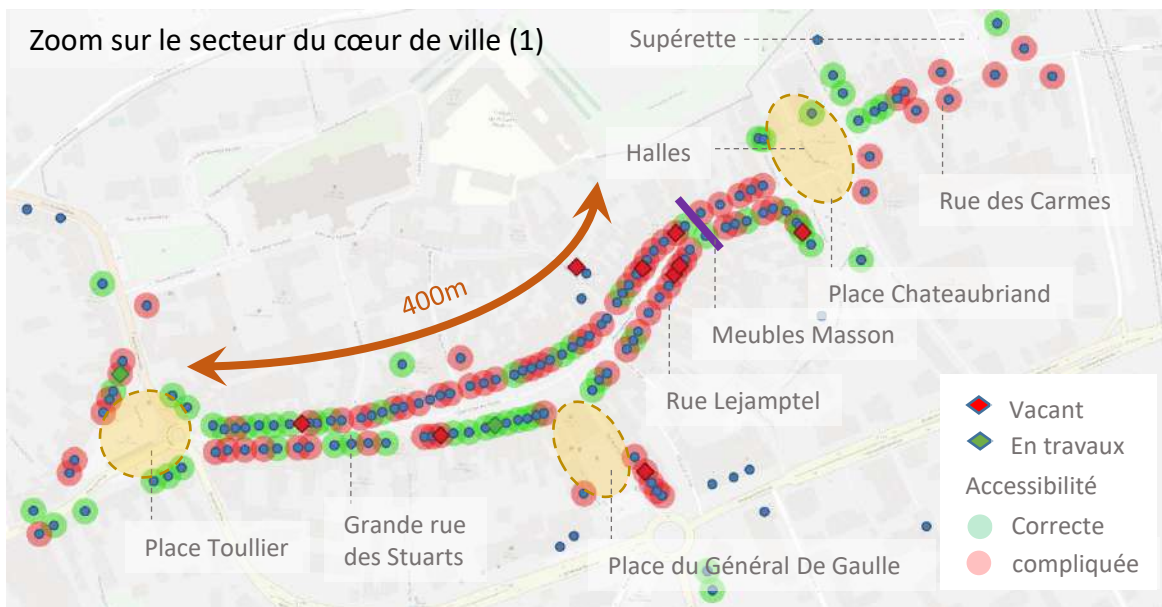
- Une **concentration de plus de 160 commerces** dans le cœur de ville (1) sur un parcours commercial de plus de 400 mètres linéaire (Gd rue + Lejampitel = 400m)
- Un **complément de commerces de première nécessité** sur le secteur Nord (2) et un **déficit sur les nouveaux quartiers à l'Est** (3). L'Ouest est desservi par les commerces du parc d'activités.
- Une **dynamique commerciale forte sur la partie Ouest** de la rue commerçante. La dynamique commerciale est plus réduite sur la partie haute et à partir de la place Chateaubriand.
- Présence de **quelques locaux vacants**, généralement de courte durée en dehors de 3 à 4 d'entre eux (9 vacants sur 160).
- Quelques commerces sont **conservés en logements** surtout rue des Carmes.
- Une part non négligeable avec des **problématiques d'accessibilité** qui persistent qui compensent via des dérogations, notamment avec le périmètre ABF.
- L'importance de la vitrine des meubles Masson qui crée une coupure de rythme dans la dynamique du parcours commercial.



Vacance de courte durée



Vacance de plus longue durée



Double façade commerciale meubles Masson



Problématiques d'accessibilité

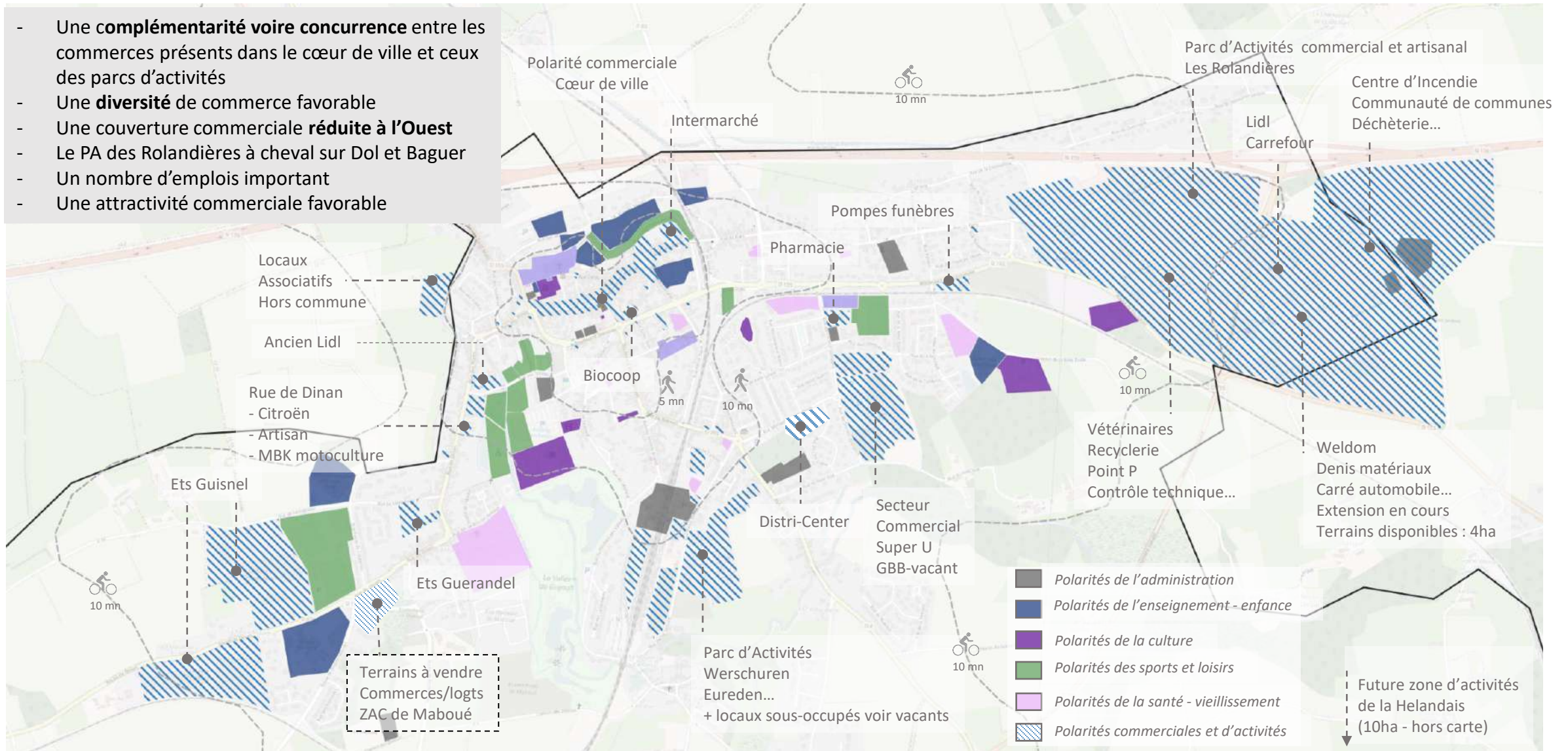


Conservés en logements

Avec une offre artisanale, commerciale voire industrielle qui s'étoffe



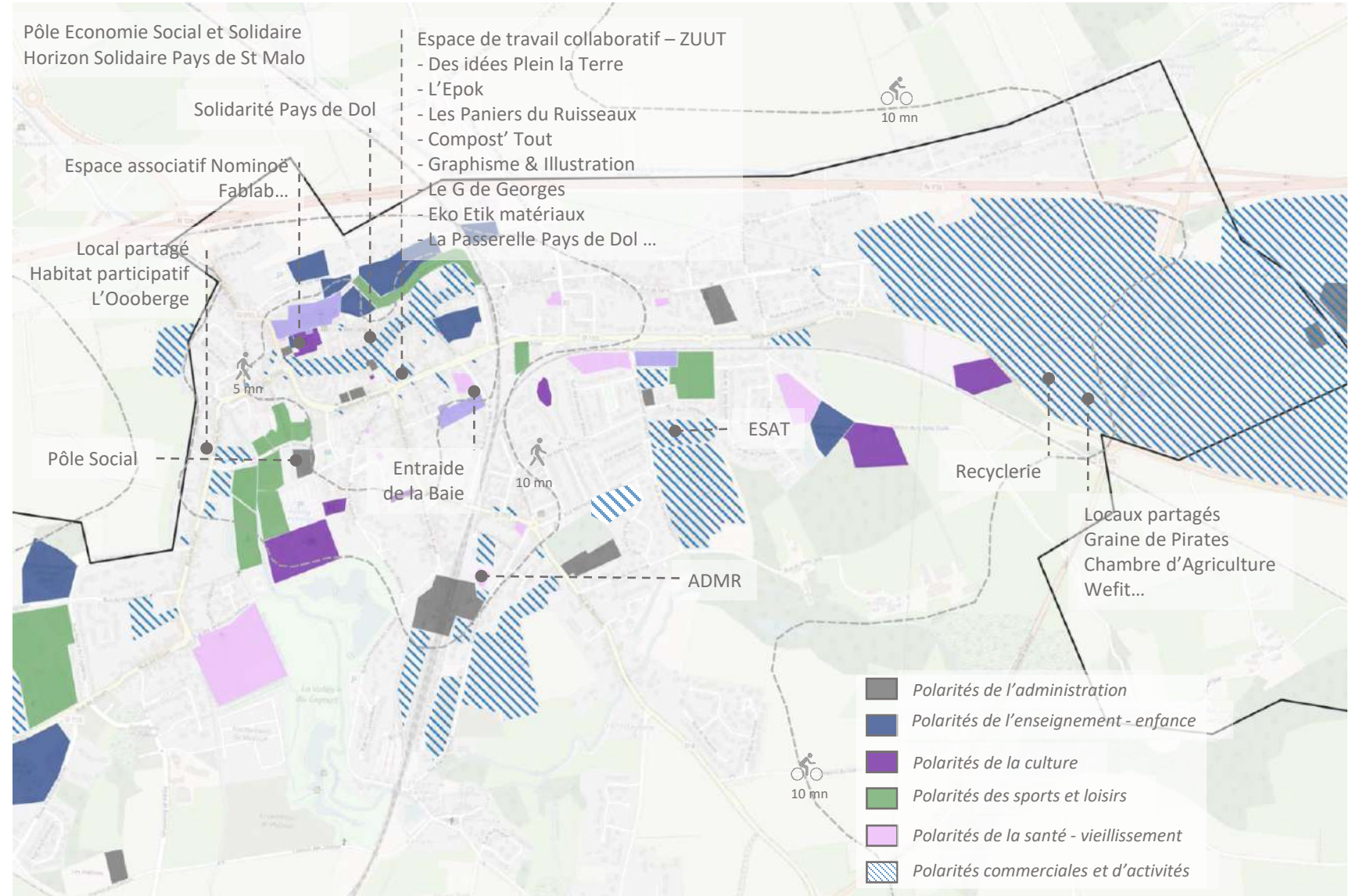
- Une **complémentarité voire concurrence** entre les commerces présents dans le cœur de ville et ceux des parcs d'activités
- Une **diversité** de commerce favorable
- Une couverture commerciale **réduite à l'Ouest**
- Le PA des Rolandières à cheval sur Dol et Baguer
- Un nombre d'emplois important
- Une attractivité commerciale favorable



Des acteurs de l'économie sociale et solidaire



- Des **acteurs associatifs et entreprises de l'économie sociale et solidaire dynamiques** sur des champs d'actions variés
- Des acteurs privés qui proposent des **lieux partagés**
- Un **lien** entre ces acteurs et les animations locales et les actions culturelles
- De **l'innovation, incubation** de nouvelles activités en développement
- Des actions pour le **développement durable**



... une offre artisanale située en périphérie du centre...



PA Rouërie



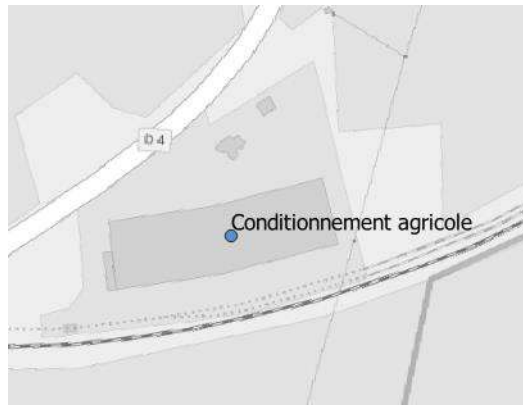
Activités - Ville-Chérel (privé) (cf détails page suivante)



PA Budan



PA Razette : D2N



Garage de la Scierie (hors zone)

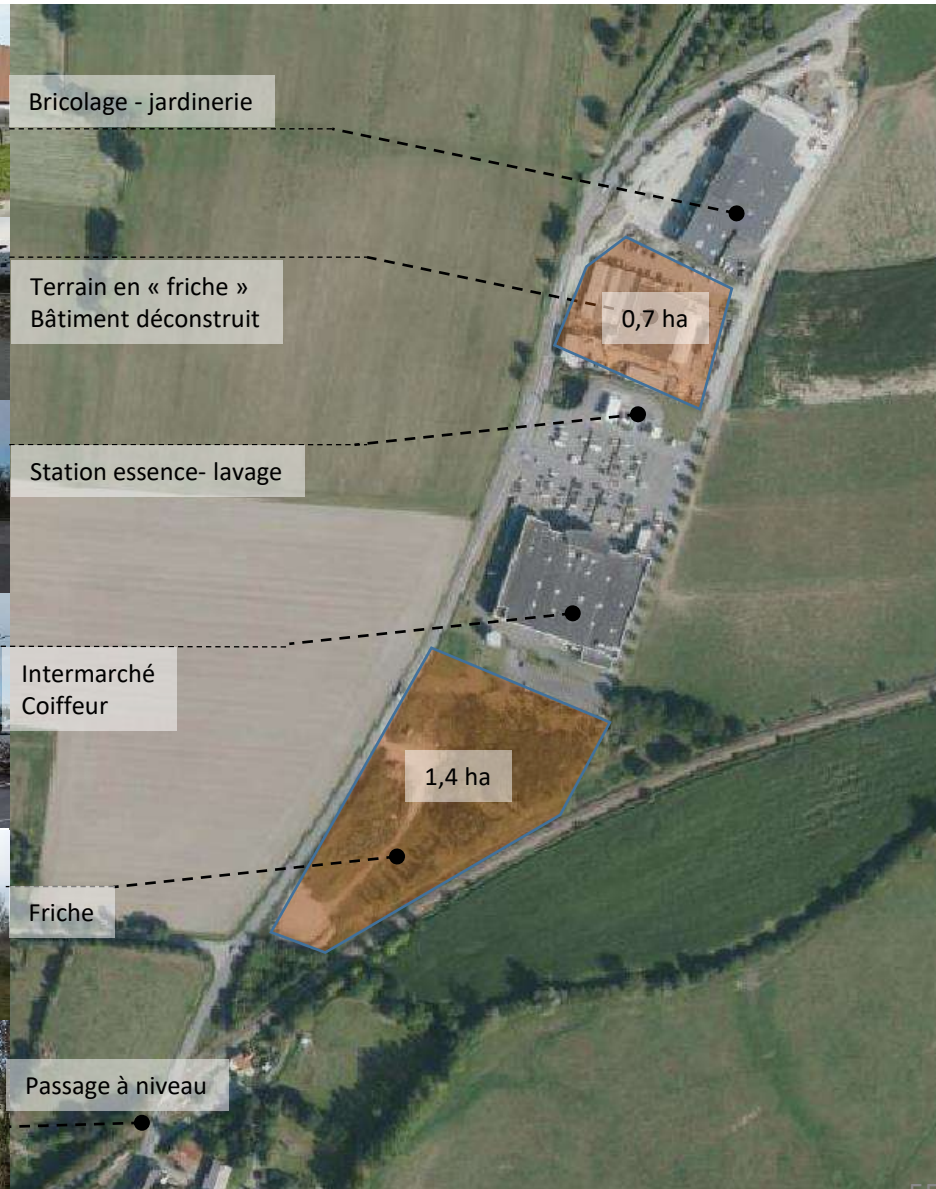
- Peu de terrains d'activités disponibles à proximité du centre (6300m² sur le PA de Budan)
- Risque de ne plus pouvoir accueillir de nouveaux artisans.



... et s'organise avec un espace commercial à l'extérieur



- La présence d'un **espace commercial à 3km** du centre-ville qui polarise une partie de la population.
- Des commerces de bouche, coiffeur, bricolage complémentaires à ceux du centre.
- Une **station essence - lavage** complémentaire à celle située dans le centre.
- **2 terrains en « friche »** avec une vocation à trouver.
- Un **passage à niveau à proximité** avec une voie supprimée sur l'emprise SNCF qui laisse un espace libre avec une faible topographie entre ce secteur et le centre sur 2,7 km.
- Un **besoin d'échanger avec les acteurs privés pour trouver une vocation** qui ne compliquent pas le fonctionnement des commerces du centre sur les parcelles en friche.

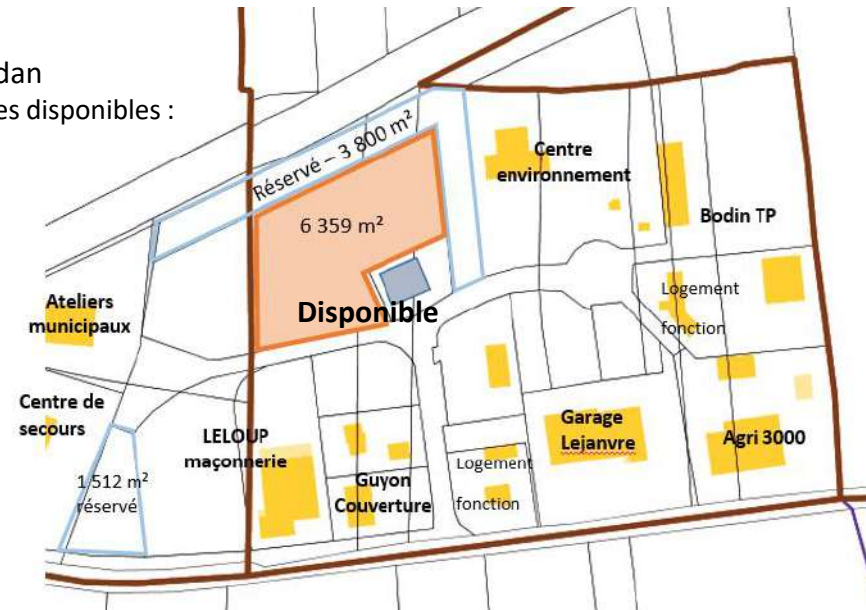


Les terrains disponibles



- En dehors des terrains en friche sur l'espace d'activités de La Ville-Chérel (Intermarché) avec 2 terrains (7600m² et 1,5 ha) , il **reste 6 359m² sur le parc d'activités de Budan**. Le prix de vente au m² de ces terrains est de 9€ HT.
- La commune est en réflexion pour permettre **d'étendre Brico Pro sur la zone de la Rouërie** pour que cette entreprise puisse accueillir de nouvelles activités. (Réflexion autour de la réparation vélo)
- Il est à noter que ces surfaces sont limitées pour l'accueil de nouvelles activités mais permettent de réduire l'artificialisation des sols. La commune et la communauté de communes devront anticiper de potentielles demandes de terrains à bâtir pour répondre à des besoins notamment en artisans locaux.
- Pour antan, à proximité de la commune sur la frange Nord, est positionné un **parc d'activités sur la commune de Sains**, en bordure de la RN 164 pour faciliter l'accès à la Normandie et la Bretagne. Le prix de vente des terrains sur ce parc de la Fontaine aux Jeunes est de 19€ HT/m². Il est situé à 5km du centre de Pleine-Fougères. Sur ce parc, il **reste 6 lots** de disponibles pour une surface approximative de 12 700m².

PA Budan
Surfaces disponibles :



PA La Rouërie
Réflexions sur son extension :



PA La fontaine aux Jeunes
SAINS



PA La fontaine aux J.
Surfaces disponibles :

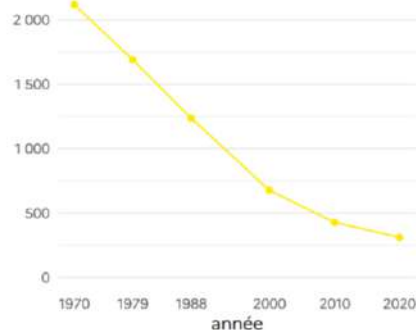


Une EPCI rurale forte de ses productions agricoles

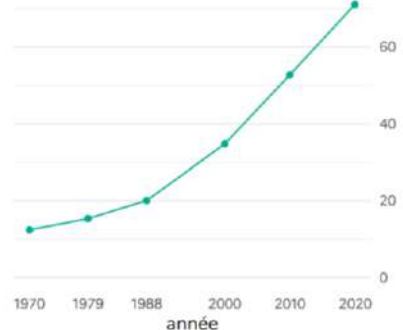


Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel

nombre d'exploitations



SAU moyenne en ha



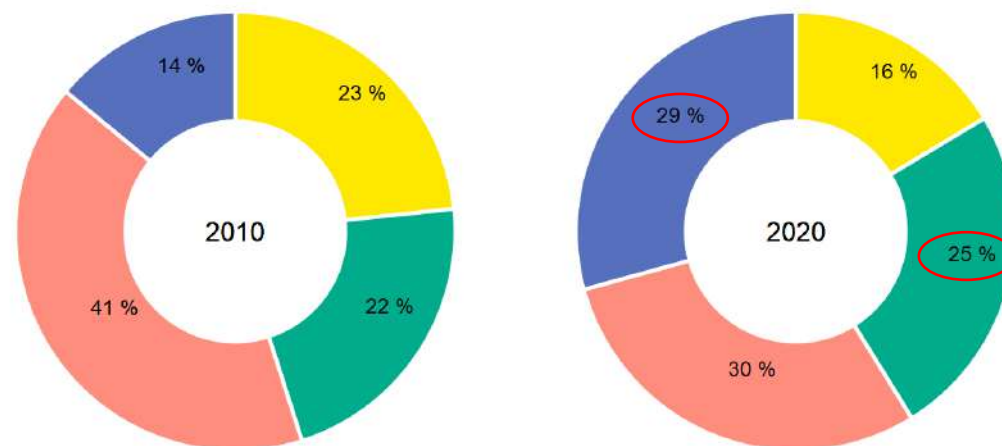
Engagement dans une démarche de valorisation
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



- La part des exploitations engagées dans une **démarche de valorisation** est aussi en nette hausse notamment pour **la transformation** et **les circuits courts**.

	exploitations		SAU (ha)		PBS (k€)		UGB		ETP	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
total exploitations	428	311	22 578	22 114	60 005	60 585	35 293	35 257	636	591

Nombre d'exploitations
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



dimension économique ■ microexploitations ■ petites ■ moyennes ■ grandes

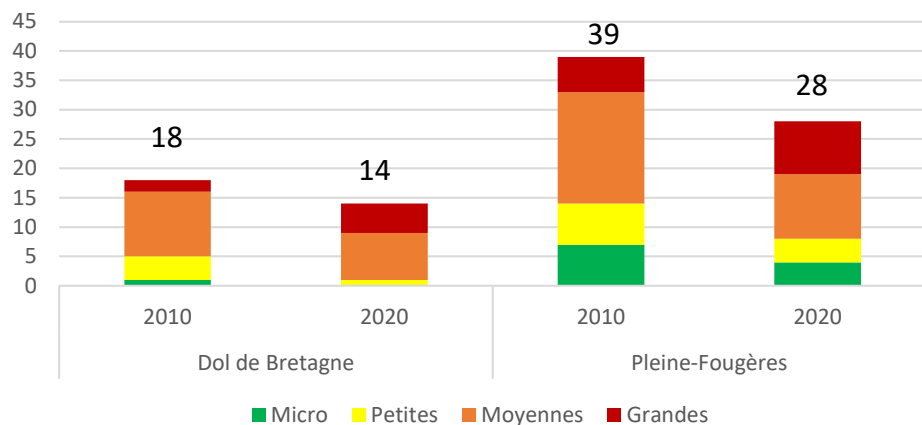
source : Agreste – recensements agricoles 2010-2020

- Une **tendance à la baisse du nombre des exploitations** depuis 50 ans, vers des exploitations à la fois plus grande et plus petites. Cette tendance se confirme depuis 2010 sur l'EPCI avec une baisse de -27,3%.
- A contrario, la SAU augmente depuis 50 ans sur le territoire.
- Le **nombre d'ETP est lui en légère** baisse, avec -7,2%.
- Cette tendance est à confirmer avec les évolutions des derniers mois et les chiffres précis par commune qui devraient sortir en avril prochain.

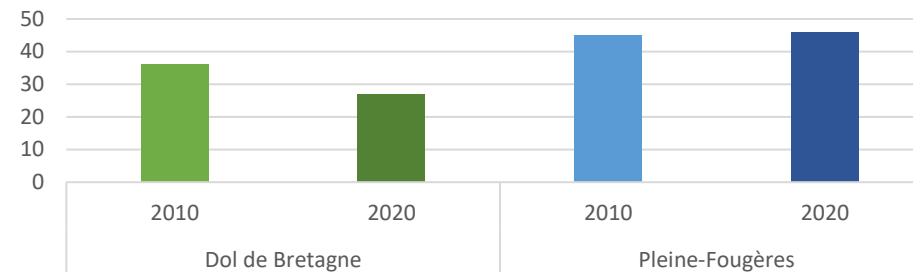
Des communes qui suivent l'évolution agricole de l'EPCI



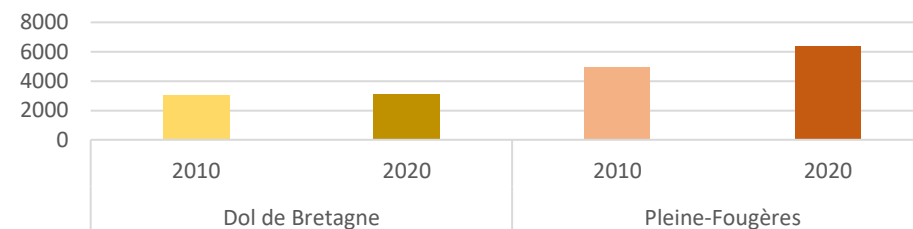
Evolution nombre d'exploitation entre 2010 et 2020 par type d'exploitation



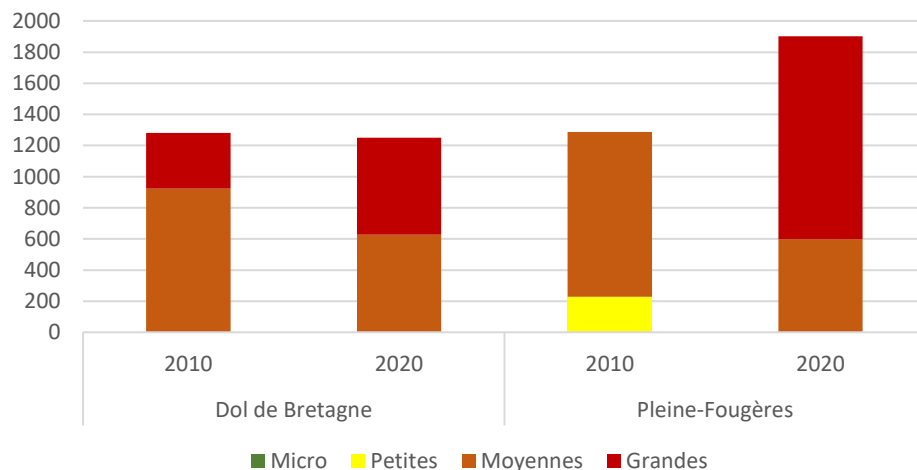
Evolution du nombre d'ETP entre 2010 et 2020



Evolution de la production brute standard en milliers d'euros



Evolution de la SAU entre 2010 et 2020



- Un faible nombre d'exploitations sur Dol-de-Bretagne lié à la taille de la commune et la part de l'agglomération.
- Une diminution du nombre d'exploitations au profit de moyennes et plus grandes exploitations.
- Une Surface Agricole Utile (SAU) qui diminue sur Dol au profit de l'urbanisation alors qu'elle augmente à Pleine-fougères par la reconquête de friches ou de surfaces non exploitées.
- Le nombre d'emplois (Equivalent Temps Pleine ETP) est en régression sur Dol alors qu'il est stable sur Pleine-Fougères.
- La production brute standard est stable à Dol alors qu'elle augmente à Pleine-Fougères pour traduire des choix de productions à plus forts potentiels.

Atouts

- Une rue principale commerçante dynamique dans un centre structurant qui attire au delà de Dol-de-Bretagne
- Un marché du samedi matin qui rayonne et un marché bio le mardi
- Une diversité de commerces à la hauteur d'une centralité structurante
- Un renouvellement des commerces régulier
- Une association de commerçants dynamique
- Des parcs d'activités complémentaires aux commerces du centre
- Des espaces de travail partagés et un projet de coworking près de la gare
- Des stationnements importants en proximité immédiate des commerces
- Une influence positive du tourisme, patrimoine culturel, historique et paysager
- Des aménagements urbains de qualité
- Un nombre d'emplois supérieur aux actifs et une absence de dépendance à un très gros employeur qui pourrait rendre le territoire fragile
- Une variété d'artisans qui peuvent répondre aux besoins de la population

Faiblesses

- Quelques commerces vacants, surtout en partie haute de la rue commerçante
- Un parcours commercial supérieur à 400m de long avec une dispersion des commerces à partir de la place Chateaubriand
- Une dispersion des commerces en dehors de la rue principale (gare...)
- Un secteur Ouest en manque de commerces de proximité (boulangerie...)
- Des difficultés à obtenir des espaces piétons-vélos apaisés devant les commerces qui rend l'accessibilité aux commerces difficile
- Un manque de locaux tertiaires disponibles et une image extérieure qui n'incite pas à imaginer l'installation d'activités tertiaires et de bureaux
- Des logements situés au-dessus des commerces, parfois sans cage d'escalier privative, dans du bâti ancien énergivore
- Un territoire dépendant des productions agricoles des communes à proximité

Opportunités

- La possibilité d'étendre l'attractivité de la rue commerçante jusqu'à l'Intermarché (et renforcer la place Chateaubriand)
- Une opportunité de s'appuyer sur l'attractivité touristique pour contribuer à la vitalité commerciale
- Une demande présente pour de nouvelles activités tertiaires en proximité du centre et en complément des parcs d'activités existants
- Des acteurs dynamiques de l'Economie Sociale et Solidaire qui peuvent créer du lien et des actions locales
- Quelques exploitations agricoles avec une démarche durable (dont bio) et une demande croissante en produits de qualité
- Des questionnements autour d'un magasin de producteurs locaux
- Une opportunité pour inciter et former les artisans à la rénovation énergétique des bâtiments notamment avec le Lycée A. Pellé
- Un développement d'installations solaires photovoltaïques en parallèle de la création de locaux tertiaires
- Des demandes sur les thématiques de la réutilisation, la réparation....

Menaces

- Une vacance commerciale présente en partie haute de la rue commerçante
- La création éventuelle de galeries commerçantes non spécialisées en dehors du centre
- Une dégradation des espaces publics
- Un manque d'accessibilité aux commerces
- Une évolution des modes de consommations vers des concurrents avec le e-commerce
- Une augmentation des emplois à temps partiel (précarité des ménages)
- Une baisse de la consommation qui tend à réduire les chiffres d'affaires des boutiques
- Une augmentation des coûts des énergies pour le chauffage des commerces ou l'activité qui pèse plus fortement

Analyse croisée : « commerces, activités » à Pleine-Fougères



Atouts

- Une diversité de commerces
- Des commerces importants pour la reconnaissance du centre (Pharmacie...)
- Le retour d'une dynamique avec la nouvelle supérette
- Une complémentarité des commerces avec les services publics
- Des aménagements urbains de qualité qui offrent un écrin aux commerces
- 2 "petits" marchés complémentaires des commerces (mardi-vendredi)
- Une proximité du bassin d'emploi de Pontorson
- Des capacités d'installations d'artisans dans les zones d'activités existantes
- Des espaces de stationnements disponibles à proximité du centre pour aller chez les commerçants
- Des capacités de production agricole importante sur la commune et alentours
- Des demandes en produits locaux de qualité
- Quelques agriculteurs qui transforment leurs produits localement

Opportunités

- Des opportunités pour installer de nouveaux commerçants et artisans
- La possibilité d'accueillir de nouvelles populations dans le centre pour une consommation locale
- Un développement de l'activité touristique
- Une demande en produits agricoles de qualité et une réflexion au travers le restaurant municipal
- Une augmentation du télétravail
- Une opportunité pour inciter et former les artisans à la rénovation énergétique des bâtiments
- Des ressources agricoles qui peuvent fournir de l'alimentation voir de l'énergie sur le territoire
- Des demandes sur les thématiques de la réutilisation, la réparation....

Faiblesses

- Un parc commercial d'Intermarché situé en dehors de l'agglomération
- Un manque de certains commerces souhaités par les habitants (Cordonnerie – serrurerie, restauration rapide...)
- Quelques pas de porte vacants ou devenu logements dans le centre (en régression)
- Quelques logements associés aux commerces en rez-de-chaussée
- Une surface agricole importante avec une proportion de démarches durables faible
- Une concentration d'emplois faible
- Des trajets coûteux énergétiquement pour se déplacer sur la zone d'Intermarché ou vers d'autres centres commerciaux

Menaces

- Une disparition de commerce et augmentation de la vacance commerciale
- Une création de galeries commerciales non spécialisées en dehors du centre (Zone Intermarché notamment ou sur Pontorson)
- Une évolution des modes de consommations (numérique)
- Une augmentation du taux de chômage
- Une délocalisation de l'emploi vers les villes proches
- Peu de repreneurs pour les exploitations agricoles
- Une augmentation des coûts des énergies pour le chauffage des commerces ou l'activité
- Une faible part d'exploitations qui entrent dans une démarche durable



COMMERCE & ACTIVITES

Quelques enjeux repérés

Dol-de-Bretagne

- Renforcer **l'attractivité commerciale** notamment dans la partie haute de la rue Lejamptel et la rue des Carmes
- Apporter des **solutions de déplacements et stationnements** dans un périmètre raisonnable pour les chalands qui arrivent de l'extérieur de l'agglomération
- Répondre aux besoins de demandes de **tertiaire dans le centre**
- Continuer à soutenir les actions de **l'UCIAD**
- Favoriser la **séparation des logements et commerces**
- Développer **l'emploi dans l'artisanat** et le bâtiment pour faciliter la rénovation énergétique performante
- Agir avec les **réseaux de proximité** et de l'Economie Sociale et Solidaire
- Questionner l'émergence d'espaces de **coworking**

Pleine-Fougères

- Continuer à **développer l'attractivité commerciale** du cœur de ville par du soutien à de nouvelles activités
- Favoriser la **séparation des commerces et des logements** dans le cœur de ville et profiter d'agir sur les performances énergétiques
- Développer **l'artisanat** pour la rénovation énergétique des logements, le numérique, l'entretien des espaces-verts...
- Favoriser une **agriculture** durable raisonnée source d'emplois et de productions locales notamment au travers la transformation
- Profiter de **la fibre** pour attirer des acteurs économiques

Un patrimoine bâti d'exception à Dol-de-Bretagne



- Sa **cathédrale St Samson et ses abords** à mettre en valeur
- Ses **rues au bâti traditionnel et remarquable** qui relient le patrimoine et les commerces
- Ses **bâtiments classés et maisons de caractère** notamment à porches et à pans de bois (manoir des Beauvais, Hôtel du Quengo...)
- Des **venelles** qui permettent de déambuler dans la ville et accéder aux commerces et habitations
- La mise en valeur des **remparts** dans le cœur de ville
- La réalisation des **continuités du chemin de ronde**
- Une labellisation **Petite Cité de Caractère**
- Un **Site Patrimonial Remarquable** en préparation (SPR)



Cathédrale St Samson



Remparts



Travaux de création des chemins de ronde



Maisons à pan de bois dans la Grande Rue



Maison de maître



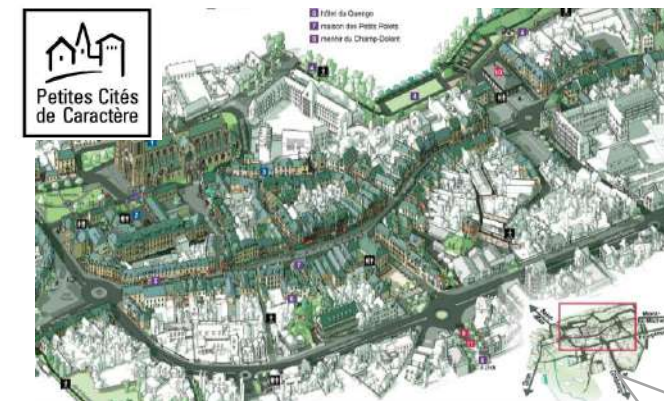
Appuyé par la balade **DOL LA MYSTÉRIEUSE** urbaine Dol la mystérieuse



Manoir des Beauvais



L'hôtel du Quengo



Une nature reconnue à Dol de Bretagne par les habitants...



- Une présence reconnue de **la nature aux portes de la ville** avec, au Nord les marais de Dol et au Sud la vallée du Guyoult.
- Des **jardins privés** en fond de parcelle qui concourent à la continuité verte (dont les jardins des maisons de maître)
- Des **cheminements** permettent des continuités piétonnes pour des balades à pieds ou à vélos dans ces espaces naturels.
- Des **perceptions furtives** sur le Mont-Dol et la baie du Mont Saint Michel depuis la ville à proximité de la promenade Jules Revert notamment.
- Une **proximité de la mer** relative, sans moyens de navigation pour rejoindre la mer pourtant proche par les canaux du marais et via le Guyoult.
- Des parties de **Guyoult** canalisées dans l'agglomération qui créent des ambiances et des lieux agréables au travers les balades.
- Une histoire autour du **Rouget de Dol** à explorer
- Pas de reconnaissance pour le label villes et villages fleuris (Pas retenu)



Vallée du Guyoult



Le Guyoult canalisé



Jardin des Lutins



Abords de la cathédrale



Les marais de Dol



Vue sur le Mont-Dol à travers la végétation (Promenade J. Revert)



Promenade Jules Revert



Vergers à proximité de la cathédrale (Rouget de Dol ?)

... nature qui cherche à parcourir la ville



Des lieux de vie, d'animations culturelles et touristiques



- De nombreuses **animations faites par, pour et avec les habitants** qui rendent la ville vivante et attractive pour la population locale (de Dol et des alentours) et aussi pour les visiteurs (richesse des actions associatives)
- Des **animations d'envergure**, reconnues et plébiscitées (Festival photo, fête foraine de la St Luc, festival folklorique...)
- Une **salle de spectacle** qui permet de compléter et diversifier l'offre des animations (pour les grands et les petits)
- Des **lieux phares autour du patrimoine** et de la culture (Cathédrale, Menhir du champ Dolent...) avec un **besoin de mise en valeur et mise en relation** (valorisation + accessibilité)
- Un **cathédraloscope**, musée spécialisé qui renforce l'intérêt du site et de la visite de la cathédrale
- Une mise en valeur des actions par **l'office de tourisme** et au travers la SPL Destination St Malo –Baie du Mt St Michel avec un renforcement de la visibilité à opérer
- Des **randonnées pédestres ou vélo** dans les marais, vers le Mont Dol et la Baie du Mont Saint Michel (en complément de Dol La Mystérieuse)
- Un besoin en bénévoles et communication parfois pesant malgré le soutien de la collectivité



Office du tourisme



Cathédraloscope et Espace Nominoë



Menhir du Champ-Dolent



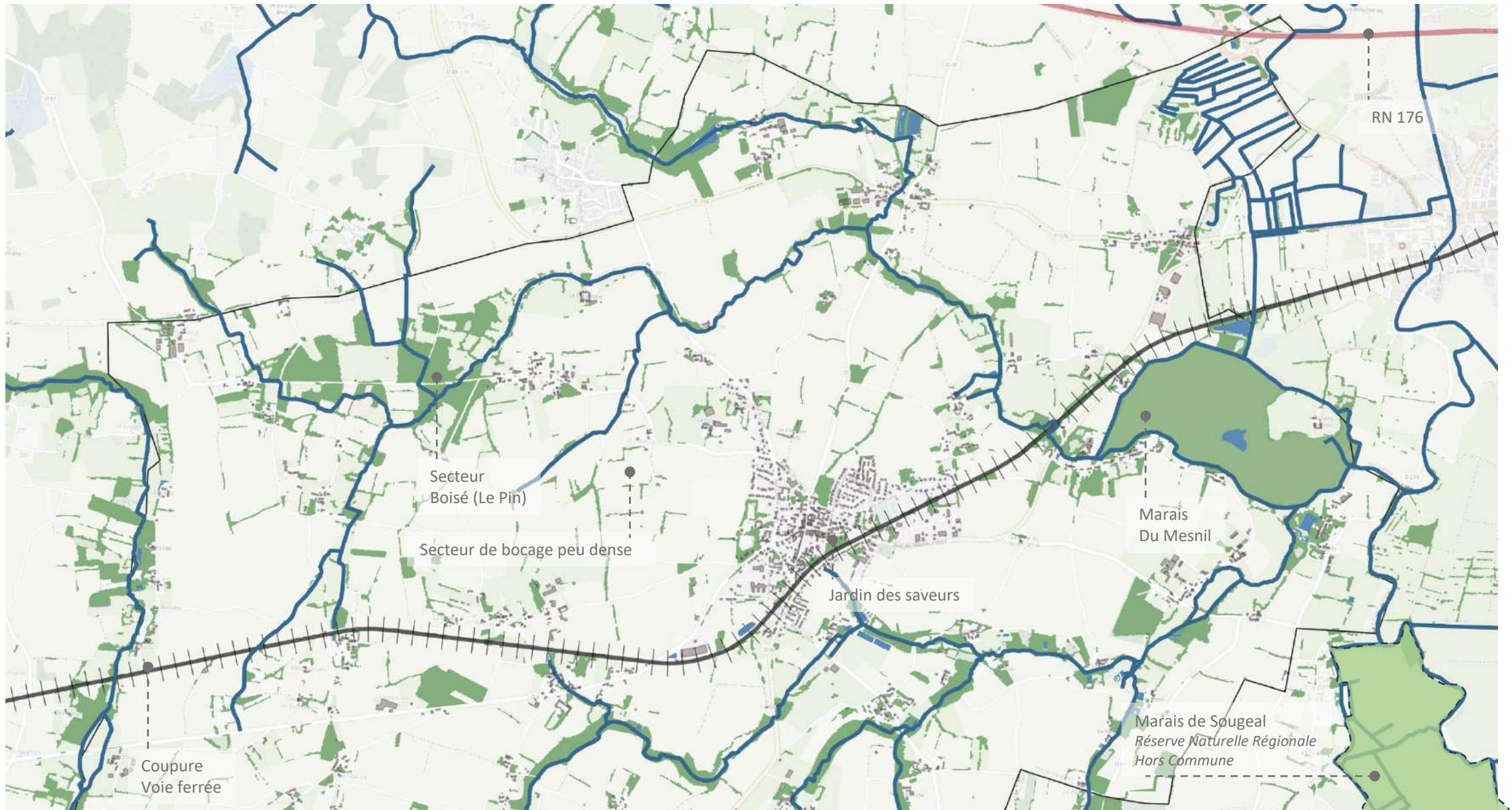
Festival photo



Village étape



A Pleine-Fougères, un patrimoine naturel à renforcer...





Pleine-Fougères et ...

- Un **patrimoine bâti remarqué** et mis en valeur au travers le label Commune du patrimoine Rural de Bretagne (CPRB)
- Une **nature omniprésente** qui attire les amoureux de nature et ouvre des opportunités de balades, découvertes, randonnées...
- Un **bocage à redensifier** sur certains secteurs pour atteindre un équilibre et des continuités vertes (trames vertes)
- Un **marais du Mesnil, richesse écologique et patrimoniale**, dans la continuité de la réserve naturelle du marais de Sougeal. Une continuité qui en fait un espace unique de part sa dimension.
- En appui sur le marais, le Menhir de la Roche Buquet et son histoire, tout comme l'Île Saint Samson et sa cuve baptismale
- De belles **perspectives** sur la baie du Mont-Saint-Michel et la campagne grâce à une topographie vallonnée.



Manoir du Chauffault



Le Marais du Mesnil



Maison de « maître »



La Roche Buquet



Randonnée



Une culture et des animations présentes dans le quotidien



Une belle dynamique culturelle et associative...

- Un nombre important d'**association dynamiques**
- Un **conseil municipal des jeunes**
- Un **parcours de découverte historique** de la ville (Pleine-Fougères une histoire)
- Un point d'accroche culturel avec le **musée** de la ferme miniature
- Une **médiathèque** qui propose des animations et expositions
- Des **animations** tout au long de l'année organisé par la mairie (fête de pâques, 14 juillet...)
- Un **festival photo** (Plein'Art)
- Des **visites patrimoines**
- Des **parcours touristiques** (à vélo notamment avec l'ouverture de l'itinéraire vélo vers la baie)



Atouts

- Un patrimoine reconnu avec la cathédrale et ses alentours
- Un centre-ville historique, les maisons à pans de bois et ses rues pavées traditionnelles reconnues
- Le cathédraloscope comme catalyseur de la thématique "Bâtisseurs" en lien avec le patrimoine, la culture et favorable à l'attractivité touristique
- Un parcours de découverte du patrimoine sponsorisé par les commerces
- Des visites patrimoine de la cathédrale et de la ville
- Un patrimoine naturel récent reconnu (la vallée du Guyoult ENS)
- Un festival de photo reconnu par les professionnels et qui commence à trouver son public
- La présence de l'office de tourisme au pied de la cathédrale
- Un camping et 2 aires de camping-cars dans le centre
- Une ville devenue Petite Cité de Caractère et Village étape
- Un projet de Site Patrimonial Remarquable en cours
- Une participation à la Destination touristique St Malo Mt St Michel
- Des équipements culturels d'importance et qui rayonnent (Salle de spectacle, médiathèque, cinéma...)
- Une dynamique associative importante et diversifiée
- Des acteurs autour de la solidarité (associations, coopératives...)
- Un espace de travail partagé (La ZUUT)
- Une SCIC d'intérêt collectif pour la gestion d'un espace partagé (l'Ooberge)
- Des animations à échelle extra-locale intéressantes (Fêtes de la Saint Luc, fête des bagadous, fête de la musique, Exposition d'été, fête du printemps, fête de la pomme, salon du livre, marché de Noël...)
- Une présence des élus près de la population et un soutien pour leurs actions
- Une page facebook suivie par plus de 4500 personnes et qui diffuse largement les informations de la vie locale
- Une volonté de mise en place d'un budget participatif
- Des acteurs du développement durable et du compostage sur le territoire

Faiblesses

- Un patrimoine d'envergure à valoriser encore plus
- Une cathédrale propriété de la ville de Dol, qui rend le financement des travaux de rénovation difficiles en dehors d'aides exceptionnelles
- Pas de mise en valeur du site du menhir du Champ Dolent
- Peu de relations entre le centre et les autres lieux de patrimoine et de culture (Menhir ou petit patrimoine)
- Faible offre d'hébergements touristiques de qualité et à contrario un nombre grandissant de locations Airbnb
- Un camping et des offres d'hébergement peu valorisés dans la destination
- Un besoin de communication vers l'extérieur autour des actions et animations (festival photo...)
- Peu de liaisons douces pour la découverte du patrimoine (cf Axe 3)
- Peu de communication et des besoins identifiés notamment pour une visibilité des grands événements
- Une image extérieure à redorer (commune rurale)
- Un site internet ancien, avec des informations parfois erronées ou pas mises à jour



Opportunités

- Des acteurs associatifs et privés acteurs de la sauvegarde du patrimoine, pour un patrimoine vivant
- Un nombre important de touristes qui navigue entre St Malo et le Mont-Saint-Michel
- Des visiteurs à capter sur les différents sites pour les garder plus longtemps sur le territoire
- Une valorisation de la proximité avec la Baie du Mont-Saint-Michel à travailler
- Des circuits touristiques en liens avec la Baie à valoriser
- Une proximité avec la mer et une vue en surplomb sur la baie qui peut permettre de proposer des réflexions et de la pédagogie sur l'évolution des paysages, des changements climatiques et notamment les impacts de la hausse du niveau de la mer
- Une mobilisation autour des animations locales
- Une place de Dol-de-Bretagne comme centralité dans la Baie et la Destination
- Une association porteuse de projets de production d'énergie renouvelable (DolWatt)

Menaces

- Des financements limités pour les travaux de réhabilitation du patrimoine
- Des bénévoles associatifs qui s'essouffent
- Une perte d'attractivité et la dégradation du patrimoine
- La perte des savoirs faire pour la rénovation du bâti ancien et sa valorisation à partir de matériaux locaux et bio-sourcés
- Des bénévoles qui se fatiguent
- Peu de reconnaissance et de connaissance des actions par la population



Analyse croisée : «vie locale, patrimoine, tourisme, culture» à Pleine-Fougères



Atouts

- Un territoire marqué par son espace rural et bocager
- Un patrimoine architectural préservé
- Un parcours de découverte de l'histoire de Pleine-Fougères
- Un festival de photo animé par la mairie qui présente les acteurs locaux
- Une aire de camping-cars dans le centre
- Une ville devenue Commune du Patrimoine Rural de Bretagne
- Un "petit" musée : Ferme miniature Henri Onnée
- Une participation à la Destination St Malo Mt St Michel
- Une médiathèque qui organise des animations locales et souhaite les développer (soirée cinéma, jeux...)
- Un marais et son parcours de randonnée qui attire les promeneurs
- Des acteurs associatifs nombreux et actifs
- Un service communication en mairie qui pourrait s'étoffer au vu du nombre d'animations proposées
- Une présence des élus auprès de la population et un soutien des actions
 - Un appui des services de la ville aux actions des associations
- Des acteurs du développement durable et du compostage sur le territoire

Faiblesses

- Peu d'attractivité par l'entrée patrimoine, tourisme et culture pour les visiteurs
- Une faible offre d'hébergements touristiques
- Peu de visibilité dans la destination
- Un bocage dégradé par le remembrement qui pourrait redevenir une ressource
- Des outils de communication à mettre en cohérence
- Une difficulté à trouver une originalité pour faire exister la ville à l'extérieur et se faire connaître
- Une faible reconnaissance des actions de cette centralité à l'échelle du territoire intercommunal

Opportunités

- Une vue sur le Mont-Saint-Michel dans l'agglomération
- Un nombre important de touristes qui navigue entre St Malo et le Mont-Saint-Michel
- Des visiteurs à capter sur les différents sites pour les garder plus longtemps sur le territoire
- Un travail à faire sur la communication des animations
- Des circuits de randonnée et l'espace rural pour un tourisme vert à valoriser
- Une volonté d'une identité forte reconnue à l'extérieur ? (Festival, animation... DuO-haut de la Baie?)
- Des randonnées à pied possibles pour relier la campagne et la baie
- Une identité rurale valorisée comme une richesse
- Une place de centralité à l'échelle intercommunale dans le cadre de PVD
- Une association porteuse de projets de production d'énergie renouvelable (DolWatt) avec un projet ciblé sur les ateliers techniques

Menaces

- Des acteurs privés qui viennent exploiter à leur compte la vue sur le Mt St Michel sans préserver les perspectives disponibles au public
- Des financements réduits pour les travaux de réhabilitation
- Des bénévoles associatifs qui s'essouffent
- Une perte d'attractivité et la dégradation du patrimoine
- Une part de logements secondaires qui prime sur la résidence principale
- Des déplacements en voiture importants pour découvrir le patrimoine et notamment la campagne
- Des bénévoles qui se fatiguent
- Pas de visibilité-connaissance de Pleine-Fougères à l'extérieur





PATRIMOINE TOURISME ET CULTURE

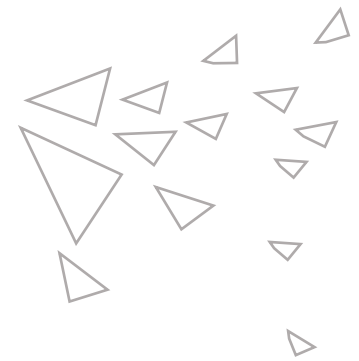
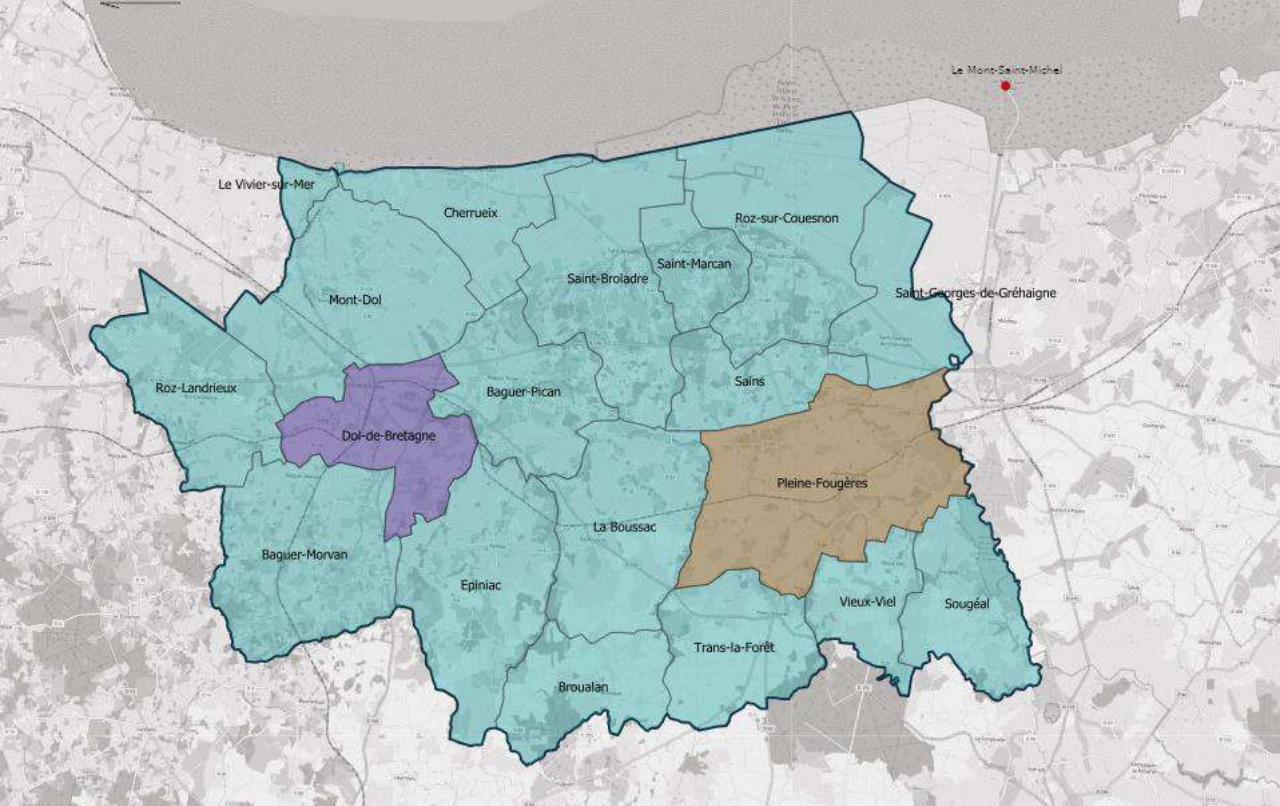
Quelques enjeux repérés

Dol-de-Bretagne

- S'appuyer sur la **valorisation du patrimoine** pour une qualité de vie et préserver la dynamique touristique
- Mettre en avant le **label Petites Cité de Caractère**
- Trouver une **reconnaissance** plus importante comme lieu incontournable entre Saint-Malo et le Mont
- Faciliter les **déplacements doux entre les différents sites** patrimoniaux et offrir des services qui vont avec
- Valoriser la **vallée du Guyoult**, son intérêt écologique et les balades
- Mettre en avant et communiquer sur le bien vivre à Dol-de-Bretagne à travers les nombreuses **animations culturelles** pour les habitants et les visiteurs et des outils de communication

Pleine-Fougères

- **Valoriser le patrimoine privé et public** à travers le label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne
- Mettre en avant les **perceptions lointaines sur le paysage** dont les vue sur le Mont et l'espace rural pour une attractivité touristique
- Renforcer la **visibilité** et mettre en cohérence la communication autour **des animations locales**
- **S'appuyer sur les équipements**, notamment la médiathèque pour diversifier les actions culturelles auprès des habitants
- Mettre en valeur les atouts du **marais du Mesnil**
- Proposer des capacités de **découverte de la campagne** par des moyens décarbonés



3) Synthèse des enjeux



Synthèse des enjeux globaux de Petites Villes de Demain



Le diagnostic fait état d'un territoire et de 2 villes PVD dynamiques avec de nombreux atouts qu'il convient de mettre en avant pour qu'elle soient reconnues à leur échelle et avec cette proximité qui les caractérise.

Chacune des 2 polarités jouent leur rôle d'attractivité pour les communes proches à leur niveau et sous différentes formes. L'histoire de chacune d'elle, ancienne ou plus récente, contribue à leur positionnement. Historiquement, Dol-de-Bretagne a gardé les mémoires de son statut d'archevêché pour rayonner alors que Pleine-Fougères s'appuie son statut d'ancien chef lieu de canton pour servir de relai local. Le fait qu'elles ne soient pas des villes balnéaires ou dortsirs ne les a pas exposées à une pression foncière trop forte jusqu'ici. Mais le confinement, les prix de l'immobilier exorbitants sur les territoires voisins, l'offre réduite en logement et la hausse des prix (matières premières et transports) changent la donne depuis 2ans. Avec la perspective du Zéro Artificialisation Nette et les changements climatiques annoncés, c'est un nouveau pas vers une transformation profonde qu'il convient d'anticiper.

Demain, trouver un logement ou un local commercial dans les centralités pourrait devenir de plus en plus compliqué. L'attrait de ces territoires avec la présence de services de proximité ou de lieux pour faciliter la vie quotidienne sera encore renforcé.

Considéré hier comme un territoire rural « de second rang », l'arrière pays de la Baie du Mont Saint Michel avec ses atouts (cadre de vie, dynamiques, mobilité, ressources alimentaires et énergétiques...) et ses moindres contraintes (moins de covisibilité avec le Mont, moins soumis aux problématiques climatiques de la côte...) devrait être encore plus sollicité pour offrir un lieu de vie agréable et qui répond à l'augmentation annoncée de la population en Bretagne, notamment avec l'augmentation des températures liée au dérèglement climatique.

Dol-de-Bretagne, une centralité au passé illustre ouverte sur le monde d'aujourd'hui avec des dynamiques favorables à renforcer.

Dol de Bretagne a toujours profité de ses richesses patrimoniales pour proposer un cadre de vie agréable et attirer des visiteurs. Pour autant, elle a besoin de travailler l'écrin et les relations entre ces différents lieux de la ville tout en permettant d'accueillir de nouveaux habitants dans la centralité et la remise sur le marché de logements dégradés ou vacants. Son attractivité est aussi liée à la préservation et au développement d'activités commerciales et artisanales dans la ville et en périphérie. Ses zones de chalandise, d'attractivité de l'emploi et d'enseignement sont étendues sur les communes rurales voisines à plus de 20 km alentours ce qui renforce le besoin en mobilité. Ces dernières décennies favorables au tout voiture ont accéléré le besoin en stationnements et ont impacté la qualité des lieux.

Trouver des alternatives à la mobilité pour ré-équilibrer les usages (train, vélo, piéton, voiture partagée...) et donner en contrepartie une place à la nature semblent une priorité pour demain.



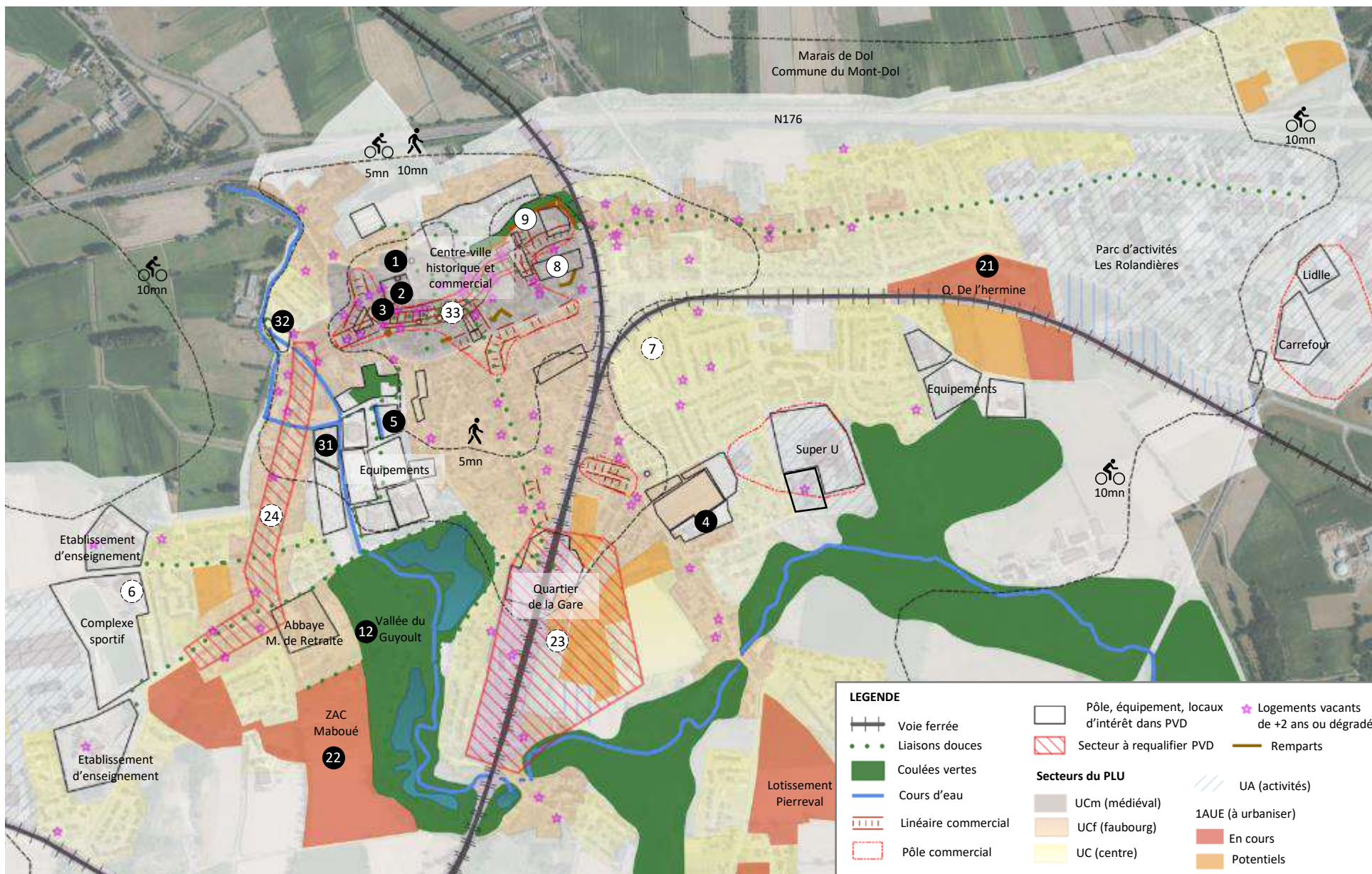
Pleine-Fougères, une petite ville rurale fragile, dynamique, en reconstruction et à conforter.

Malgré son rôle de centralité, Pleine-Fougères a connu des périodes difficiles qui ont eu un impact sur ses habitants et ses commerces (1980-2000). Il s'agit aujourd'hui de conforter son rôle et proposer des outils qui permettent de faciliter le venue de jeunes ménages en équilibrant les typologies de logements proposées et s'appuyant sur les collèges.

La force de la ville est d'avoir su proposer au fur et à mesure de nouveaux services, des équipements et un cadre de vie de qualité. La partie de la population plus âgée peut s'appuyer sur la maison de la santé qui se voit renforcer par des offres alternatives.

Les nouvelles dynamiques enclenchées autour du commerce du centre doivent pouvoir trouver une visibilité pour les chalands attirés depuis les communes alentours, sans facilités de mobilité hors voiture individuelle.





Dol-de-Bretagne - Zoom

Etat d'avancement des projets

- X Projet en travaux ou en cours d'études
- X Projet à étudier
- X Projet en réflexion

Equipements

- 1 Cathédrale : rénovation + étude des abords
- 2 Rénovation de l'espace Nominioë
- 3 Rénovation et extension de la trésorerie
- 4 Rénovation des services techniques
- 5 Extension du CCAS
- 6 Rénovation thermique du COSEC
- 7 Rénovation salle Eléonor Daubrée
- 8 Rénovation Ecole Louise Michel
- 9 Rénovation des remparts et réalisation du chemin de ronde

Mobilité

- 11 Schéma directeur des mobilités (étude sur l'ensemble de l'agglomération)
- 12 Réalisation de liaisons douces et gestion différenciée de la vallée du Guyoult (Guyoult-Maboué)

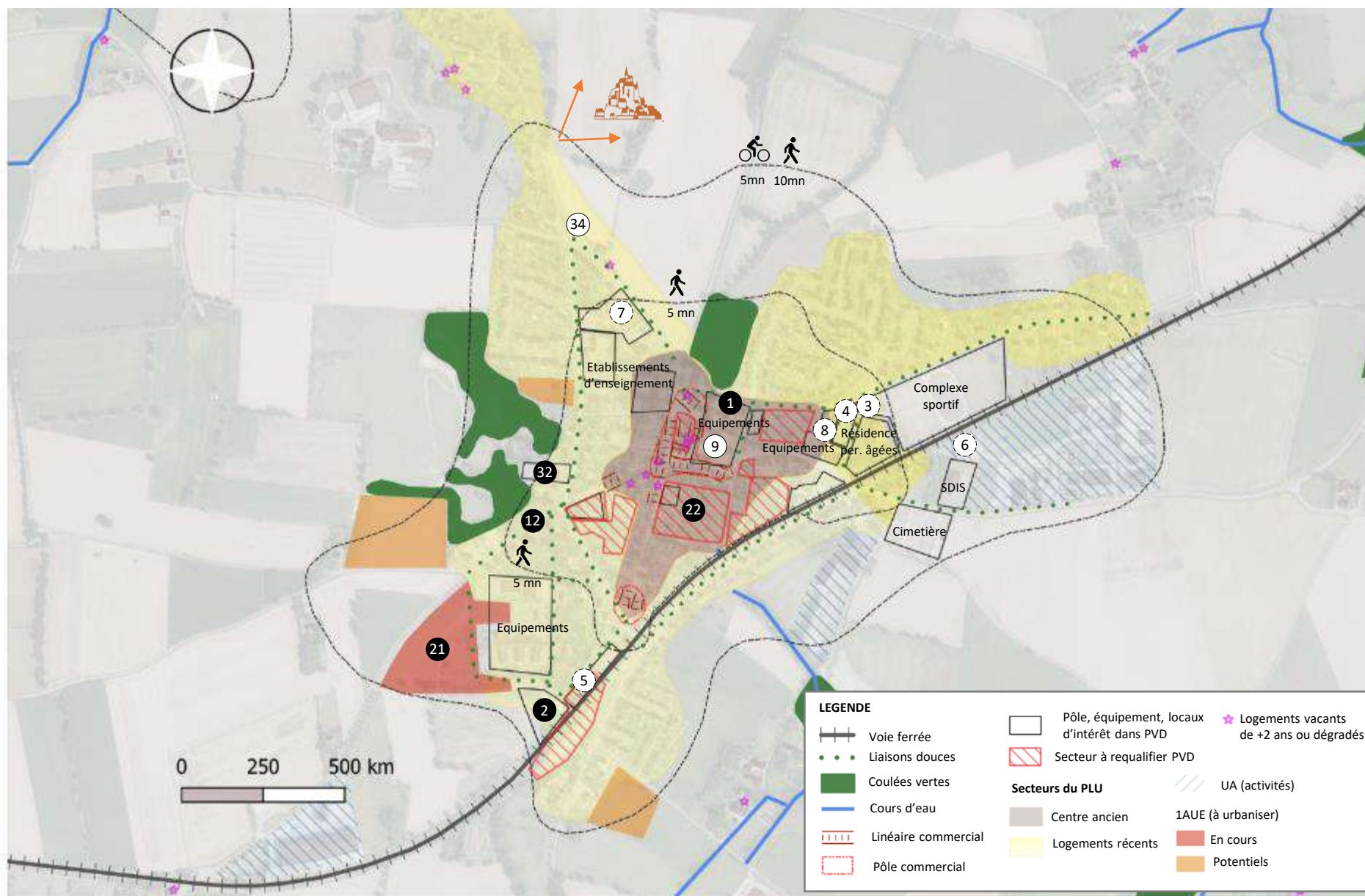
Habitat - Urbanisation

- 21 Réalisation du quartier de l'hermine
- 22 Réalisation de la ZAC de Maboué (Par tranche)
- 23 Etude urbaine Quartier Sémard-Gare
- 24 Etude urbaine secteur rue des Ponts

Environnement – cadre de vie

- 31 Aire d'accueil des camping-cars
- 32 Parc de stationnement paysager Des Tanneries
- 33 Aménagement du cœur de ville
- 34 Valorisation du site du Menhir du Champ Dolent





Pleine-Fougères - Zoom

Etat d'avancement des projets

- ⊗ Projet en travaux ou en cours d'études
- ⊗ Projet à étudier
- ⊗ Projet en réflexion

Equipements

- ① Rénovation et chauffage école publique
- ② Nouvelle gendarmerie
- ③ Rénovation et extension des vestiaires
- ④ Rénovation skate parc et terrain multisports
- ⑤ Travail sur la vocation du lieu, halte et rénovation de la gare et son quartier
- ⑥ Panneaux solaires ateliers techniques
- ⑦ Rénovation thermique salle Jean Gallon (Sports)
- ⑧ Rénovation thermique salle Serge Gas (Fêtes)
- ⑨ Rénovation thermique de la mairie

Mobilité

- ⑪ Schéma directeur des mobilités (étude sur l'ensemble de l'agglomération)
- ⑫ Aménagement de la rue de Bretagne

Habitat - Urbanisation

- ⑲ Lotissement du Clos Michel (commercialisation + tranche 2 ?)
- ⑳ Etude urbaine – Plan guide de l'urbanisation (étude sur l'ensemble des secteurs à requalifier)

Environnement – cadre de vie

- ⑳ Etude sur le commerce de proximité (Shop'In)
- ㉑ Réflexions sur le développement du pôle santé
- ㉒ Mise en cohérence des outils de communication
- ㉓ Valorisation de la vue sur le Mont-Saint-Michel



L'habitat

Logement adapté,
performant, accessible
Parcours résidentiel
Mixité sociale, foncier...



La mobilité & les déplacements

Modes de déplacements, diversité,
accessibilité, nouvelles mobilités,
Locales, régionales et +...



Le patrimoine

Architectural, naturel,
culturel, touristique
Labellisation patrimoniales,
animations...



Fédérer, animer et communiquer

Autour de ...



Le cadre de vie & accès aux services et équipements

Equipements publics de qualité,
performance et production d'énergie,
espaces publics, nature en ville...



Le commerce & le développement économique

Maintien des commerces existants,
nouveaux commerces de proximité,
artisanat local...

