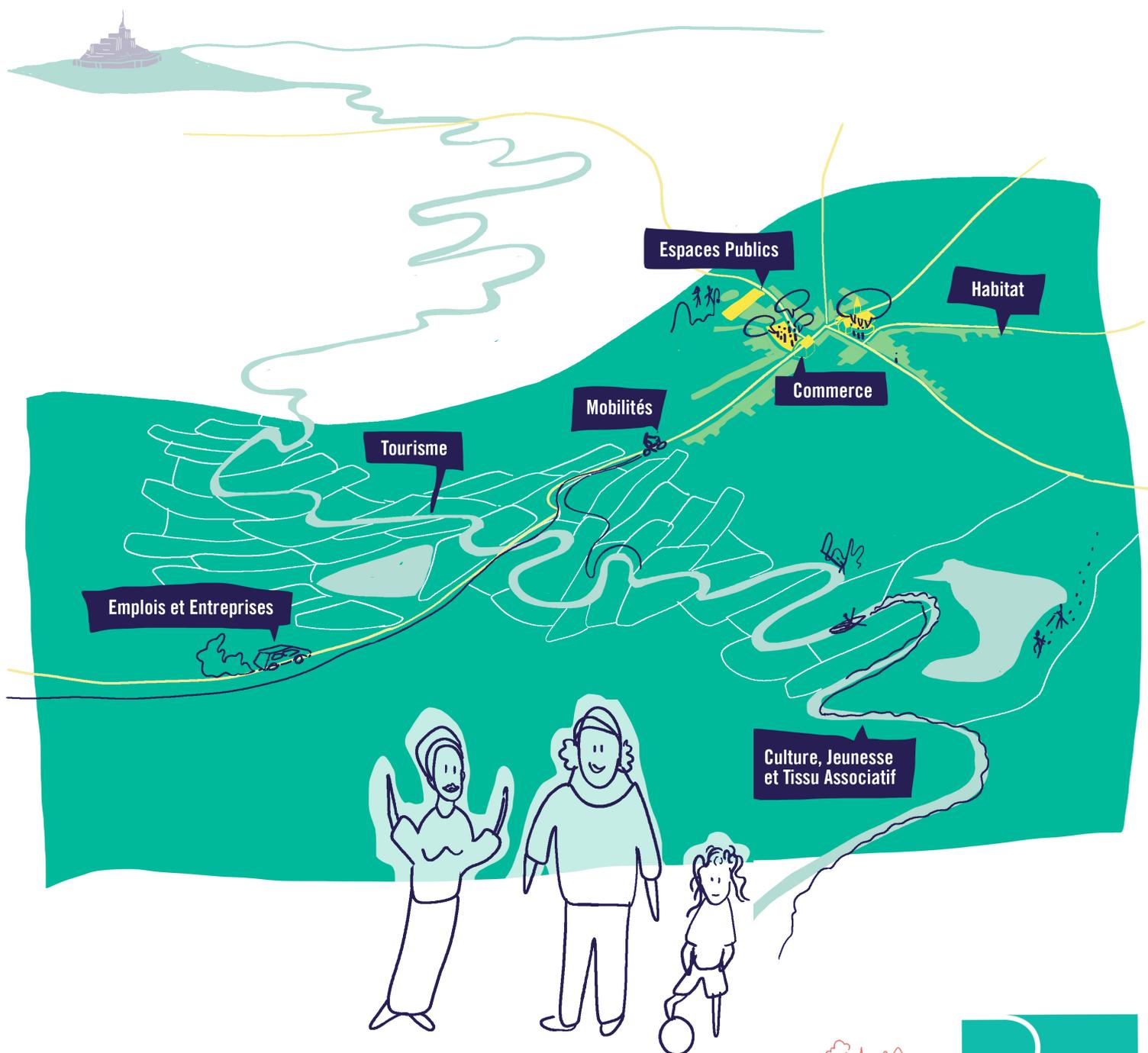


BRÉCEY

DIAGNOSTIC

du Projet de Territoire

Version du 15 mars 2023



Renseignements : Mairie de Brécey / 02 33 89 21 00 / www.brecey.fr

Etude / Concertation - Ateliers - Balades / Présentation aux habitants

PRÉAMBULE

Mise en prospective du bassin Brécéen

A la suite de la candidature mutualisée avec Avranches, Sartilly-Baie-Bocage et la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel—Normandie (EPCI), la commune de Brécey a été **labélisée en 2021 « Petites Villes de Demain » (PVD)**. Ce programme vise à donner aux communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser (entre autres) leurs projets de territoire pour **conforter leur statut de villes dynamiques**.

Les objectifs de ce dispositif sont les suivants :

- Faire de ces communes des petites villes dynamiques où il fait bon vivre en étant respectueuses de l'environnement
- Impulser une dynamique de développement global garante de la vitalité communale et du maintien de services de proximité
- Développer des coopérations renforcées entre les communes et la Communauté d'Agglomération

Le projet de territoire est donc un outil qui permettra de concrétiser ces objectifs. C'est dans ce sens que la commune de Brécey s'est engagée à élaborer et mettre en oeuvre un projet de territoire explicitant une stratégie de revitalisation.

C'est à la fois un document stratégique et un guide pour l'action publique locale. Il vise à conduire un diagnostic du territoire en mobilisant les acteurs de celui-ci (économiques, associatifs, citoyens) et les partenaires institutionnels (Etat, Région, Département), et à déterminer une stratégie territoriale en identifiant des orientations stratégiques et en les priorisant. Le projet de territoire doit constituer pour une commune un cadre pluriannuel et concerté dans lequel inscrire son action.

Réalisé à l'échelle du **territoire communal de Brécey** en relation avec son **bassin de vie**, le présent diagnostic traduit des faits observés, des perceptions du territoire. Ce dernier a pour objectif l'identification des **enjeux, atouts, faiblesses, opportunités et menaces** pour le territoire. Il est aussi un **observatoire d'une dynamique** et doit servir d'**outil à la décision politique** afin d'identifier les **valeurs communes et partagées du territoire**, son **identité** propre et habitante, ses **ambitions politiques**.

Le diagnostic territorial est **basé sur une analyse croisée** des documents cadres sur le territoire, des diagnostics préalablement réalisés qui concernent le territoire de la commune, d'une recherche documentaire et de terrain établie par le bureau d'étude Rennais *l'Atelier d'Ys*, des résultats d'une démarche de concertation réalisée spécialement pour l'élaboration de ce projet de territoire.

La démarche de concertation mise en place a consisté à l'organisation d'échanges sous la forme d'**ateliers de co-constructions avec les habitants**, d'un **questionnaire largement diffusé au sein de la commune** ainsi que d'une **réunion publique d'information**.

SOMMAIRE

LIVRE 1 - INTRODUCTION

P.5

TERRITOIRE BRÉCEEN

Un pôle d'attractivité au coeur de son bassin de vie

BRÉCÉEN(NE)S

Quelques données

LIVRE 2 - OPPORTUNITÉS ET MENACES

P.13

HABITER BRÉCEY

Offre limitée, manque de diversité et de densité

TRAVAILLER À BRÉCEY

Une grande attractivité pour une commune de cette taille

COMMERCES À BRÉCEY

Trois pôles complémentaires

LES ESPACES PUBLICS

Une rénovation partielle

SE DÉPLACER À BRÉCEY

Une lacune sur la commune

CULTURE ET PATRIMOINE

Une base solide à mettre en valeur

TOURISME

Une opportunité peu saisie

JEUNESSE ET SPORT

Des efforts à perpétuer

TISSU ASSOCIATIF

La menace d'une perte d'activité

LIVRE 3 - ENJEUX TRANSVERSAUX

P.55

LIVRE 1 - INTRODUCTION

TERRITOIRE BRÉCEEN

Un pôle d'attractivité au coeur de son bassin de vie

BRÉCEY, UN EMPLACEMENT CLÉ

A 20 km à l'Est de la **Baie du Mont-Saint-Michel**, Brécey est une commune située dans l'une des vallées alimentant la baie : **la vallée de la Sée**.

Le bourg de Brécey est situé sur un promontoir au Nord de la vallée. Au centre d'une triangulation entre les villes d'**Avranches**, **Saint-Hilaire-du-Harcouët** et **Villedieu-les-Poêles**.

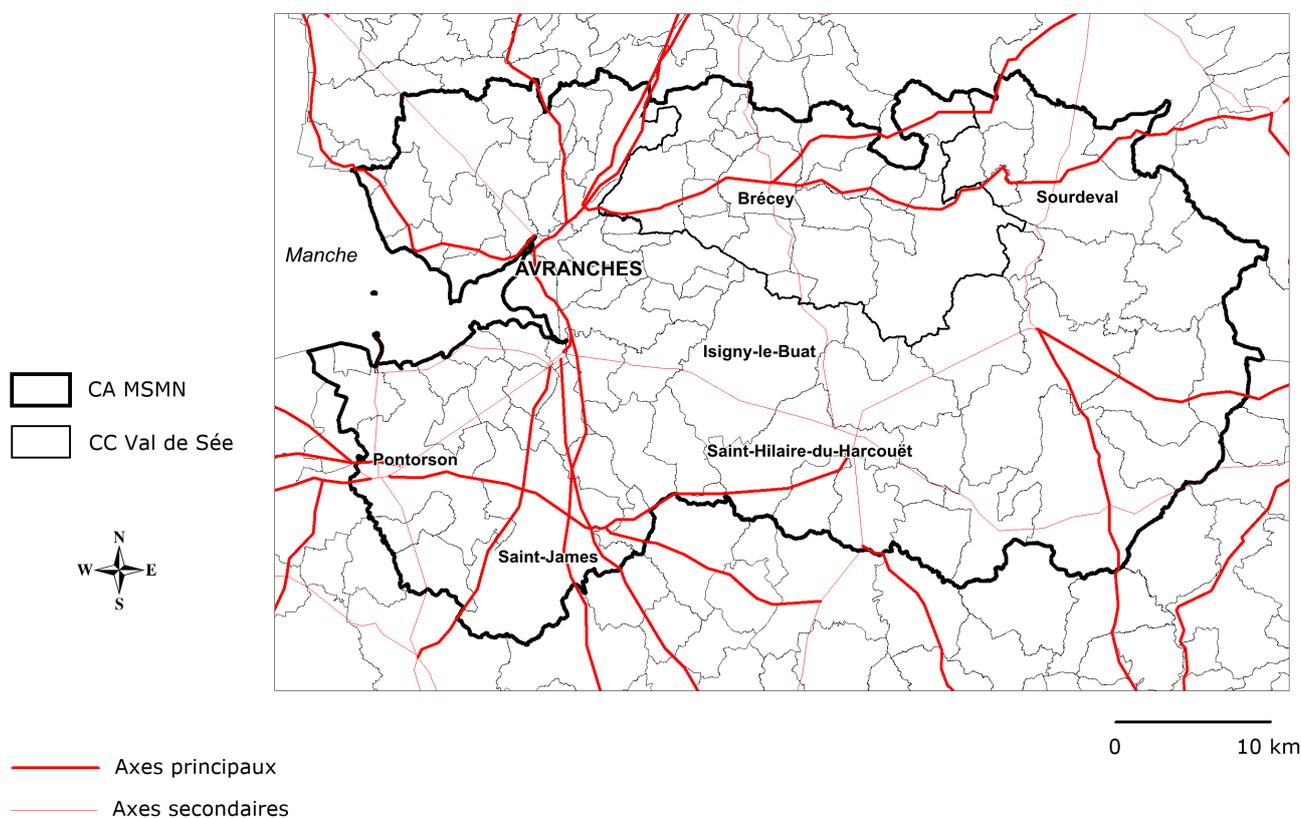
Les distances à parcourir jusqu'à ces villes étant longues pour la vie quotidienne depuis Brécey, cette commune s'est développée pour subvenir à ses propres besoins en matière d'emplois, de commerce, de services. Aujourd'hui, elle formule **un pôle attractif** pour son **bassin de vie** bénéficiant d'un cadre de vie remarquable.

Elle était d'ailleurs jusqu'à

2017 la commune centre de la **communauté de commune du Val de Sée**, qui fait aujourd'hui partie de la **communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel Normandie**.

Cette étude s'intéresse à l'échelle de la commune de Brécey mais regardera ponctuellement le rôle de ce territoire dans des échelles plus larges.

La Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

DONNÉES INSEE 2019 :

2 139 habitants

1 480 emplois pour seulement **798** actifs sur la commune

Ce rapport, très singulier, fait partie de l'identité de Brécey, qui constitue un bassin d'emploi exceptionnel.

39 commerces, ventes directes soit **1.5x** la moyenne pour une commune de taille similaire dans la Manche

DONNÉES IGN 2022 :

20,96 km² de surface communale

6% de zone urbanisée pour **94%** d'espaces agricoles et naturels

La commune de Brécey est un territoire rural habité de faible densité, organisé autour d'un bourg-centre attractif.

35 boucles de la Sée

UN TERRITOIRE SINGULIER ET CAPTIVANT

Située au **cœur de la vallée de la Sée**, dans le sud-Manche, la commune de Brécey dispose d'une situation unique, dans un environnement préservé.

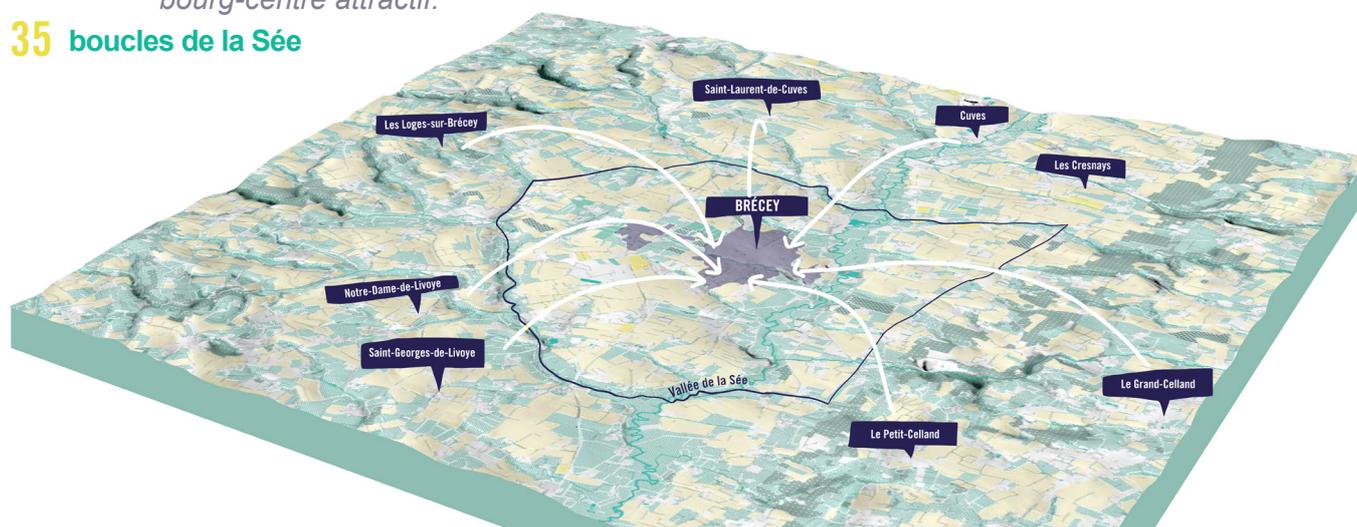
Au niveau de Brécey, la Vallée de la Sée s'élargie pour accueillir les **nombreux méandres** du cours d'eau, induits par une faible pente et l'encombrement

de l'estuaire du Mont-Saint-Michel dans lequel il débouche. Ces caractéristiques en font un **cours d'eau particulier au cœur de l'identité du territoire.**

UNE COMMUNE DYNAMIQUE QUI DOIT PLANIFIER SON DÉVELOPPEMENT

Dynamique, Brécey dispose de **nombreux équipements scolaires, culturels, sociaux et sportifs** pour répondre aux besoins de ses habitants.

Cependant, face à ses opportunités de développement, Brécey doit **inscrire sa politique de développement dans une réflexion transversale à long terme.**



LES COMMUNES DU BASSIN DE VIE

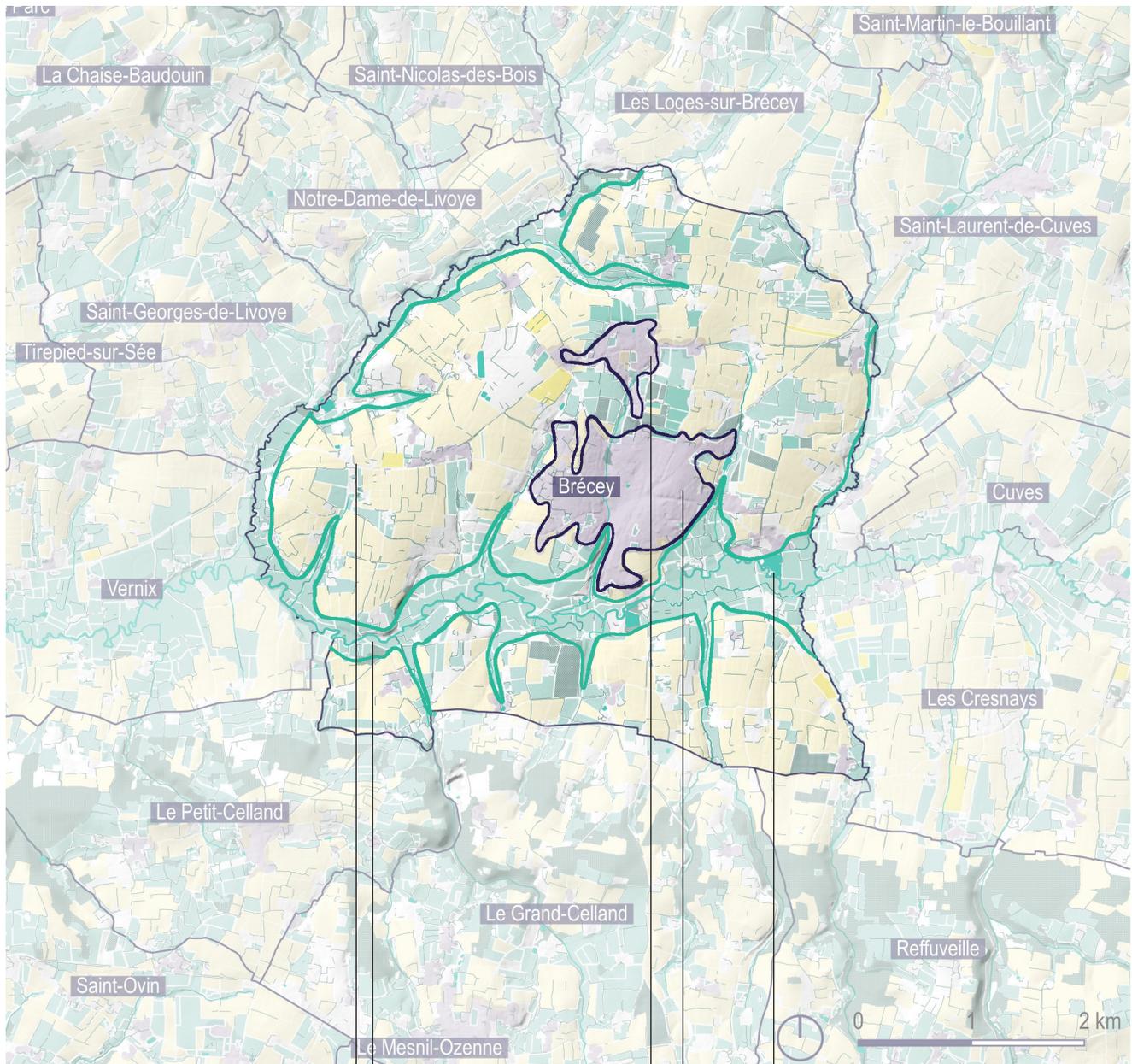
- Brécey (ville centre)
- Notre-Dame-de-Livoye
- Le Mesnil-Adelée
- Cuves
- Saint-Michel-de-Montjoie
- Saint-Jean-du-Corail-des-Bois
- Reffuveille
- Saint-Nicolas-des-Bois
- Le Petit-Celland
- Lingéard
- Saint-Laurent-de-Cuves
- Le Mesnil-Gilbert
- Vernix
- La Chapelle-Urée
- Les Cresnays
- Les Loges-sur-Brécey
- Le Grand-Celland
- Saint-Georges-de-Livoye
- La Chaise Baudoin
- Juvigny-les-Vallées

UN BASSIN DE VIE COMPOSÉ DE COMMUNES RURALES

Plus de **6 000** habitants

19 communes rurales au sein du bassin de vie

COMPOSITION DU TERRITOIRE



**espaces agricoles
vallonés et bocagers**

**vallée pâturée et
ouverte**

**zone urbaine
excentrée à
caractère
économique**
**enveloppe urbaine
principale**

espace de loisirs

BRÉCÉEN(NE)S

Quelques données

DONNÉES INSEE 2019 :

L'indice de jeunesse est de **0.6**

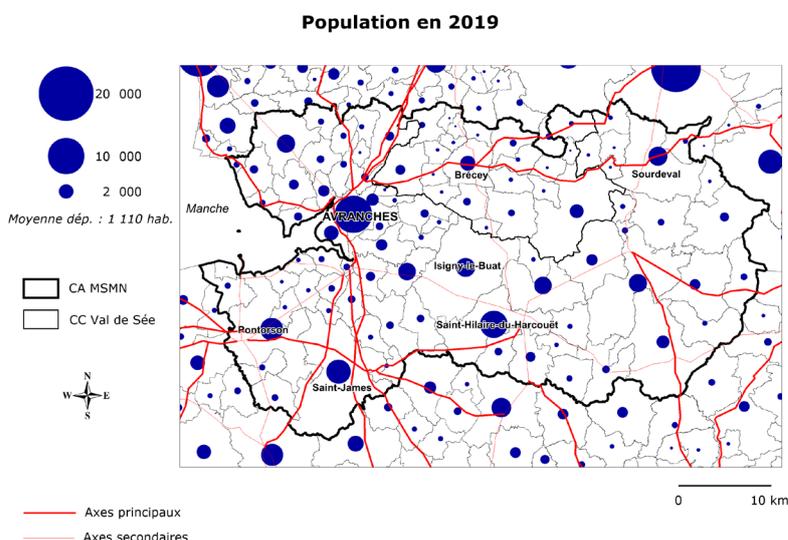
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Ce chiffre faible est représentatif de la partie SUD du département.

Brécey est néanmoins plus jeune que ses voisins de la Sée amont et des communes limitrophes à l'orne.

1173 ménages dont **19.8%** seulement sont des couples avec enfants

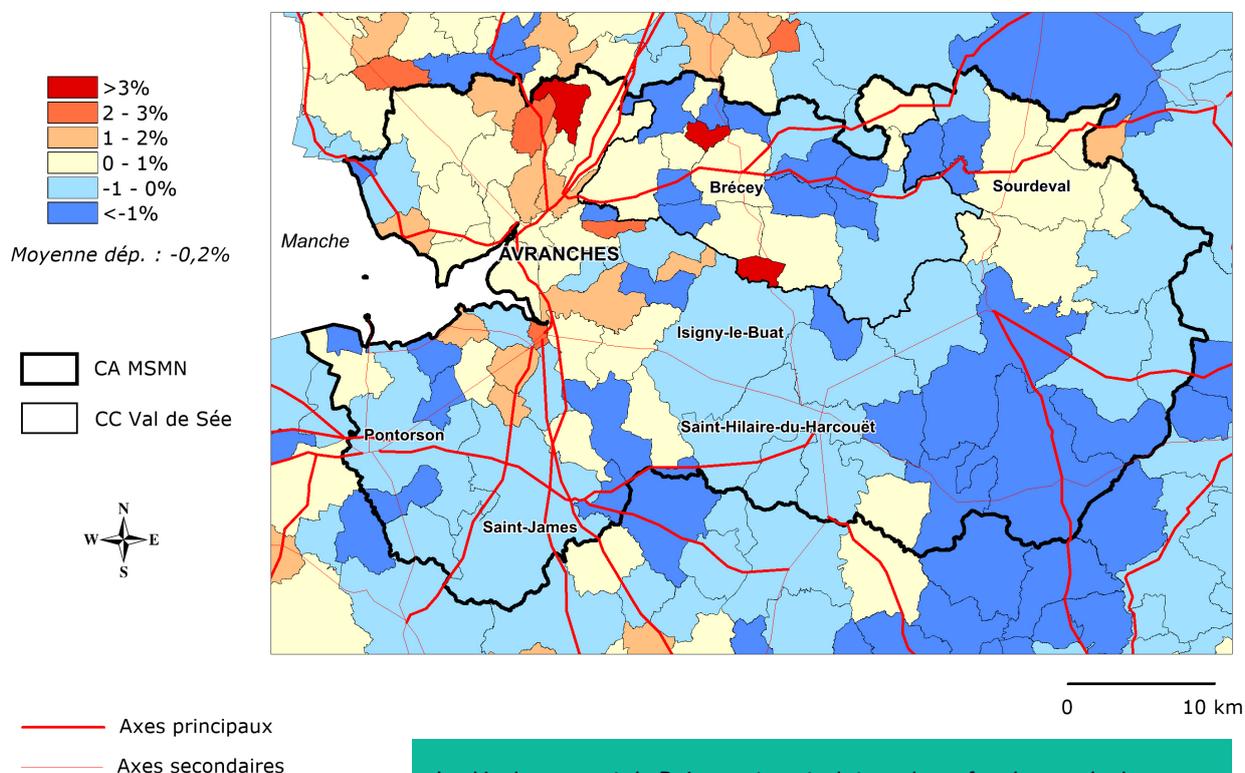
31% des Brécéen(ne)s sont retraité(e)s

Ces chiffres sont indicateurs du vieillissement de la population Brécéenne.



Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2019)



Le développement de Brécey est contraint par les refus de permis de construire. S'il est de compris entre 0 et 1 % sur le graphique ci-dessus, il pourrait en réalité atteindre des chiffres plus élevés au regard de la création d'emploi chaque année sur la commune.

LES ENFANTS ET ADOLESCENTS

Dans les faits, la commune de Brécey dénombre des établissements scolaires (école maternelle, primaire et collège) assurant la **continuité du parcours scolaire dans la commune jusqu'à 15 ans**, ainsi que des **services et équipements adressés à la jeunesse** (centre socio-culturel, activité TAP, local jeunes) et des équipements appropriables par ces derniers (terrains de sports, écoles de musique, médiathèque...).

ADULTES D'ÂGE MOYEN

Les adultes d'âge moyen semblent plus intéressés par l'offre brécéenne. En effet, les **35-55 ans sont plus représentés que la tranche d'âge précédente**.

Bassin d'emploi important, pôle scolaire, pôle de services et commerces, pôle résidentiel adapté aux familles, l'offre

Pour autant, **peu de lieux propices à la rencontre des jeunes sur l'espace public** sont observables (obsolescence du skate park, manque d'une continuité piétonne et cyclables agréable et sécurisée sur les contours du collège).

Brécéenne semble être adressée au profil «famille». Néanmoins, les nouveaux arrivants semblent peiner à s'installer car **peu de nouveaux logements** sont disponibles. Aussi, le **manque de diversité en logement**, qui freine le parcours résidentiel pourrait être la raison pour laquelle cette tranche d'âge ciblée est sous-représentée.

ADULTES D'ÂGE MÛR

C'est une catégorie représentée à Brécey. Comme pour la tranche précédente, l'offre commerciale et de loisirs brécéenne semble adaptée à leurs besoins. Cette tranche d'âge occupe souvent de grands logements, une offre adaptée à proximité des commerces et espaces de loisirs pourrait les **inciter à occuper des logements plus petits**.

PERSONNES AGÉES

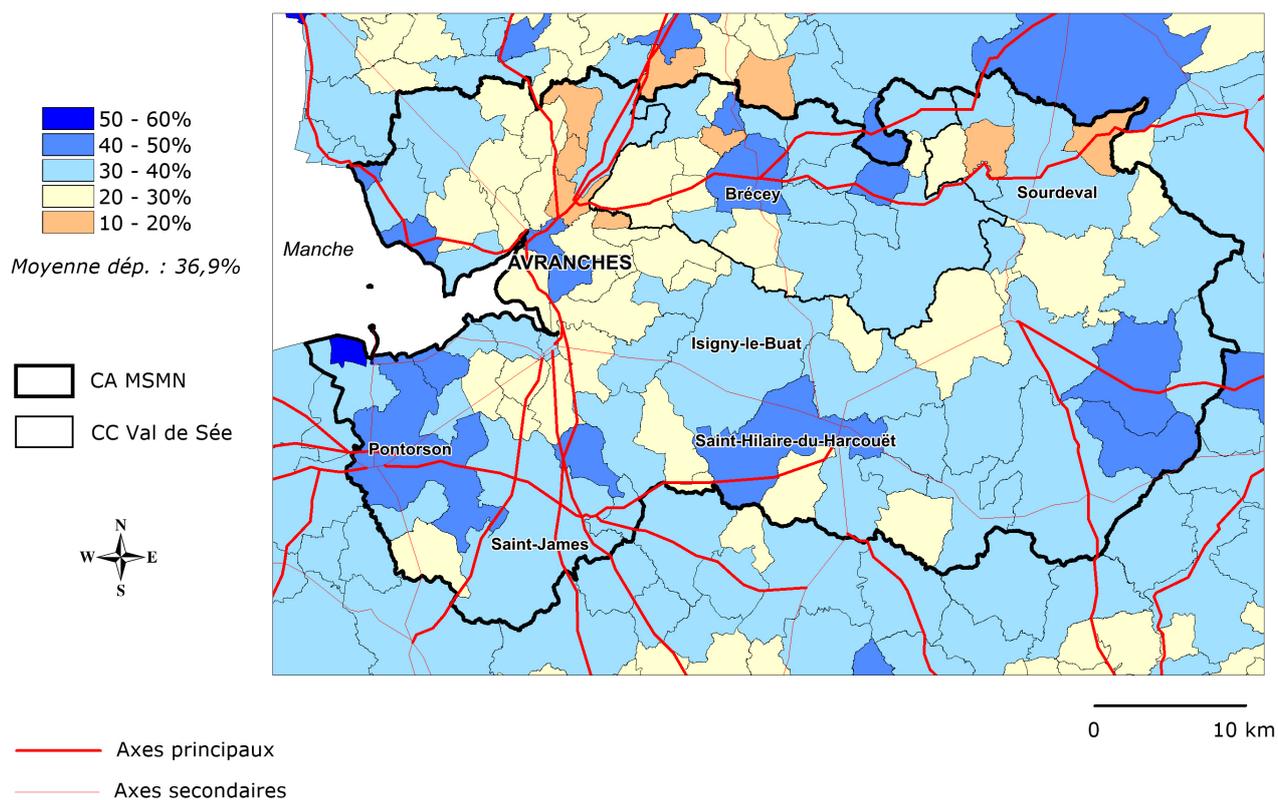
Le **degré de vieillissement de la population est élevé** : les 75 ans ou plus sont plus nombreux que les moins de 20 ans. Sur le territoire, nombre personnes âgées du territoire rural se sont rapprochées du bourg de la commune centre, favorisant l'implantation de jeunes familles sur les communes rurales dans les logements libérés.

PASSAGE À L'ÂGE ADULTE/JEUNES ADULTES

Il n'existe aucun lycée ni établissement de l'enseignement supérieur à Brécey. **Une grande partie des jeunes brécéens ne reviennent pas entamer leur vie active à Brécey** à la fin de leur parcours scolaire.

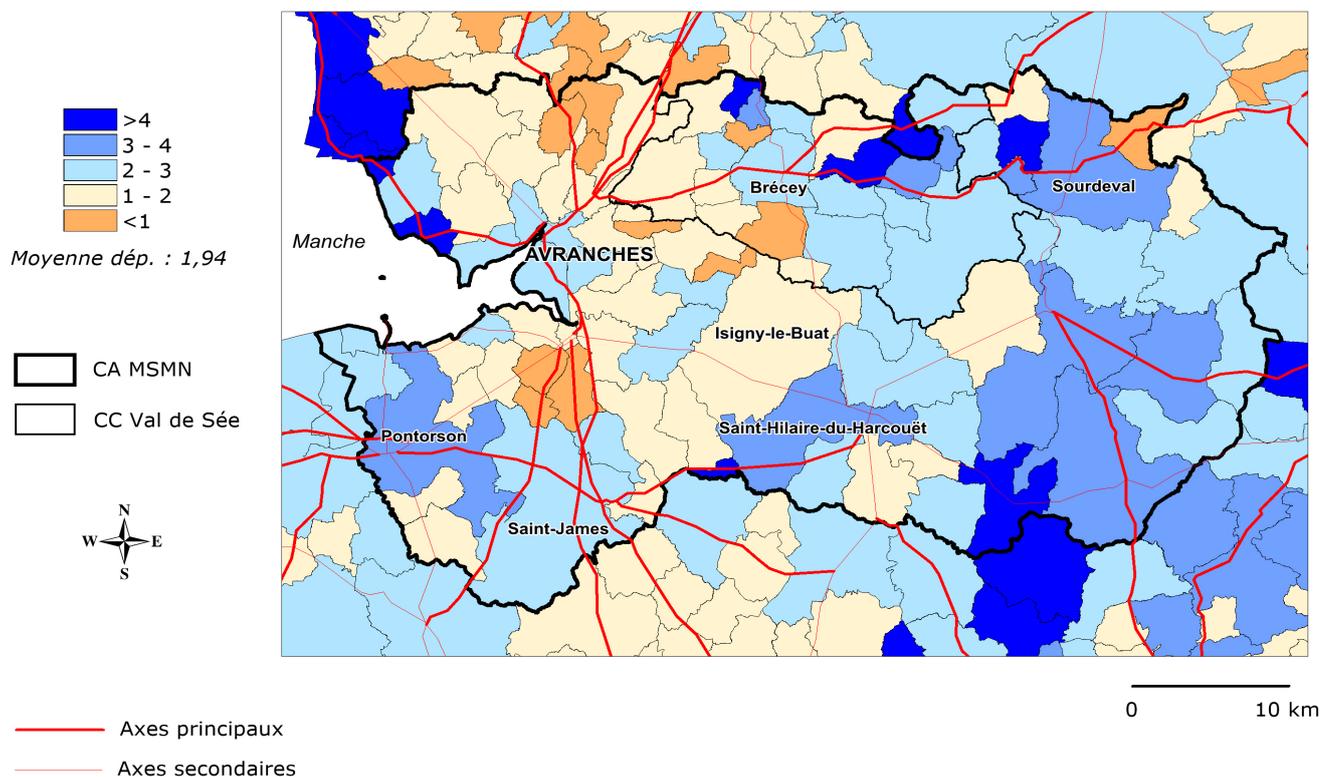
L'espace public ainsi que l'offre commerciale, culturelle et servicielle de Brécey ne semble pas s'adresser beaucoup aux jeunes adultes.

Part de ménages d'une personne en 2019



Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

Indice de vieillesse en 2019



Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

RECAP

Une commune :

- Située dans un **cadre agro-naturel privilégié**
- **Très dynamique au niveau économique**
- Constituant un **pôle commercial attractif**
- Composée d'une **population vieillissante** et de **nombreux petits ménages**
- Dont le **développement est contraint par l'offre en logements** trop faible

LIVRE 2 - OPPORTUNITÉS ET MENACES

CHOIX DES THÉMATIQUES DE L'ÉTUDE

La commune de Brécey, dans le contexte de l'élaboration de son Projet de Territoire, a choisi un ensemble de thématiques à observer :

- L'habitat
- Le commerce
- Les espaces publics
- Les mobilités
- L'emploi, les entreprises sur le secteur communal
- Le tourisme
- La culture, le patrimoine et la vie associative
- La jeunesse et les sports

HABITER BRÉCEY

Offre limitée, manque de diversité et de densité

DONNÉES INSEE 2019 :

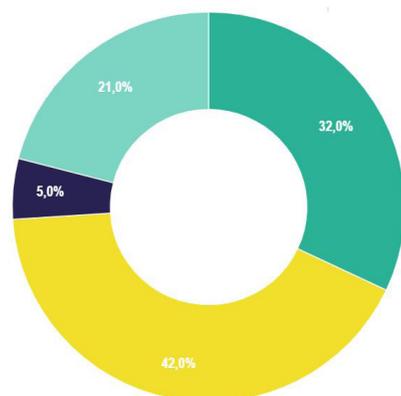
66% des logements sont des 4 pièces ou +

32% des ménages n'ont pas changé de logement depuis au moins 20 ans

Ces données laissent supposer un blocage dans le parcours résidentiel pouvant nuire à l'installation de jeunes ménages.

74 logements vacants selon l'étude LOVAC 2022 (donnée à affiner).

COMPOSITION DES MÉNAGES (INSEE 2019) :



- Couples sans enfants
- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples avec enfants

BLOCAGE RÉGLEMENTAIRE

Avec la création de nombreux nouveaux emplois sur la commune, **la demande en logements est très importante à Brécey**. Cette forte demande constitue un enjeu majeur pour la commune.

La commune fait face à l'impossibilité d'approuver le PLU arrêté en 2016 ou de rédiger un nouveau PLU car la compétence a été transférée à la CA MSMN.

L'élaboration du PLUi sera séquencée en plusieurs zones car la CA est très grande. La zone dans laquelle se situe Brécey est non prioritaire. Alors, **Brécey ne verra pas son territoire réglementé par un PLUi avant 10 ans minimum**.

Ces dernières années, 75% des permis de construire ont été refusés sur le territoire communal d'après la mairie.

LES SOLUTIONS À DISPOSITION DE LA COMMUNE

Pour répondre aux objectifs de la loi Climat Résilience et aux exigences du ZAN, la commune doit planifier son développement en misant sur la **densification de son bourg**.

Pour loger un maximum de foyers, une **réflexion sur l'enveloppe du bourg** doit être menée pour lister les **potentiels fonciers de la commune** et

optimiser l'espace encore disponible dans ce périmètre. Le référentiel foncier mené en parallèle de la présente étude devra permettre l'identification de secteurs à densifier.

Plusieurs solutions s'offrent à la commune : renouvellement urbain, rénovation des bâtiments anciens, acquisition de fonds de parcelles...

UN MANQUE DE DIVERSITÉ QUI NUIT AU PARCOURS RÉSIDENTIEL

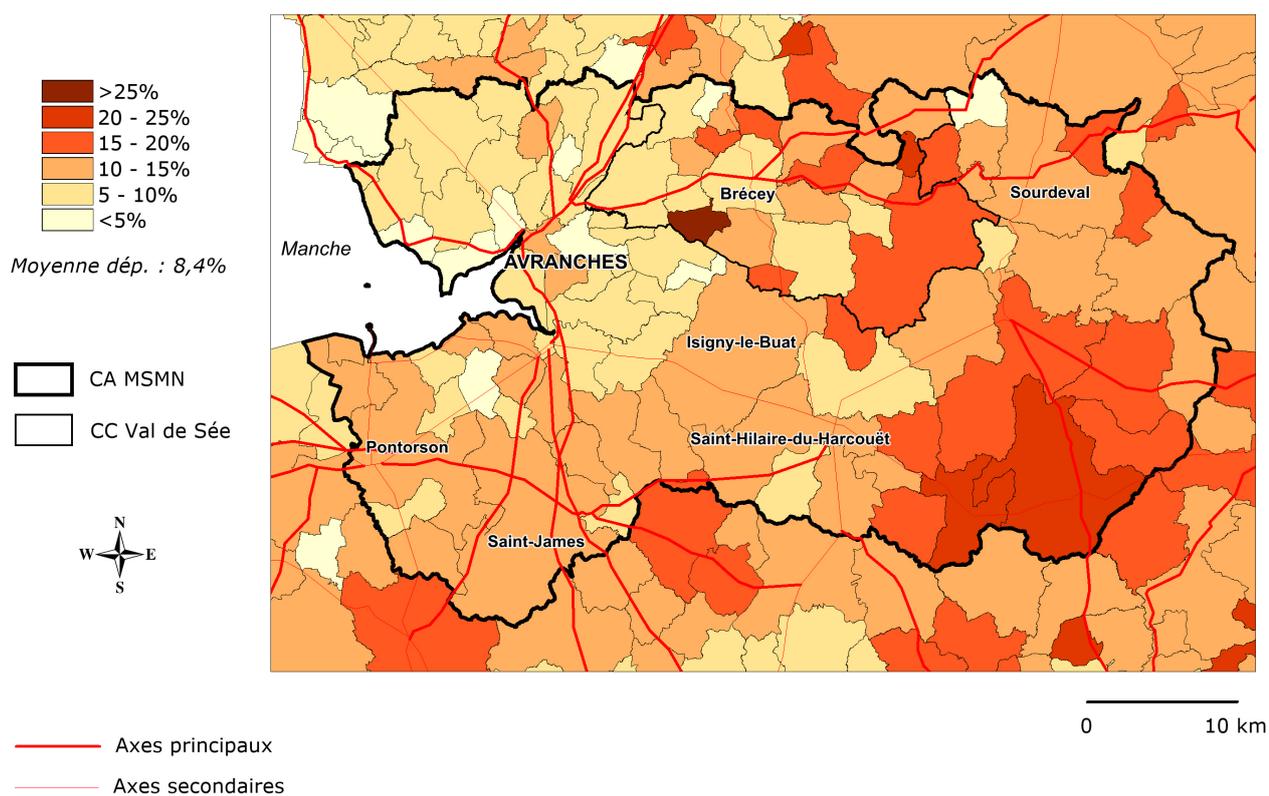
Une **majorité de logements sur la commune sont des T4/T5 ou plus**. Cette offre semble ne pas correspondre à la demande au regard de la composition des ménages brécéens.

En effet, 42 % des ménages sont des personnes seules, 32 % des couples sans enfants, 5 % des familles monoparentales, soit **79% des ménages pour qui des T2 et T3 seraient potentiellement adaptés**.

De précédentes études ont observé certaines dynamiques sur la commune, notamment la **demande croissante en petits logements et logements adaptés** en centre-bourg.

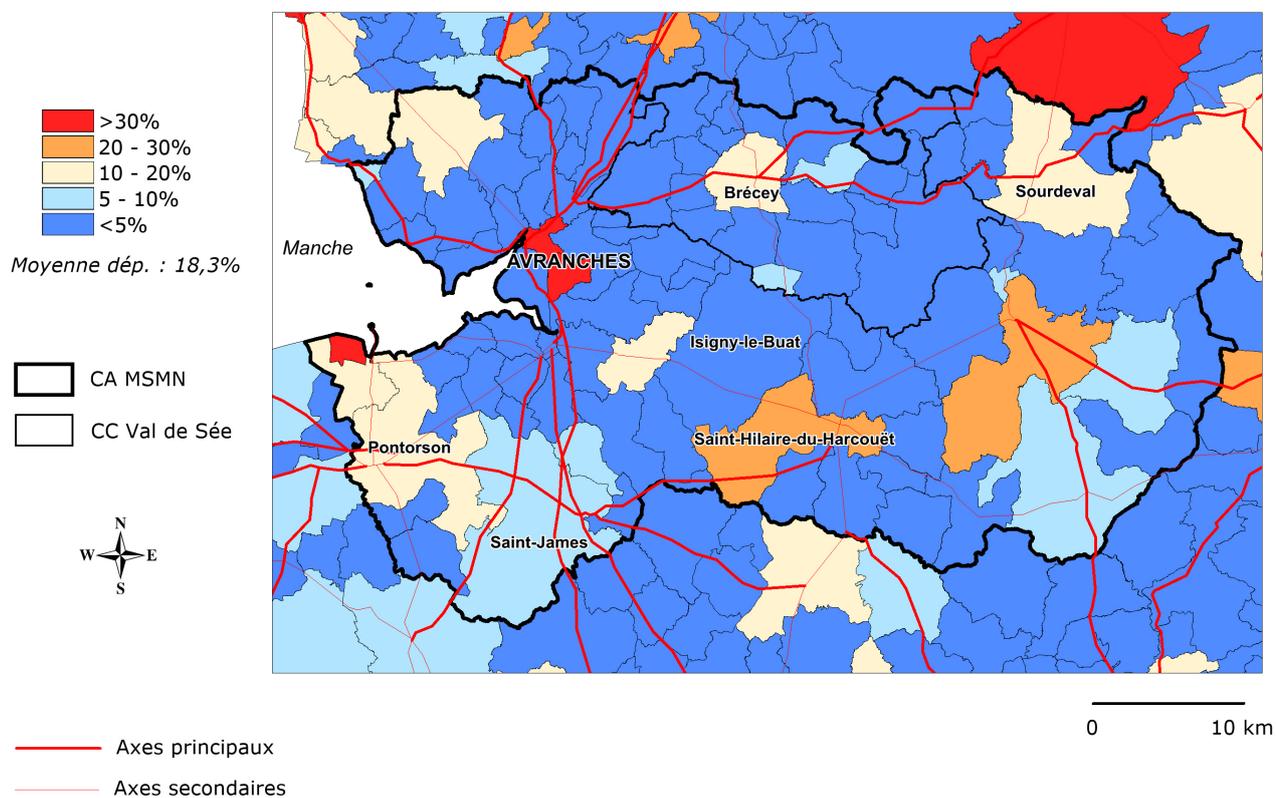
La concertation menée au cours de la présente étude a dévoilé que les brécéens souhaitent **diversifier au maximum le parc de logements** sur la commune.

Part de logements vacants en 2019



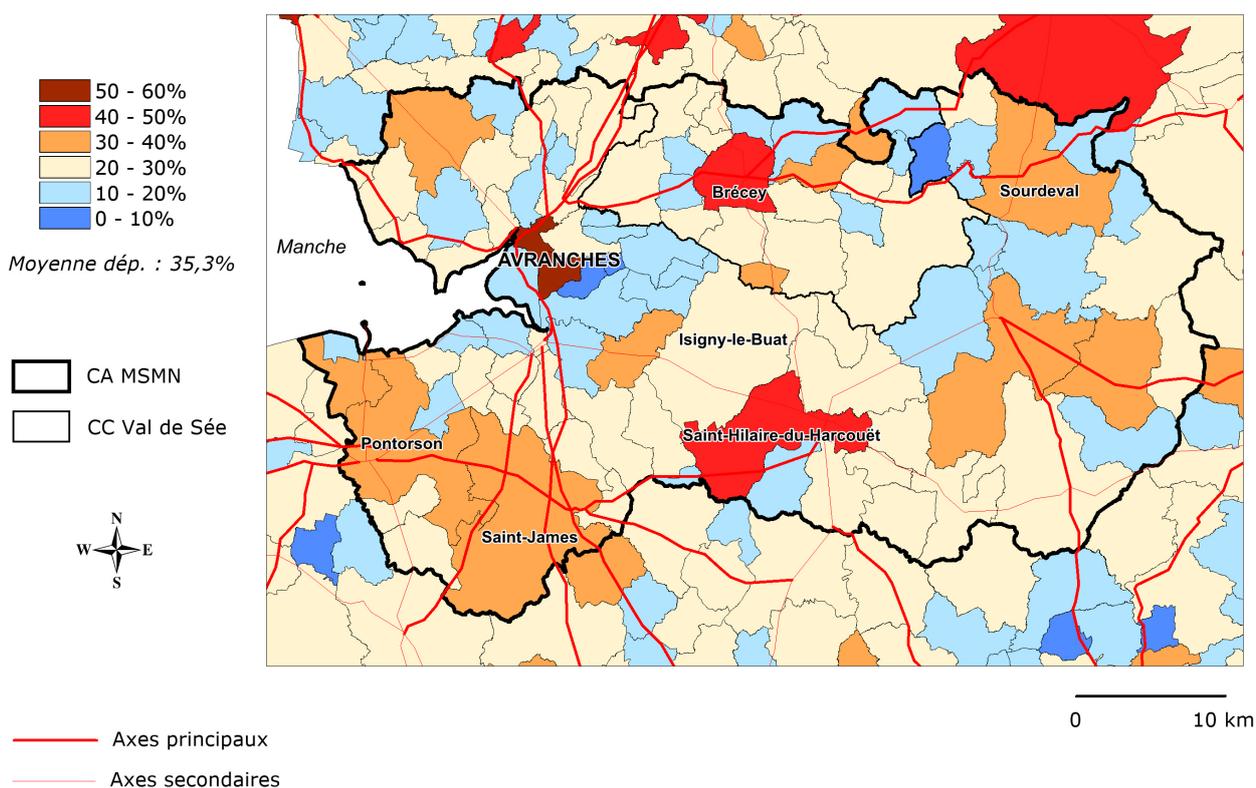
Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

Part d'appartements en 2019



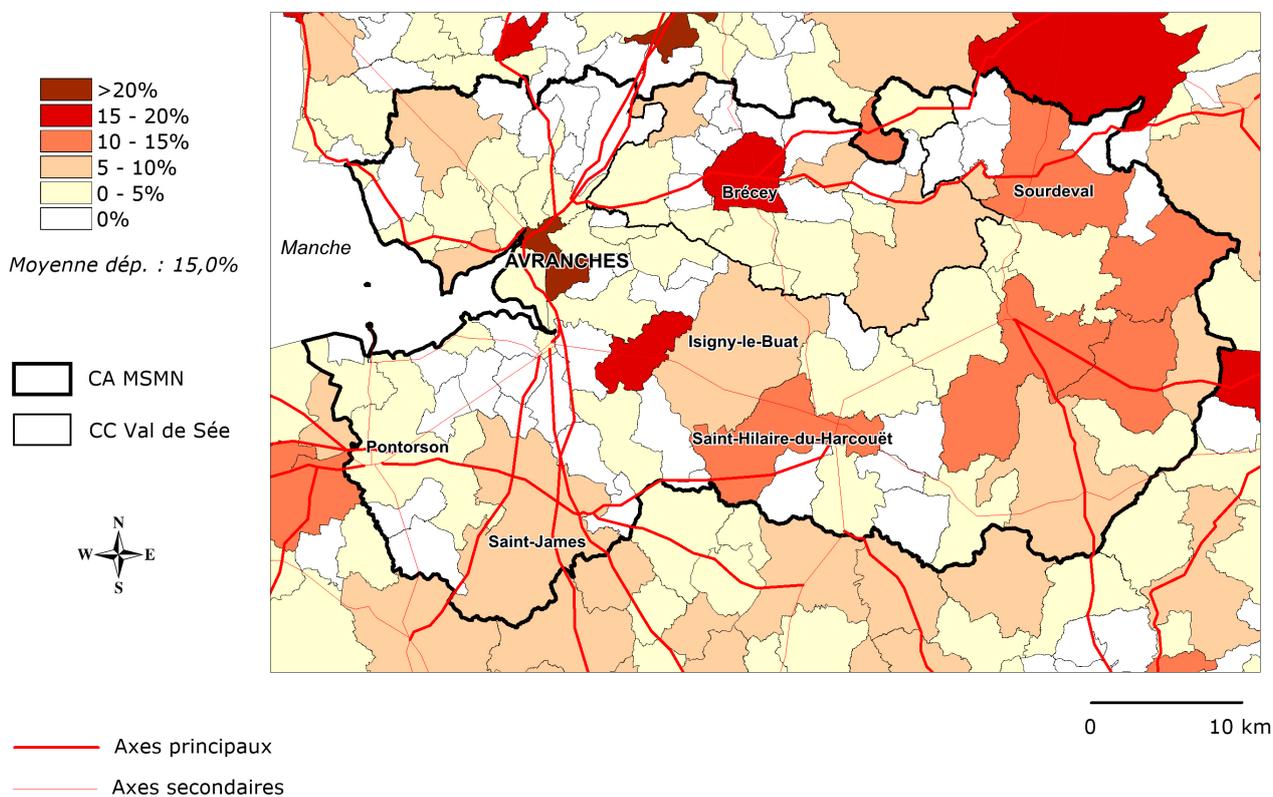
Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

Part de locataires en 2019



Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

Part de locataires HLM en 2019

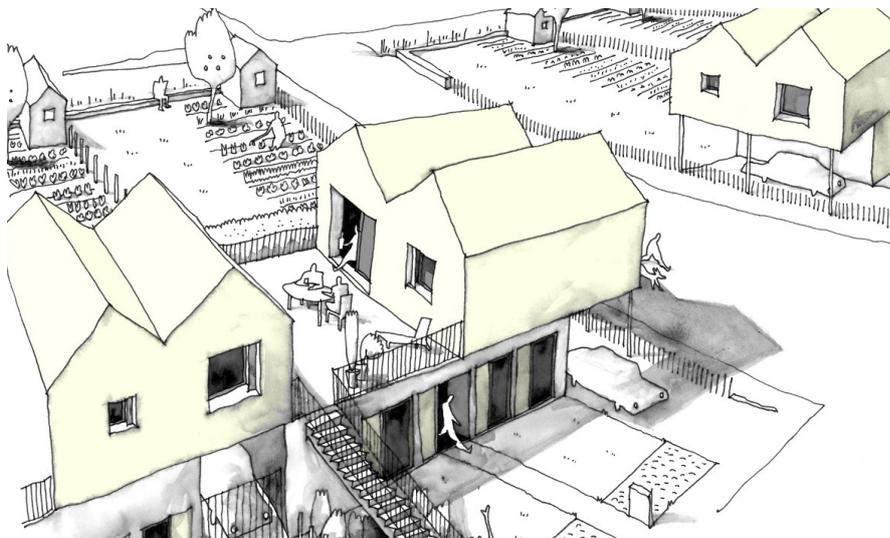


Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

DES TYPOLOGIES DE LOGEMENT PLUS DENSES ACCEPTÉES PAR LES HABITANTS SONDÉS



collectif coeur d'îlot -
Tact Architectes



logements intermédiaires avec jardins collectifs -
Guillaume Ramillien Architecture



petits collectifs - *Paumier Architectes*



petits logements mitoyens - *TLPA*

UN TISSU DISTENDU QUI MANQUE DE LISIBILITÉ

A Brécey, le tissu urbain est relativement distendu. De l'extérieur vers l'intérieur de la ville, certains seuils et notamment **les seuils qui marquent l'arrivée en centre-bourg, ne sont pas lisibles.**

Dans le tissu agricole, des groupes de bâtisses ponctuent le passage des routes, là, la typologie de «hameau» est bien lisible. A l'entrée de ville, des premières habitations

aux vastes terrains ou zones d'activités marquent un premier gradient vers la densification. Puis, des quartiers de maisons individuelles plus resserrées marquent un nouveau seuil. Enfin, à l'approche du centre-ville, les fronts bâtis mitoyens marquent parfois un nouveau seuil. En revanche, certaines limites du centre-ville sont difficiles à appréhender. Notamment, la **frange OUEST du bourg est confuse.**

UNE OPPORTUNITÉ

Ce manque de lisibilité à l'OUEST du bourg pourrait être saisi comme une **opportunité de densification.** Un développement vers la *Trouée Verte* serait **favorable à la bonne compréhension de l'organisation urbaine.** Petits collectifs et habitat intermédiaire pourraient y être privilégiés sur ce secteur pour compléter l'offre en T2 et T3.

Les seuils du centre-bourg marqués au NORD :



Rue des Lavandières



Rue de la Libération



Rue des Hauts Vents



Rue du Bocage

Des seuils EST et SUD distants du bourg :



Rue du Stade



Rue du Val de Sée

Des seuils OUEST diffus :



La Tellerie



Rue des Pèlerins

source : l'Atelier d'Ys

BILAN

Une densification du bourg qui s'impose

ATOUS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Ville Attractive

> Opportunité de développement et de rajeunissement de la population



Habitants ouverts à la diversification des formes urbaines, notamment des formes collectives

> Opportunité de créer un parc de logements adressé à des profils différents



Seuils urbains peu marqués à l'Ouest du Bourg

> Opportunité de densification



Vacance

> Opportunité de réhabilitation

MENACES



Ville Attractive

> Menace de densification du trafic si les travailleurs n'habitent pas sur leur ville d'emploi



Absence de PLU

> Menace de bloquer le développement de Brécey



Offre en logement insuffisante

> Menace de bloquer le développement de Brécey



Manque de logements adaptés au personnes âgées

> Menace de blocage du parcours résidentiel



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE



COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOCALISATION DES OPPORTUNITÉS DE DENSIFICATION



TRAVAILLER À BRÉCEY

Une grande attractivité pour une petite commune

DONNÉES INSEE 2019 :

1 480 emplois pour seulement **798** actifs sur la commune

Plus de **300** entreprises industrielles, artisanales, commerciales et agricoles

Les **7** plus gros employeurs représentent **1 130** emplois

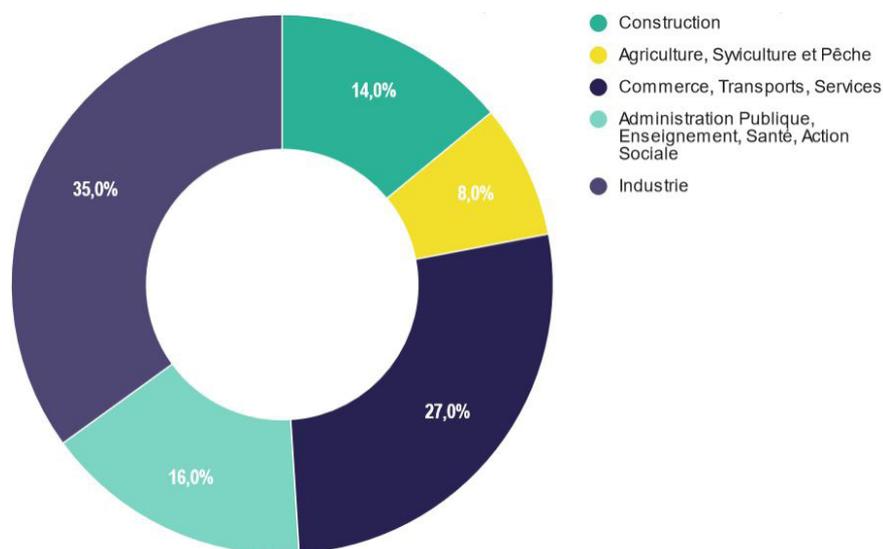
De grosses entreprises génératrices d'emploi sont présentes sur le territoire communal.

UN BASSIN D'EMPLOI À TOUTE ÉPREUVE

Entre 2008 et 2013, 357 emplois ont été créés sur le Val de Sée, quand le Sud-Manche n'en comptait que 197. Sur Brécey, on constate que le **nombre d'emplois (1352) est supérieur au nombre d'actifs (834),**

démontrant que la commune constitue un **pôle économique important au sein du bassin d'emploi du Sud-Manche**, position qu'il convient de conforter.

RÉPARTITION DES EMPLOYÉS SUR LES DIFFÉRENTS SECTEURS D'ACTIVITÉ (INSEE 2019) :



DES ENTREPRISES MOTEUR, LA VIE LOCALE QUI SUIT LE RYTHME

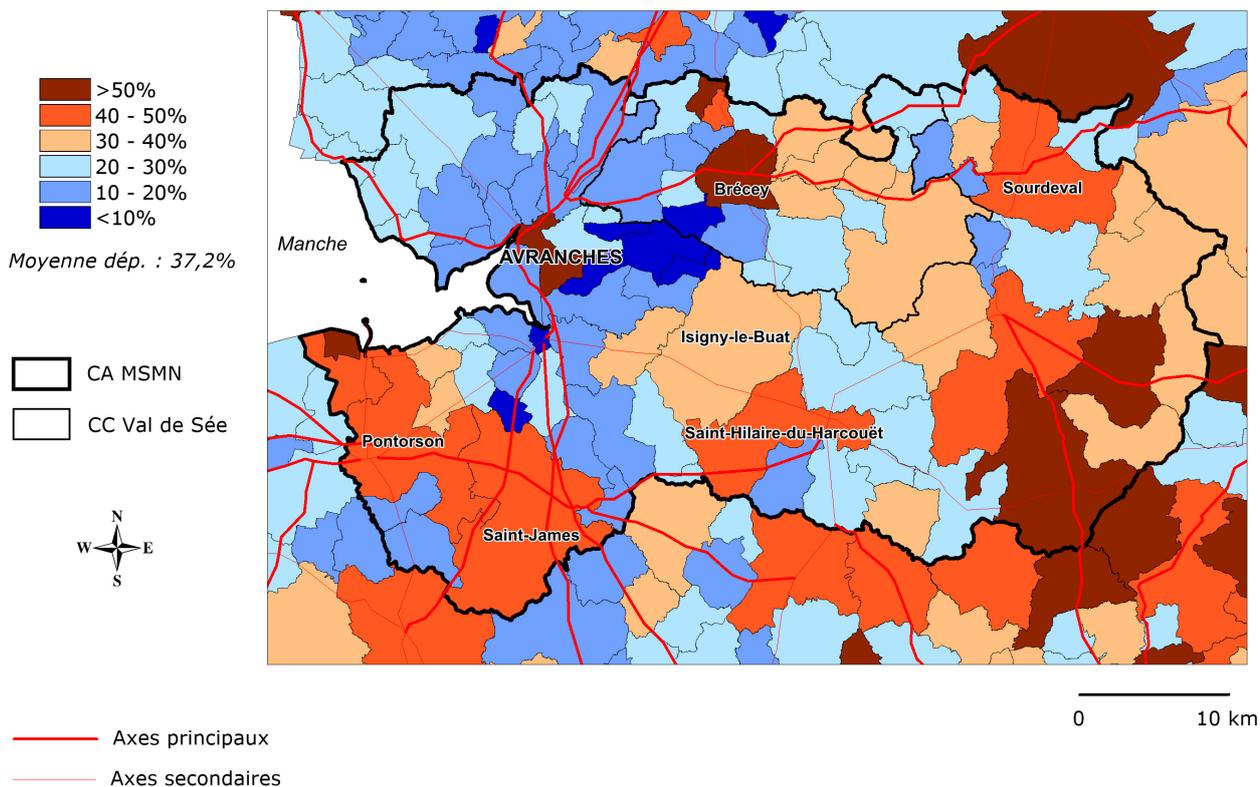
Sept entreprises Brécéennes génèrent plus de **75 % des emplois** sur la commune. De grands établissements formulent alors des pôles d'emplois. Le reste des établissements sont de petite taille, **la plupart des entreprises génèrent 1 à 9 emplois.**

Brécey a misé sur une politique de développement économique. Cette stratégie est ressentie, la commune s'est notamment

développée dans le domaine industriel, l'entreprise Aptar Stelmi génère beaucoup d'emplois à elle seule et se développe chaque année d'avantage. La commune préserve également une forte identité agricole héritée.

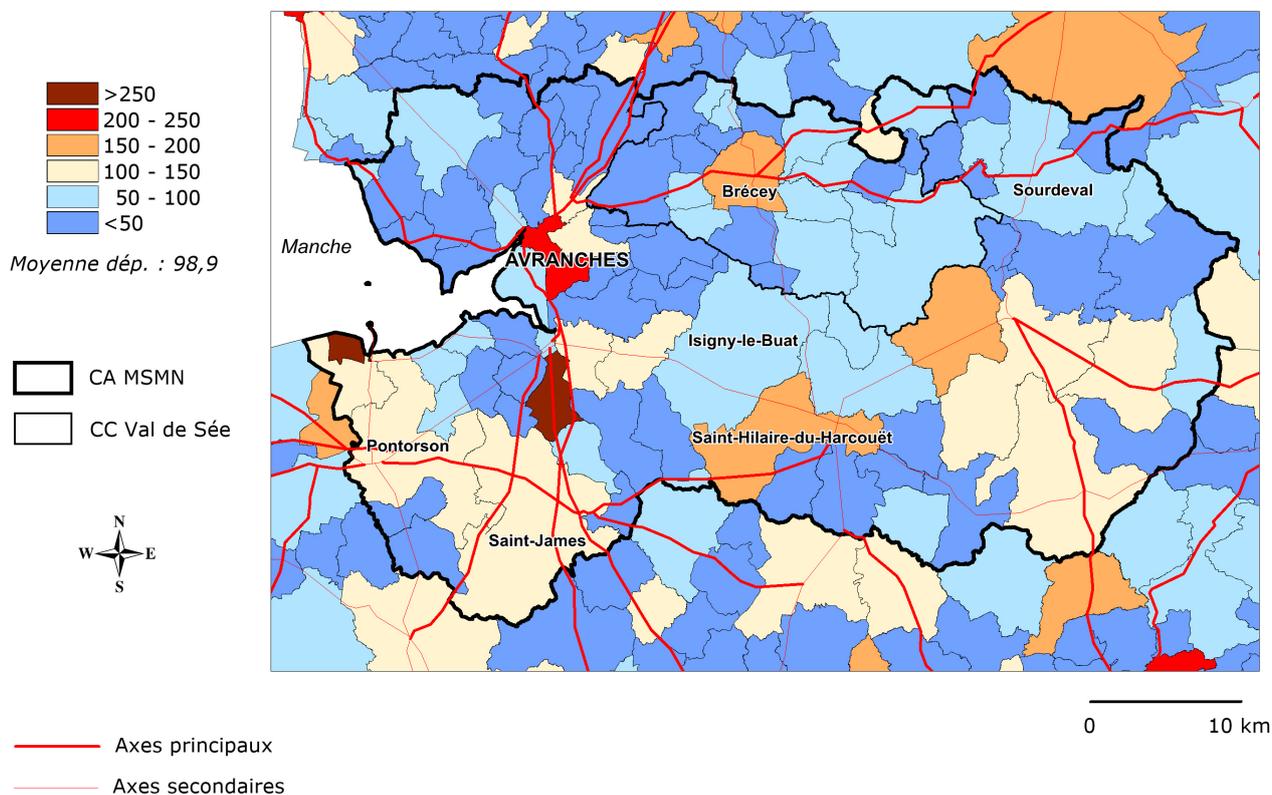
Si la sphère productive se développe (marchés orientés vers l'exportation de produits), **la sphère présentielle** (orientée vers le territoire) **est aussi bien développée** sur la commune. En effet, de nombreux commerces, services, administrations publiques sont présentes sur la commune et se développent au profit d'un cadre de vie confortable pour les habitants.

Part d'actifs résidents en 2019



Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

Indice de concentration de l'emploi en 2019



Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2023

ANTICIPER ET CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT

Le développement spatial des espaces économiques de la commune est important à anticiper pour promouvoir une urbanisation de qualité tout en maintenant les entreprises de la sphère présentielle à proximité des habitants.

Les commerces et services présents sur la commune sont, en grande majorité, organisés

sous forme de pôle : un pôle centre-ville et un pôle à la Ménardière. Ils peuvent avoir tendance à s'agréger à d'autres endroits mais il sera **préférable de conforter cette polarisation**. Les entreprises de la sphère productives sont plus disséminées dans la commune, leur développement a parfois endommagé les paysages de

Brécey. Il conviendra **d'inscrire un cahier de prescriptions architecturales et paysagères dans le projet de territoire** pour limiter l'impact visuel de ces espaces économiques sur le patrimoine local.

DES SECTEURS AU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Certains secteurs sont moins représentés que d'autres sur le territoire, Brécey pourrait envisager de rééquilibrer son système économique en misant sur des filières locales.

Notamment, le **petit artisanat** (hors artisanat dans le domaine de l'alimentaire) est pourrait être d'avantage représenté.

En général, les métiers de la production comme les métiers de la construction sont représentés par des groupes de moyenne à grande taille plutôt que par des petits artisans à Brécey.

Si les besoins sont difficilement identifiables, l'artisanat favorise **la croissance et renforce la cohésion sociale**. Il permet également de répartir l'économie sur tout le territoire, et d'éviter que la population quitte leur lieu de vie pour le travail.

Aujourd'hui, de nombreux outils existent pour encourager à l'entrepreneuriat. Notamment, la création de **Coopératives d'Activités et d'Emplois (CAE)**, la mise à disposition de **villages d'artisans** ou d'**ateliers collectifs**. Ces outils, associés aux aides fournies par l'Etat, encouragent l'initiative.

A plusieurs reprises, des

habitants brécéens ont montré leur **enthousiasme pour des formes collectives** durant la concertation associée à l'étude et notamment de créer des **tiers lieux à disposition des habitants**. Dans ce cadre, l'artisanat pourrait être mis à l'honneur dans des politiques de développement de la commune.

L'agriculture à destination de la vente locale est elle aussi peu représentée.

En effet, l'agriculture sur le territoire est surtout représentée par l'élevage bovin allaitant et l'élevage bovin laitier à destination de filières industrielles pour une grande majorité d'exploitations. Ce faciès est représentatif de la région normande. Selon le recensement agricole 2020, il y avait 46 exploitations à Brécey pour 1480 hA de SAU.

Cependant, l'ensemble du territoire français avance vers des **objectifs de relocalisation des productions** (notamment avec le dispositif des Projets Alimentaires Territoriaux) pour répondre à des **enjeux écologiques et environnementaux** mais aussi répondre à une **demande**

croissante de produits locaux de la part des consommateurs. Pour encourager les circuits courts, plusieurs actions peuvent être mises en place. Notamment, la création d'un **magasin groupé de producteurs**, le **financement de CUMA** pour initier progressivement des pratiques de production ou de transformation, la mise à disposition d'un **local de transformation collectif ou d'une prestation de service utile : par exemple, une cave d'affinage collective ou un abattoir mobile pour les territoires à dominance d'élevage bovin**.



Ateliers partagés -
Comme un établi - Rennes

BILAN

L'emploi comme pilier du dynamisme local

ATOUS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Bassin d'emploi conséquent

> Opportunité de conforter l'identité de la commune comme bassin d'emploi



Emplois disponibles dans un secteur de proximité

> Opportunité pour créer du liant social dans l'espace public (lieux de rencontre, mobilité douce)



Polarisation physique de l'économie

> Opportunité de renforcer/densifier des sites et de leur donner une qualité architecturale / paysagère.



Paysages d'entrées de ville endommagés par les sites de grosses entreprises

> Opportunité d'améliorer l'insertion de ces dernières



Pôles économiques peu optimisés

> Opportunité de densifier les pôles économiques en créant des cahier des charges architecturaux et paysagers.

MENACES



Essor de la sphère productive

> Risque que les métiers de proximité peinent à suivre le rythme pour offrir un bassin de vie suffisant face à l'augmentation croissante des filières de production.



Croissance consommatrice d'espace

> Menace d'une consommation d'espace agricoles et naturels démesurée par rapport à la taille de la commune.



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE



COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOCALISATION DES OPPORTUNITÉS

Un employeur décroché du territoire :

Les Serres du Mont-Saint-Michel ne semblent pas représenter un pôle d'emploi pour les Brécéens. En effet, une grande majorité des employés sont extérieurs au territoire et ne participent pas à la vie locale.

les Serres du Mont-Saint-Michel
 < 100 emplois
 Surface du site : 20 hA

La Chaiseronne
 47 salariés (dont 6 Brécéens)

James SA
 ≈ 120 emplois
 Surface du site : 3,8 hA

Répartition du domicile des employés d'APTAR sur le territoire :

9,5 % à Brécécy
 13,5 % dans le Val de Sée
 35 % dans la CA MSMN
 42 % hors de la CA MSMN
 (source APTAR STELMI)

Aptar Stelmi
 > 650 emplois
 Surface du site : 3,6 hA

plusieurs entreprises dans le bâtiment
 Surface du site : 3,4 hA

Atoll
 > 20 emplois
 Surface du site : 0,5 hA

Société Agrial
 < 20 emplois
 Surface du site : 3,6 hA

Super U
 48 salariés (dont 12 Brécéens)

Loisel LTP
 < 100 emplois
 Surface du site : 2,6 hA

-  Espaces économiques principaux de la sphère productive
-  Espaces économiques principaux de la sphère présentielle
-  Employeurs principaux
-  Pôle de la sphère présentielle mobilisable pour affirmer un pôle d'artisanat > conditions : restructuration, insertion et liaisons douce à créer depuis le centre-bourg
-  Dent creuse mobilisable pour affirmer un pôle d'artisanat
-  Pôle de la sphère présentielle mobilisable pour développer la sphère productive
-  Liaison douce desservant un pôle d'emploi important
-  Liaisons piétonnes et cyclables à étudier pour les déplacements domicile /travail
-  Point de vue participant à la qualité des déplacements doux
-  Points de vue impactés négativement par des sites d'entreprises

COMMERCES À BRÉCEY

Trois pôles complémentaires

UN CENTRE-BOURG DYNAMIQUE

Le centre-bourg de Brécey est doté de nombreux commerces. La grande majorité de ces commerces sont répartis **autour de la Place de l'Hôtel de Ville** et s'étalent sur les axes principaux à proximité de la place, dans un **périmètre de 150 m** autour de cette dernière.

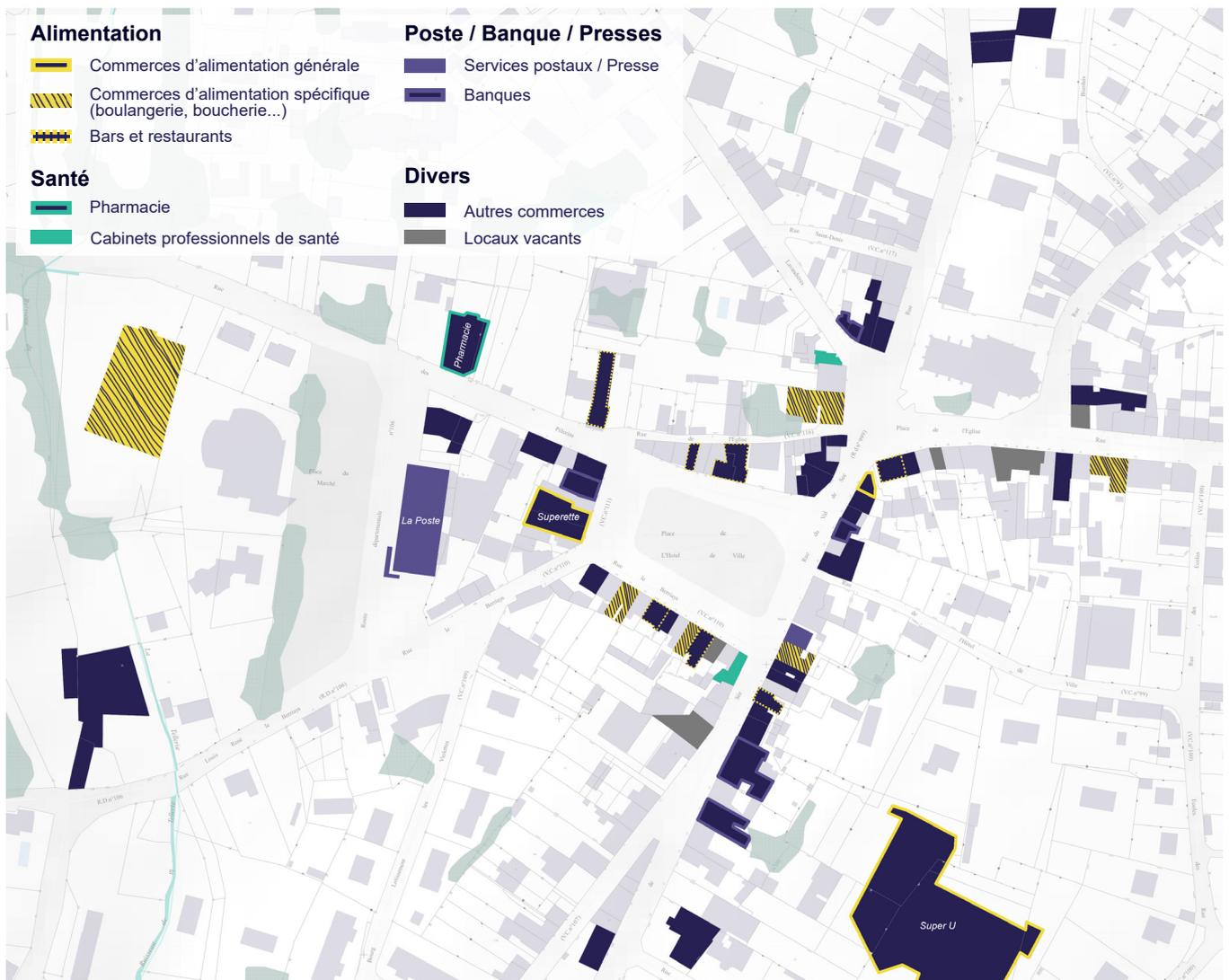
Cette concentration autour de la place centrale est **un atout pour la commune**.

Avec l'implantation de la pharmacie rue des Pèlerins, mais aussi la présence de la poste, du CIAS, de la médiathèque, **une dynamique d'extension de l'hyper-centre vers l'Ouest s'est confirmée**. Cependant, **la place située rue Lemonnier peine à s'affirmer comme lieu central**. Un travail de requalification serait nécessaire.

LE SUPER U, UN ALLIÉ DU CENTRE ?

Le supermarché «Super U» se situe dans le bourg, à proximité de la centralité commerçante malgré sa taille.

Sa présence dans le bourg n'est pas nécessairement menaçante pour les commerces de proximité. D'après les résultats de la concertation, il servirait même de **«locomotive» en attirant les habitants du bassin de vie dans le bourg**.





Centre-Bourg : un lieu d'arrêt dans le territoire de proximité - Crédit : l'Atelier d'Ys

LA MÉNARDIÈRE

Le pôle économique de la Ménardière se situe à **800 m au Nord de l'enveloppe du bourg**.

Les entreprises implantées sont destinées à recevoir du public mais sont plutôt des exposants de matériaux, de produits horticoles ou des prestataires de services en bâtiment ou travaux d'extérieur. Un garage est également implanté dans la zone. **Dans la continuité de cette logique, les activités artisanales, les garages et ou prestataires de services d'ordre non essentiel pourraient s'installer de manière privilégiée dans cette zone.**

Cette poche artificialisée est séparée du bourg par des espaces agricoles dont le maillage bocager est préservé. La zone est peu dense. Des alignements d'arbres ont été mis en place de manière discontinue pour atténuer l'impact visuel de la zone. Cependant, le caractère discontinu des plantations ainsi que le manque de diversité des formes végétales (seulement des formes arborées) et des espèces plantées sont des freins à la bonne intégration de la zone dans son environnement.

Dans l'optique d'une extension de la zone, un cahier de prescription plus ambitieux devra être mis en place pour intégrer au mieux la future zone dans son environnement.



La Ménardière -
Crédit : Google Earth

LA LUCERIE

La Lucerie est une zone économique située dans la partie Ouest de l'enveloppe du bourg. La plupart des entreprises implantées sont des vendeurs de matériaux. Sa cible commerciale principale semble être les professionnels du bâtiment mais elle est ouverte aux particuliers.

Cette zone n'aura pas vocation à s'agrandir à l'avenir.

QUELQUES EXCEPTIONS

Un magasin de bricolage est situé en face de l'espace Pierre Aguiton.

Le contrôle technique situé rue des Pèlerins est lui aussi excentré de toute zone. Ces situations «hors pôles» sont à proscrire, des droits de préemption pourraient être posés sur ces espaces.

LES «INDICATEURS DE REBOND» LES ENJEUX STRATÉGIQUES IDENTIFIÉS

Selon l'étude «AMO Shop'In» menée en janvier 2023, les indicateurs de rebond pour le commerce à Brécey sont les suivants :

- **Transformation digitale et numérique** progressive mais inégale, à approfondir
- **Animations** à développer encore d'avantage
- **Action publique** notable, notamment par la rédaction de ce projet de territoire, à poursuivre

STRUCTURER LA GOUVERNANCE
COMMERCE



1

PROTEGER ET VALORISER L'OFFRE
COMMERCIALE



3

ANIMER LE CENTRE-VILLE / FEDERER
LES COMMERCANTS ET LA
MUNICIPALITE



2

AMELIORER L'ACCUEIL ET LE
PARCOURS CLIENT



4

Enjeux identifiés -
Crédit : étude shop'in

LES PRÉCONISATIONS DE L'ÉTUDE SHOP'IN

Créer les conditions optimales à la mise en place de la stratégie commerciale :

- Identifier un acteur du territoire «porte d'entrée commerce»
- Créer un observatoire du commerce à l'échelle communale

Appuyer la dynamique en cours par un soutien technique à l'association des commerçants :

- Fédérer les commerçants et soutenir l'association de commerçants
- Retisser les liens et l'échange avec les commerçants
- Proposer des temps forts communs à travers des calendriers d'animations récurrentes
- Instaurer des temps d'échanges et de partage

Maintenir et renforcer les linéaires commerciaux actifs à travers :

- Mettre en place une démarche de protection des locaux actifs par l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
- Valoriser les savoirs-faire locaux, les circuits courts
- Développer une boutique éphémère ou testeur de commerces
- Accompagner la transition numérique des commerçants

Créer les conditions d'un parcours marchand qualitatif, apaisé et identifié à travers l'aménagement des espaces publics et la signalétique :

- Identifier un centre-ville commerçant avec un aménagement urbain homogène et traitement des sols
- Valoriser cheminements piétons et cyclables
- Travailler une signalétique commerciale
- Inciter à la mise en valeur des façades commerciales et des vitrines à travers une charte enseignes et devantures commerciales
- Valoriser les aides intercommunales (OCM)

BILAN

Un dynamisme commercial à protéger

ATOUS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Pôle de commerce central dynamique

> Opportunité d'affirmer la place centrale comme lieu vitrine du dynamisme brécéen



Présence de locaux vacants en centre-bourg

> Opportunité de réhabiliter des locaux existants



Fragilité du réseau commerçant

> Opportunité de renforcer les outils pour aider les commerçants



Manque d'attractivité de la lucerie et la ménardière

> Opportunité de renforcer des pôles complémentaires au centre-bourg

MENACES



Beaucoup de locaux en centre-bourg

> Menace d'une mauvaise gestion de la répartition des commerces



Difficulté de stabilisation des commerces

> Danger de perte de vitalité commerciale



Manque d'aménagements pour les circulations douces

> Dangers de conflits d'usages entre les véhicules motorisés et les piétons, manque de sécurité



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE

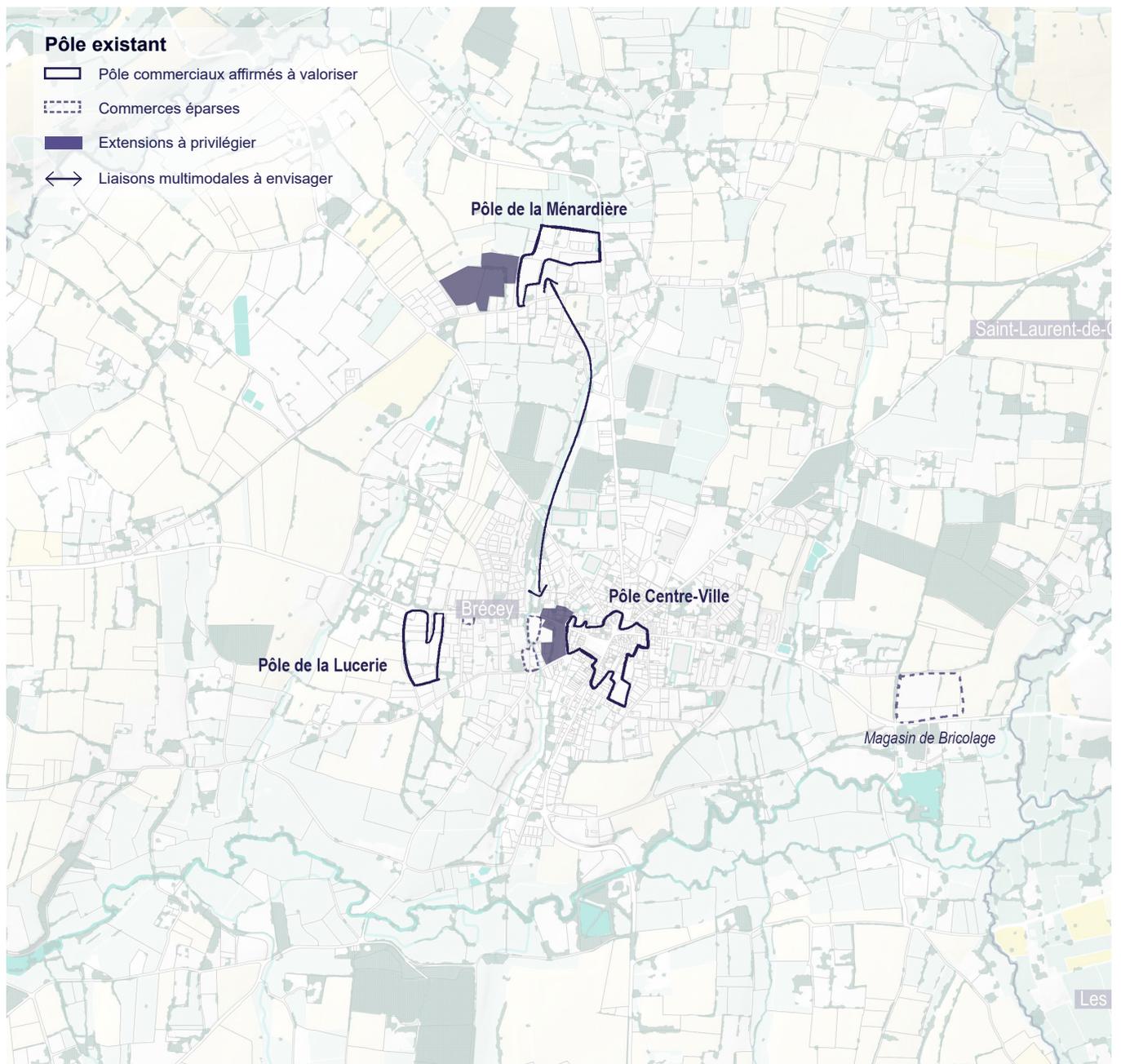


COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOCALISATION DES OPPORTUNITÉS



LES ESPACES PUBLICS

Une rénovation partielle

LE CENTRE-BOURG

Un travail de requalification du centre-bourg a été entrepris à Brécey. Dans ce cadre, les rues encadrants la place centrale et la place de l'église ont été réhabilitées. Dans cet aménagement, un travail sur les trottoirs et les stationnements aux abords des commerces a été réalisé. La voirie a également été réhabilitée.

La **place centrale**, utilisée comme un parking et hebdomadairement comme place du marché, **n'a pas été réaménagée**. Sur cette

place, sur laquelle donne une vingtaine de commerces, **peu d'espace est réservé à la circulation piétonne**. La place de la voiture y est omniprésente. La configuration de la place, au **croisement de deux départementales passantes**, ne permet pas un effacement aisé de la voiture en centre-bourg. Cependant, un travail de **sécurisation** ainsi qu'un travail sur les parcours piétons à l'approche du centre-bourg pourrait être initié pour sécuriser au maximum les déplacements

de ces derniers.

Cette centralité est un atout pour la ville, l'essentiel des commerces essentiels sont regroupés en un même pôle.

En terme d'ambiances, le centre-bourg est très minéral. Les façades des bâtiments donnent de la qualité à la place centrale. Les nouveaux aménagements sont pour l'essentiel composés de **surfaces minérales**, les quelques végétaux choisis rendent peu de qualité.

LA RUE LEMONNIER

La rue Lemonnier est un lieu clé du centre bourg. A l'Ouest de la place centrale, elle dessert plusieurs équipements et services dont La Poste, la médiathèque, le CCAS, l'espace culturel, la Communauté de Communes.

La rue n'est pas aménagée. Une rampe d'accès piétonne longe la médiathèque mais au delà de cet aménagement, les piétons ont peu d'espace sécurisés pour circuler.

Un réaménagement de cette rue serait nécessaire, et notamment, un travail sur la **hiérarchisation et répartition des usagers**.



Place centrale le jour du marché - L'Atelier d'Ys



Rue Lemonnier et présence de la voiture - L'Atelier d'Ys

MISER SUR LES COEURS D'ÎLOTS

La place de la voiture étant omniprésente et difficilement effaçable dans le cœur de bourg, un travail sur les **parcours piétons hors des zones fréquentées par les voitures** serait nécessaire à Brécey.

Au sein du centre-bourg, peu d'espaces calmes et sécurisés sont mis à la disposition des piétons. Ces derniers doivent majoritairement emprunter les mêmes axes que les véhicules

moteurs pour circuler. Des trottoirs souvent étroits ou discontinus sont alors à leur disposition. Les axes principaux du centre-bourg sont fréquentés par beaucoup de véhicules motorisés et notamment des poids lourds, ce qui est **insécurisant et bruyant pour les piétons**.

Pourtant, le centre-bourg est composé de nombreux îlots calmes qui présentent parfois

des opportunités foncières à saisir. La **mutiplication de cheminements en cœurs d'îlots pourrait être une solution pour améliorer la qualité de la circulation piétonne et cyclable en centre-ville**.

L'ESPACE DE LOISIRS PIERRE AGUITON, UN ESPACE PUBLIC HORS LA VILLE

L'**espace de loisirs Pierre Aguiton** semble être un lieu **très apprécié des Brécéens**. À un kilomètre au Sud-Est du bourg, le site est composé d'un étang autour duquel un cheminement piéton est aménagé. Des équipements de loisirs sont également présents sur le site (centre équestre, camping, piscine municipale extérieure, tennis, terrain de pétanque..). L'étang a été creusé dans les années 1980, ses contours ont été aménagés à la même époque.

Une **étude de renaturation serait nécessaire**. Une **étude de réaménagement de l'étang serait aussi la bienvenue** car l'aménagement du site est vieillissant. Cet espace mérite la plus grande attention car il est **très apprécié des habitants**. Durant les ateliers de concertation, il a été qualifié à l'unanimité «d'espace de rencontre intergénérationnel important».



L'espace de loisirs Pierre Aguiton
Un lieu à revaloriser -
L'Atelier d'Ys

LA NATURE EN VILLE EST DISPERSÉE ET PEU VISIBLE

Si la **campagne** Brécéenne est **facile d'accès depuis la ville**, **peu d'espaces verts ou de détente sont présents dans l'enveloppe du bourg**. Une majorité d'habitants sondés lors de l'étude trouvent que la commune manque d'espaces verts.

La Trouée Verte est la grande représentante des espaces de loisirs en extérieur à Brécéy. Cet espace, qui parcourt la ville depuis le collège jusqu'à la rue des Pèlerins est composé d'un cours d'eau et d'espaces enherbés et arborés. **L'état de cette trouée se dégrade** : les cheminements sont parfois endommagés, peu de bancs sont mis à disposition des piétons, certains arbres sont en mauvais état et deviennent dangereux pour les piétons, le skate parc est désuet et fréquemment inondé par le cours d'eau. Un travail de **restructuration et de sécurisation** de cet espace serait nécessaire.

Les inondations fréquentes du skate parc sont en grande partie explicables par l'artificialisation de la zone inondable en coeur de bourg (entre la rue des Pèlerins et la rue de la Tellerie). En effet, une bétonisation du cours d'eau et un busage ont été effectués, formant un **obstacle à l'écoulement de l'eau** en plein coeur de ville. A long terme, une renaturation de ces espaces pourrait être envisagée pour **créer un espace de détente compétent à proximité immédiate du centre-bourg tout en résorbant ces problèmes d'inondations**. Cette reconquête des abords du cours d'eau pourrait permettre une meilleure articulation du

centre-bourg aux quartiers résidentiel et notamment sécuriser de nombreux parcours quotidiens, notamment ceux des scolaires en ouvrant un couloir piéton de qualité au travers de la ville.



Trouée Verte depuis la rue des Pèlerins -
L'Atelier d'Ys

Aussi, il existe également un petit parc en ville, le **Parc des Lavandières**, qui est un petit square en coeur de bourg. Ce lieu crée une liaison douce entre la rue des Lavandières et la rue des Pèlerins. Cet **aménagement a aujourd'hui plus de 20 ans**. Cette ancienne zone humide en coeur de bourg a été drainée pour créer un petit espace de détente. Les habitants interrogés ont montré un attachement pour ce lieu faisant partie de

l'histoire de la vie Brécéenne. Une **requalification de cet espace pourra être menée pour l'intégrer au projet d'ensemble** et lui redonner une envergure et une place dans le centre-bourg. Notamment le petit étang pourra être mieux mis en valeur, les jeux pour enfants pourraient être plus généreux et moins statiques, les entrées du parc pourraient également être mieux connectées au bourg.



Parc des Lavandières depuis la rue des Lavandières -
L'Atelier d'Ys

BILAN

Une centralité à renforcer par les espaces publics

ATOUTS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Points attractifs concentrés

> Opportunité d'affirmer le centre-bourg comme un lieu de rencontre convivial, notamment en réaménageant les places centrales



Espace de loisirs apprécié

> Opportunité de renforcer le pôle Pierre Aguiton



Place de la voiture omniprésente en centre-bourg

> Opportunité de banaliser des espaces pour les piétons notamment en cœurs d'îlots



Dégradation des parcs et espaces verts

> Opportunité de restaurer les espaces de nature de la commune



MENACES



La trouée verte est un grand espace en coeur de bourg

> Menace d'une difficulté d'entretien à long terme



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE

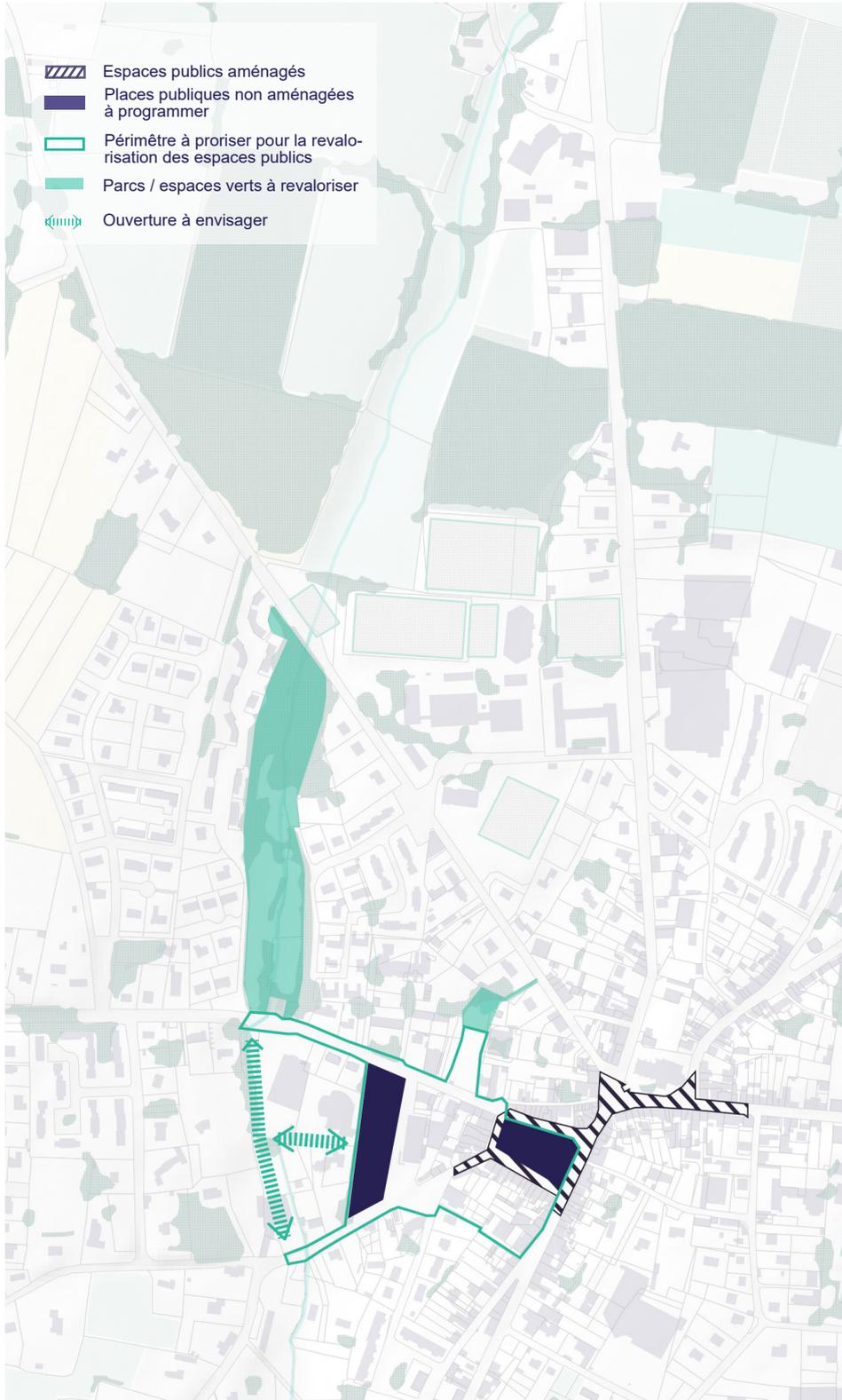


COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOCALISATION DES OPPORTUNITÉS



SE DÉPLACER À BRÉCEY

Une lacune sur la commune

L'ABSENCE DE TRANSPORTS RÉGULIERS ET MÉCONNAISSANCE DU TRANSPORT À LA DEMANDE

Hormis le service de ramassage scolaire, il n'existe **pas de transports en commun à Brécey**.

L'absence de transports en commun implique qu'un individu dépourvu de moyen de transport individuel et motorisé est limité dans ses déplacements. Pour assurer l'accès du plus grand nombre de personnes aux

démarches quotidiennes, **les modes doux devraient faciliter les déplacements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'accès à vélo depuis le maillage agricole vers la ville devra tendre à s'améliorer. Le transport à la demande doit être plus largement communiqué.**

UNE BORNE POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Une borne de recharge pour les véhicules électriques est à disposition sur le parking situé rue Lemonnier, devant l'espace Socio-culturel.

Deux places de parking sont réservées à cet usage devant la borne, le marquage au sol ne délimite pas encore la zone.

TRANSPORTS SOLIDAIRES ET PARTAGÉS

Le covoiturage et l'autopartage semblent peu développés. **Des outils incitatifs** (mise en place d'une aire, encouragement par les entreprises, plateforme dédiée...) **seraient éventuellement des leviers pour encourager le développement de ces pratiques.** La CA MSMN va déployer le Rezo Pouce, un réseau d'auto-stop organisé.

MODES ACTIFS

La zone d'influence de Brécey est d'environ 5 km. **L'usage du vélo, encore très peu répandu, serait adapté à un grand nombre de déplacements sur le territoire.** Aujourd'hui, le maillage agricole Brécéen a **beaucoup de potentiel pour développer des itinéraires cyclables sécurisés et agréables.** En effet, beaucoup de chemins agricoles entretenus, routes faiblement fréquentées, routes larges aménageables

pour les cycles, pourraient concourir à former une continuité cyclable.

Au sein de l'enveloppe urbaine, il sera nécessaire de sécuriser les voies du centre-ville en priorité et de hiérarchiser une armature cyclable compétente composée d'un axe majeur et d'axes transversaux secondaires.

DES SECTEURS ISOLÉS EN CAMPAGNE

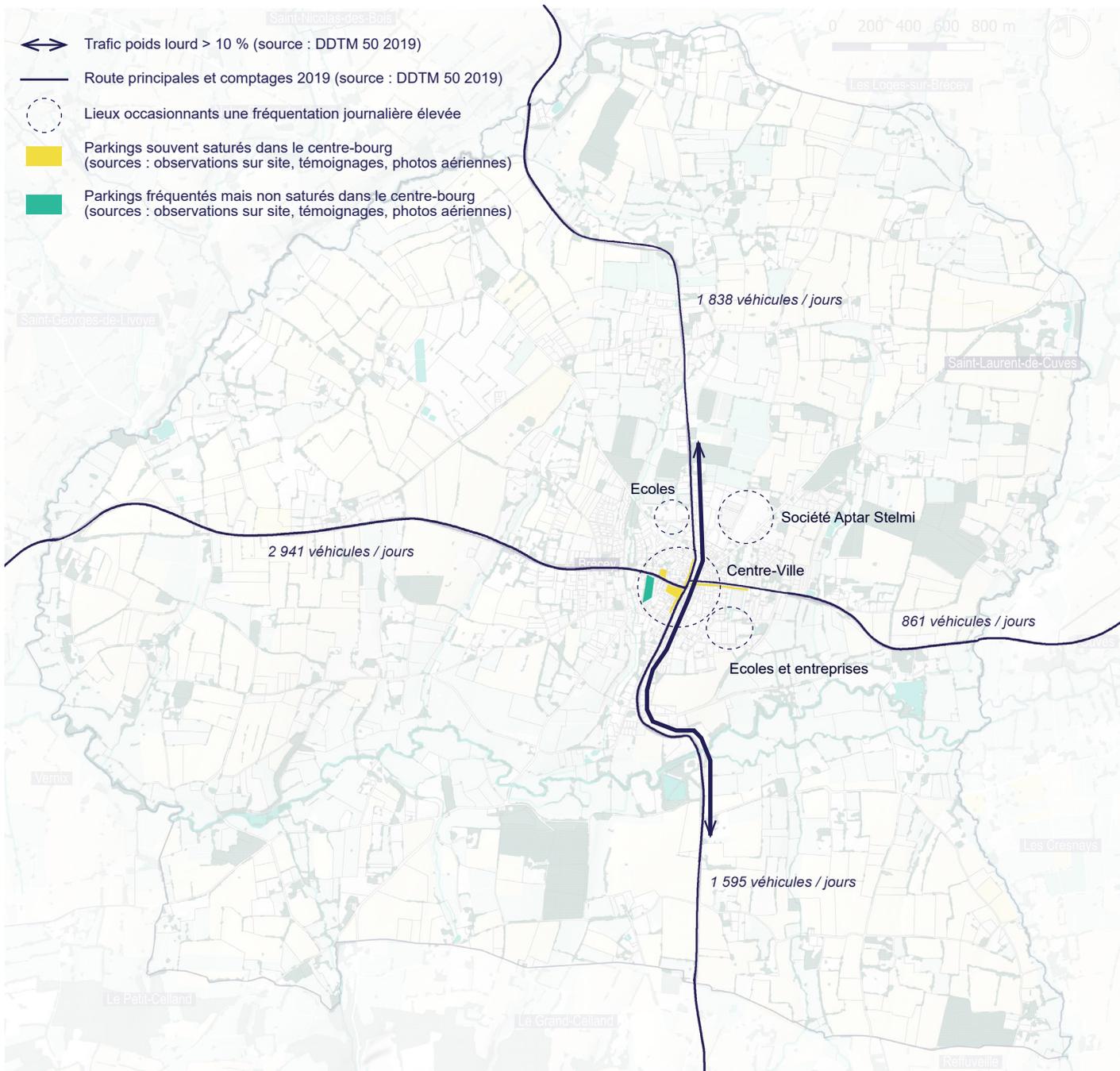
Le bourg de Brécey est un pôle d'attractivité pour son territoire. Il est un pôle de services et commerces pour les habitants des villages voisins ainsi que ceux des hameaux situés dans le maillage agricole alentour. Son rayon d'influence est environ de 5 km. Au sein de ce rayon, une armature cyclable pourrait être priorisée pour relier dans un premier temps les villages limitrophes au bourg centre.

UNE ENVELOPPE URBAINE RESTREINTE

La taille de l'enveloppe urbaine est suffisamment restreinte pour miser sur un maillage piéton et cyclable compétent à la bonne accessibilité des démarches quotidiennes par le plus grand nombre. Les habitations de l'enveloppe urbaine principale sont contenues pour la plupart dans un périmètre de 800 m autour de la place de l'hôtel de ville.

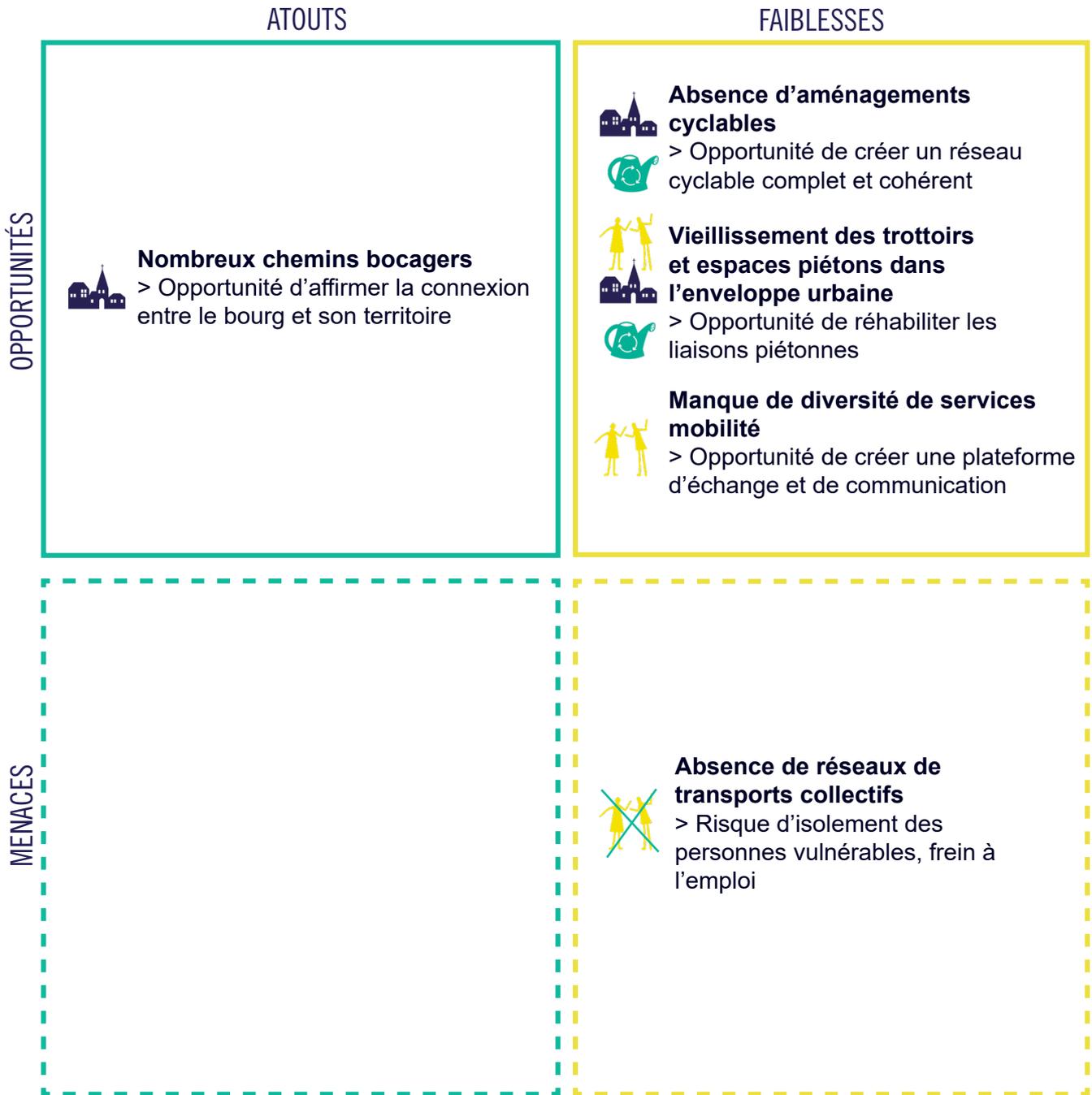
Les **personnes dont la mobilité est réduite devront pouvoir se rapprocher du cœur de bourg** pour limiter leurs distances quotidiennes à parcourir. Aussi, des **parcours piétons et cyclables sécurisés devront être mis en place en priorité** pour faciliter et sécuriser les accès aux démarches quotidiennes.

PRINCIPAUX FLUX DE DÉPLACEMENT



BILAN

Une armature de déplacements à diversifier, notamment vers les modes actifs



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE



COHÉSION SOCIALE

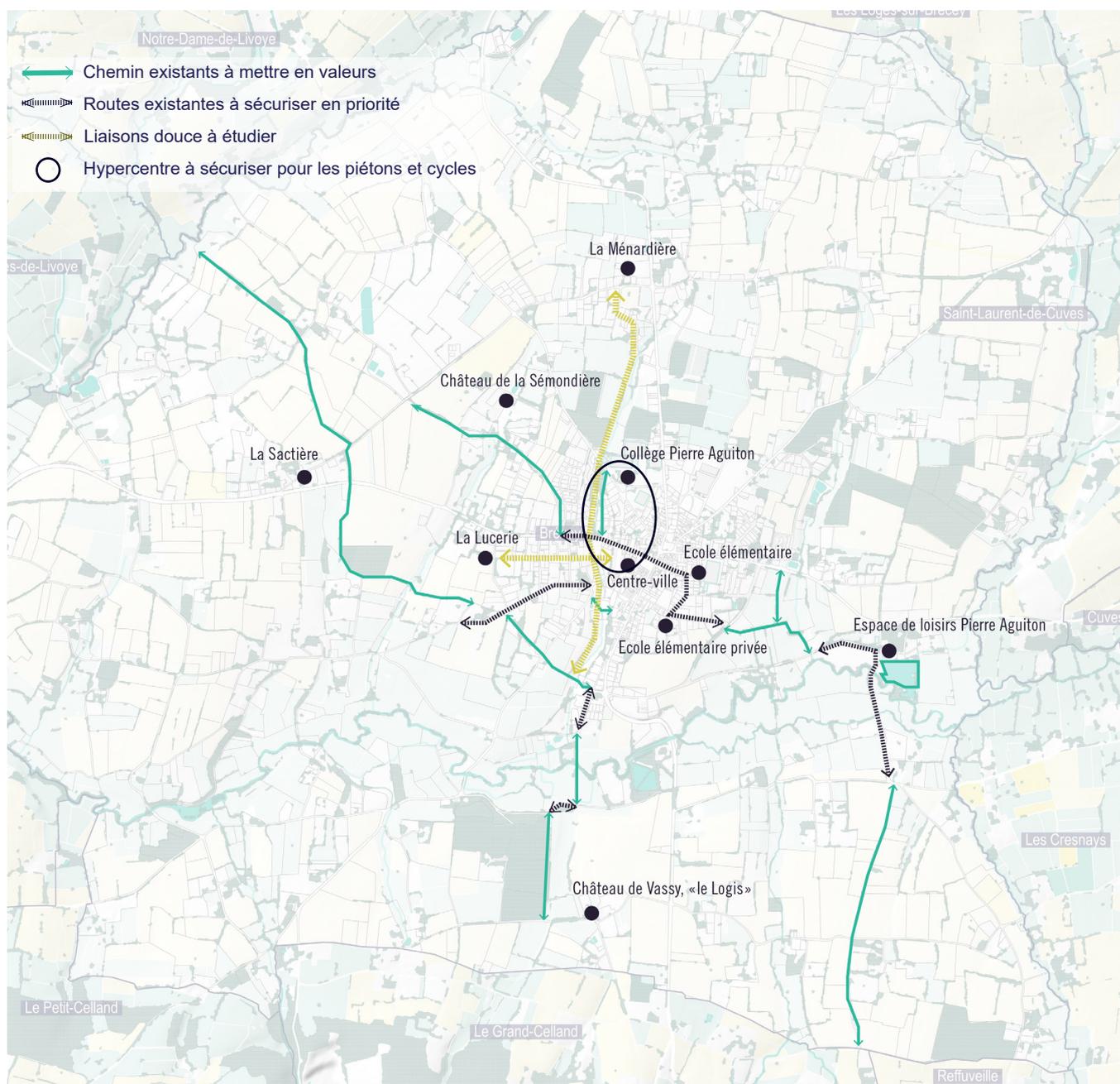


TRANSITION ÉCOLOGIQUE

OPPORTUNITÉS

Pour renforcer durablement le maillage piéton et cyclable, Brécey pourra miser sur son maillage de chemins déjà en place et sécuriser des routes peu fréquentées.

En ville, la présence du *Fossé du Vieux Bourg* est également une opportunité de traverser la ville en toute sécurité de la Sée jusqu'à la zone de la Ménardière.



CULTURE ET PATRIMOINE

Une base solide à mettre en valeur

LE DÉVELOPPEMENT CULTUREL ET L'ÉDUCATION ARTISTIQUE

Le Centre Socio-Culturel, le Centre Social du Val de Sée et l'école de musique proposent un ensemble d'activités artistiques diversifiées (danse, ateliers

de discussions et d'échanges, cours de cuisine, soirées débats, cirque, couture, cours de langues, art floral, cours de musique...). Une médiathèque

propose aussi un large choix d'ouvrages.

La présence d'un cinéma serait très appréciée des habitants.



DES ANIMATIONS FRÉQUENTES

Le Centre Socio-culturel organise plusieurs types d'événements classés en trois grandes catégories : les événements «**villes en scènes**», des **ateliers** (plus d'une fois par mois), des **sorties organisées** (visites à thèmes, navette..).

Ces événements rythment les saisons à une fréquence relativement dynamique pour une commune de cette taille. D'autres événements ponctuent l'année comme «**l'amicale des pompiers**» le 14 juillet à l'espace de loisirs, **la fête du sport**, le

marché d'automne organisé cette année au domaine du Logis. **Ces événements sont appréciés des habitants et contribuent au partage intergénérationnel.**

UN RICHE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le patrimoine naturel et architectural du territoire est riche et pourtant peu mis en valeur dans la vie locale.

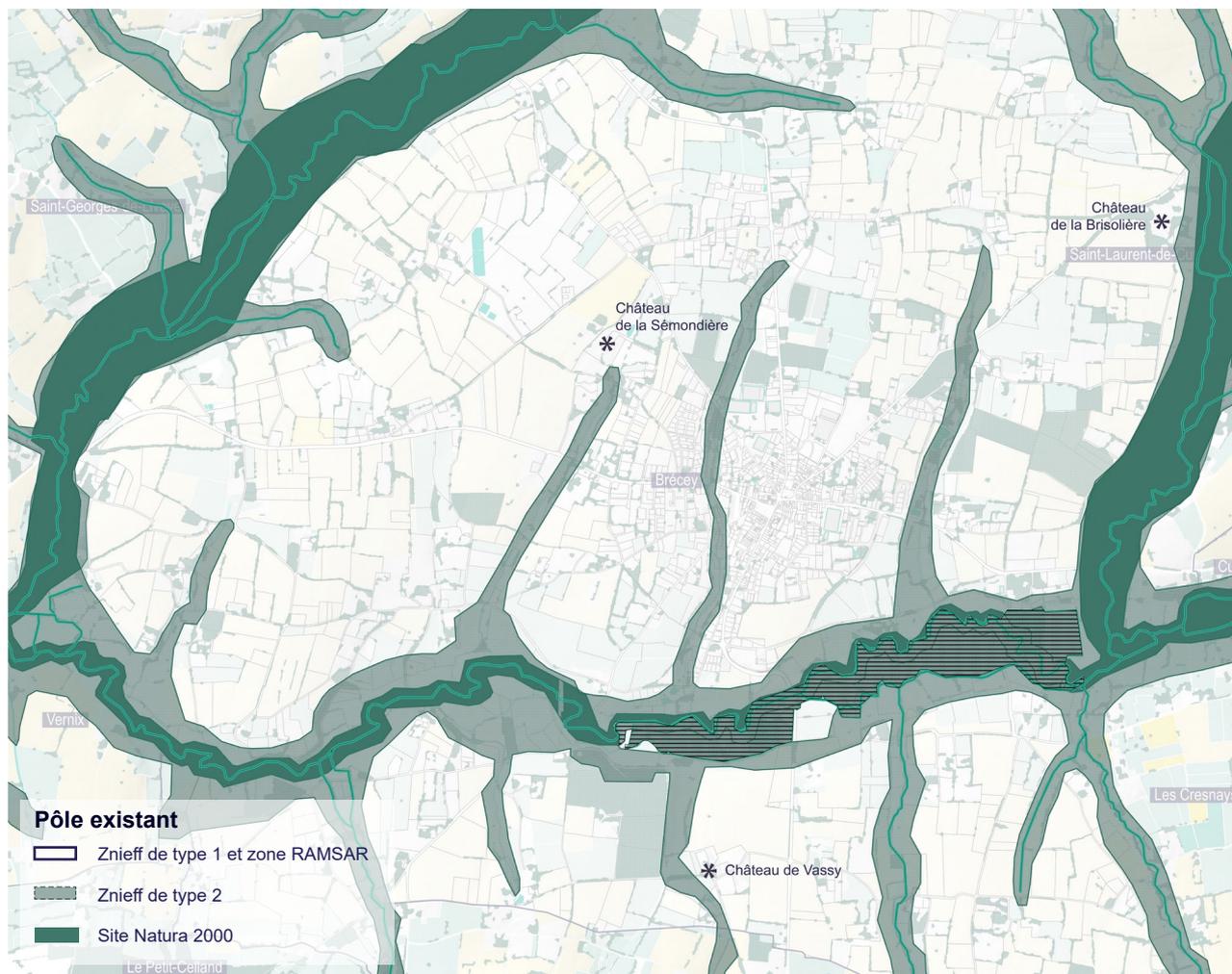
D'abord, le territoire Brécéen arbore un riche patrimoine naturel et paysager. Riche de ressources, ses paysages d'eau notamment sont le socle d'une grande richesse d'habitats et de diversité. La vallée de la Sée, les vallons et micro-vallons de la communes sont identifiés comme **ZNIEFF de type 2**. Une zone longeant la Sée depuis le plan d'eau de l'espace de loisirs jusqu'au niveau de la station d'épuration est identifiée comme **ZNIEFF de type 1 et**

zone humide d'importance internationale RAMSAR. Enfin, la Vallée de la Sée ainsi que les vallons du *Ruisseau Saint-Laurent* et du Bieu sont classés comme **Site Natura 2000 au titre de la directive habitats**.

Les paysages d'eau de la commune, qui sont alors remarquables au sens de l'inventaire du patrimoine naturel, **sont pourtant peu mis en valeur et demeurent peu accessibles. Un travail sur les accès, la gestion de ces sites et la communication au grand public serait intéressant** dans une politique de sensibilisation et de préservation de ces espaces. Cette mise en valeur serait

notamment intéressante en bord de Sée qui est une rivière de classe 1 et qui attire la convoitise de pêcheurs pour la pêche de salmonidées.

Les **paysages agricoles et bocagers sont eux plutôt bien conservés**. Le bocage, dense et généreux est visible, génère des cheminements doux qui permettent de se déplacer sur le territoire. **Ce maillage bocager est un atout important pour la commune**. Son armature donne accès au paysage local mais les **itinéraires sont incomplets**, parfois endommagés par la forte pratique équestre de la commune.



Concernant le patrimoine architectural, trois châteaux et sont présents sur la commune. La **Château de Vassy aussi appelé le Logis** est bien connu des habitants et identifié comme **faisant partie de l'identité locale**. Ce château est inscrit partiellement au Monuments Historiques, il a été récemment racheté. La famille propriétaire ouvre les portes du domaine lors d'événements (marchés, journée du patrimoine...), ces **invitations sont appréciées des habitants**. Le domaine de la Sémondière, situé au Nord-Ouest du bourg, semble moins faire l'objet d'un intérêt collectif mais est connu des habitants. Cette demeure

seigneuriale est la plus ancienne construction du canton. Posée au creux d'un vallon et visible de très loin, elle a l'allure solide des manoirs et châteaux de la région. Ses propriétaires l'utilisent à des fins touristiques et événementielles (chambres d'hôtes, location d'une salle pour des événements). **Elle pourrait probablement être mise en valeur au gré d'un parcours signalisé**.

Enfin, le Manoir de la Brisolière est un domaine privé non accessible au public et méconnu d'une grande partie des habitants. Il est peu valorisable car difficilement visible depuis l'extérieur du parc privé.

Le **centre-bourg ancien** constitue quant à lui un espace agréable. La densité urbaine marquée, la pierre apparente, le maintien des enseignes commerciales en font un lieu valorisé. **Les espaces publics pourraient néanmoins contribuer d'avantage à sa mise en valeur**.

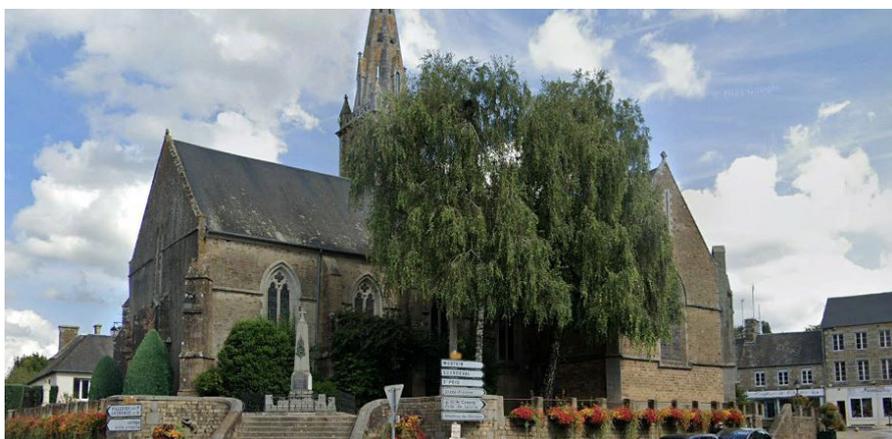
L'église Saint-Martin, les maisons de bourg, les **statues** présentes dans le cœur de bourg (Grenouille des Lavandières, statues du Pôle Culturel) constituent un petit patrimoine local à mettre en valeur dans l'espace public.



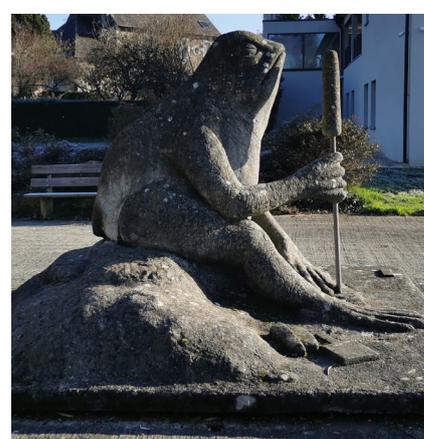
Château de la Sémondière mis en valeur au détour d'un chemin -
L'Atelier d'Ys



Four à pain rénové -
L'Atelier d'Ys



L'église Saint-Martin -
L'Atelier d'Ys



La Grenouille des Lavandières -
L'Atelier d'Ys

ATOUS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Un pôle culturel compétent

> Opportunité de maintenir une offre culturelle diversifiée



Un riche patrimoine architectural, naturel et paysager



> Opportunité de valoriser ces éléments dans la vie locale

MENACES



Espaces naturels de qualité

> Menace d'endommager ces espaces



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE



COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

TOURISME

Une opportunité peu saisie

UNE BASE PATRIMONIALE INTÉRESSANTE

Comme l'indiquait la partie «patrimoine», le patrimoine naturel, paysager et architectural de la commune est riche. Il pourrait être **mis en valeur à travers des parcours à thème**. Notamment, un parcours de pêche pourrait être initié sur la Sée à proximité du plan d'eau et du bourg. Cela nécessiterait un aménagement de berges, la création de cheminements et

l'éventuelle ouverture de portions de ripisylve pour la pratique de la pêche à la mouche.

Un **parcours des châteaux** pourrait être créé. Il s'appuierait sur les cheminements existants et pourrait inclure des **points de vue intéressants sur le paysage Brécéen**.

Enfin, un **parcours touristique à cheval** pourrait être créé depuis le centre équestre.

UNE OFFRE EN LOISIRS LIMITÉE

Au delà de la création de parcours, la commune pourrait développer son offre touristique à travers des activités, évènements saisonniers.

Des **balades en bord de Sée avec des tables d'informations**, un **théâtre de verdure** ont été évoquées lors de rencontres avec les habitants.

Des **locations de vélos seraient également les bienvenues si le maillage cyclable se densifie**.

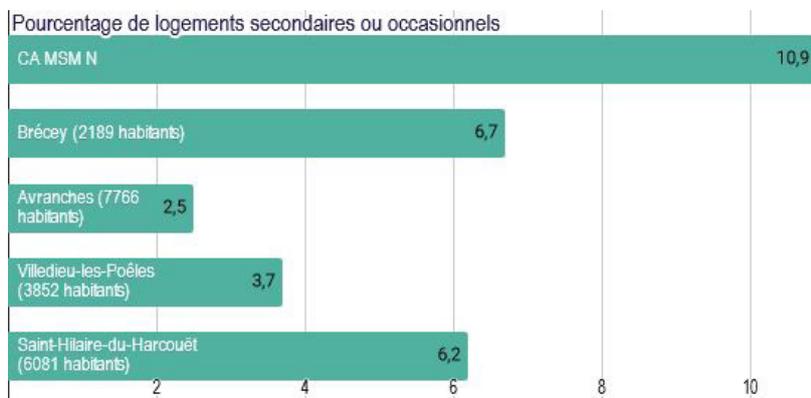
L'OFFRE EN LOGEMENTS TOURISTIQUES

La commune de Brécey propose plusieurs prestations de logements touristiques. D'abord, le camping comprend **quatre mobile-homes et trente emplacements nus**. Aussi, **trois gîtes** sont mis à disposition sur le site de l'espace de loisirs. Des offres privées existent sur la commune en petit nombre (quelques chambres au château de la Sémondrière, un accueil à la ferme..).

L'offre en logement touristique est limitée à Brécey, dans le cadre d'une réflexion sur l'offre touristique, la capacité d'accueil serait un point important. **Le site du camping n'est pas optimisé et pourrait faire l'objet d'une étude**.

Aussi, 85 logements secondaires sont présents sur la commune. La commune pourrait encourager ces propriétaires à louer leurs logements.

DONNÉES INSEE 2019 :



Camping municipal de Brécey -
Source : mairie de Brécey

DES CIRCUITS MIS EN VALEUR

Dans le cadre de sa labellisation «**station verte**», la commune de Brécey a mis en avant **trois circuits sous forme de fiches**.

Ces circuits aux longueurs différentes sont complémentaires et permettent d'offrir une palette de randonnées pour

différents profils. Néanmoins, le système de communication pourrait s'affirmer (ex : mettre à disposition des panneaux dans la commune).

Miser sur le caractère bocager du territoire semble être un bon point d'ancrage. Néanmoins,

l'offre en logement touristique pourrait se diversifier.

Notamment, des **hébergements insolites ou chambres d'hôtes** pourraient motiver l'arrivée de nouveaux touristes. Aussi, une navette vers le Mont-Saint-Michel en été pourrait être attractive.

CIRCUIT 2
7km

A travers les sentiers

Pas à Pas

Départ Espace Culturel Bernard TREHET. Traverser la route qui mène à Arranches (WC public) puis aller vers l'espace de la Brenouille. Le début du parcours est commun au circuit VTT N°4.

- Juste après le coléage, prendre un petit chemin qui descend sur votre gauche, vous passez dans la «trouée verte», traverser le petit cours d'eau au niveau du premier pont puis remonter vers le lotissement des Camélias. Prendre un petit chemin goudronné qui va vous mener sur un chemin de terre, continuer tout droit jusqu'au lieu-dit la Ferronnière.
- Passage près des serres à tomates.
- Au lieu-dit la Saignerie prendre la route à gauche puis le chemin de terre un peu plus loin sur votre gauche.
- Attention à la traversée de la route d'Arranches (D 911)
- Arrivés au Calvaire du Buisson prendre le chemin sur votre droite puis encore à droite. Traverser une petite route prendre un nouveau chemin qui descend puis remonte brutalement. Aller jusqu'au rond-point de l'ancienne gare.
- Traverser le rond-point, passer derrière les pompes funèbres pour prendre le chemin qui remonte vers l'école Jeanne d'Arc.
- Au sommet du chemin continuer tout droit en laissant le super U sur votre gauche. Prendre l'allée de l'Hôtel de Ville qui vous ramènera sur la place principale de Brécey.

BRÉCEY BULLETIN MUNICIPAL • 17

CIRCUIT 1
7km

A la découverte du château du Logis et de la campagne au sud de Brécey

Pas à Pas

Départ Plan d'eau, Espace Pierre AGUITON. Se diriger vers le centre équestre et suivre la voie communale vers l'ancienne distillerie (prendre le chemin qui longe la route sur votre gauche).

- Au rond-point aller tout droit et prendre le chemin qui descend de manière abrupte.
- Avant la Croix du Buisson prendre le chemin sur votre gauche.
- Descendre sur la D106 traverser le pont de pierre et monter le chemin qui se trouve devant vous.
- Prendre le chemin assez large sur votre droite vous passez tout près du Château de Vassy (ou du Logis)
- Attention à la traversée de la D911, faire 500m et prendre le chemin de pierre sur votre gauche qui vous ramène au point de départ.

16 • BULLETIN MUNICIPAL BRÉCEY

CIRCUIT 3
14 km

« D'un étang à un autre ... »
Retour au point de départ par une boucle

Pas à Pas

Départ Plan d'eau, Espace Pierre AGUITON. Passer le centre équestre et prendre le chemin sur votre droite qui vous amène dans le bourg de Brécey.

- Sur la place de Brécey prendre la D 911 pendant 400m environ puis prendre le chemin sur votre droite.
- Passage à gauche des Serres de Tomates.
- En bas du lieu-dit la Saignerie, prendre la route à gauche puis prendre à droite 300m plus loin.
- Suivre le chemin attention aller tout droit NE PAS prendre la descente abrupte sur votre droite.
- Continuer si vous souhaitez faire une pause au étang du Val de Sée (Bar restaurant, pêche, www.etang-valdeee.com). Il faudra revenir sur vos pas pour la suite du circuit.
- Attention à la traversée de la D911 au lieu-dit Le Familier. Redescendre la route puis prendre le chemin sur votre droite.
- Prendre à droite vers le Champ Benoît puis passer le lieu-dit la Dratmondière (chemins et petites routes). Ici redescendre la route sur 100m environ et prendre le chemin sur votre gauche.
- Longer la Sée qui se trouve sur votre droite, au bout du chemin prendre à droite la route qui ramène vers le Buisson.
- Au Buisson prendre à droite puis chemin tout de suite à gauche traverser la D 106 et se retrouver au rond-point de l'ancienne gare.
- Continuer tout droit sur 800m pour retourner au plan d'eau.

18 • BULLETIN MUNICIPAL BRÉCEY

LA PROXIMITÉ À DES POINTS D'INTÉRÊT TOURISTIQUE

Le bassin de vie brecéen se situe à **15 minutes de la Baie du Mont-Saint-Michel** et **40 minutes du Site du Mont-Saint-Michel**. La fréquentation du Site est si importante (entre 500 et 35 000 visiteurs par jours), que son aire d'influence est large et

peut s'étendre jusqu'à Brécey, notamment lors de la période estivale.

Pour cette raison notamment, Brécey pourrait miser d'avantage sur le tourisme.

ATOUTS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Base patrimoniale riche

> Opportunité de valoriser l'identité



Brécéenne notamment sur le tourisme vert et d'amplifier le rayonnement du territoire



Proximité de points d'intérêt touristiques

> Opportunité de créer une offre en logements touristiques attractive



Offre en loisirs touristiques limitée

> Opportunité de renforcer l'attractivité touristique en mettant en avant un panel d'activités (basé sur les équipements en place et le patrimoine)



Logements secondaires sur la commune

> Opportunité d'encourager à la location occasionnelle

MENACES



Peu d'aménagements en place

> Risque d'endommager les espaces naturels (Sée, zone RAMSAR)



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE



COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

OPPORTUNITÉS

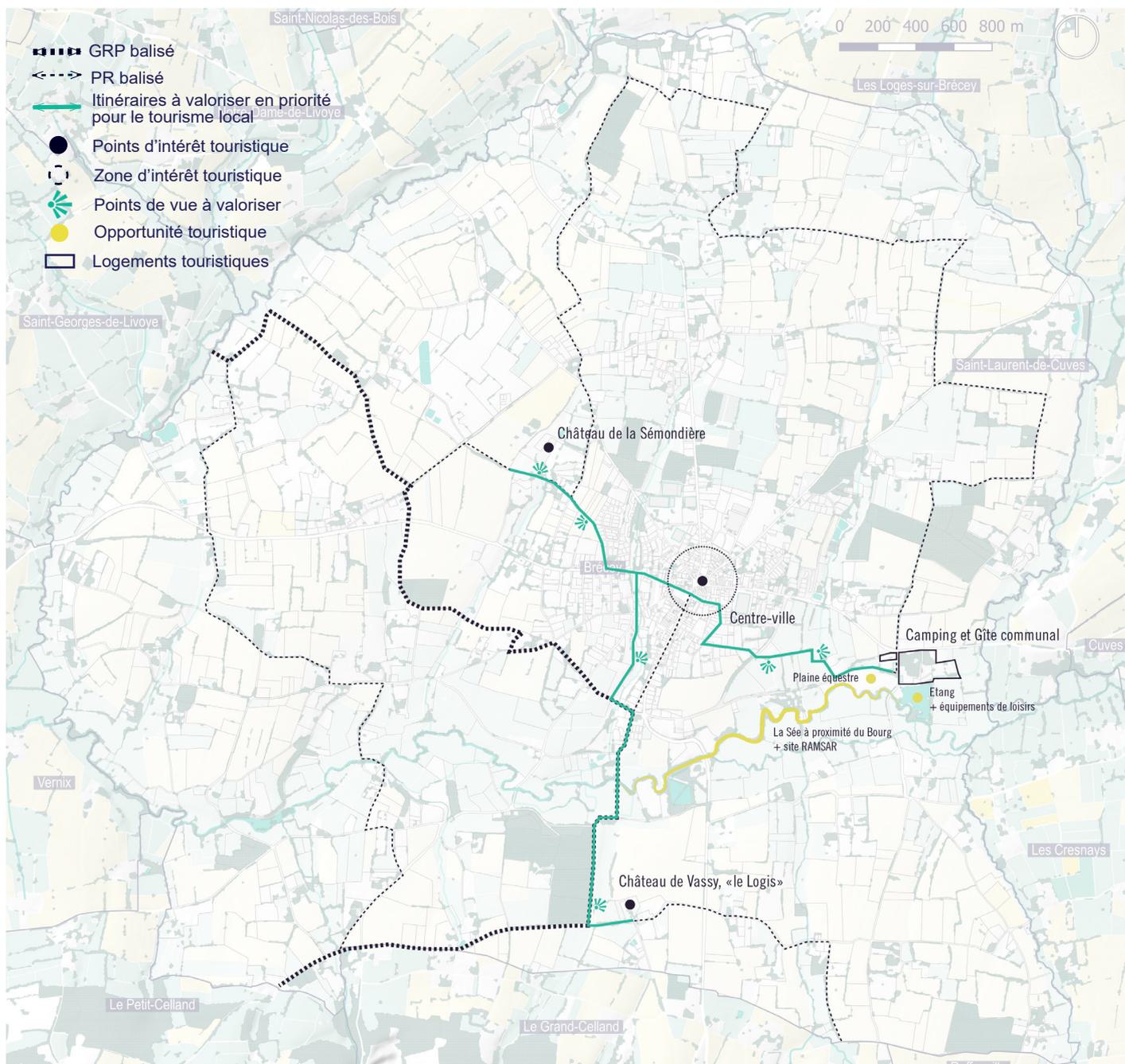
Le territoire Brécéen est composé d'un patrimoine naturel, paysager et architectural riche ainsi que d'une base de sentiers pédestres / équestres intéressante.

Des itinéraires de randonnées GRP et PR sont balisés sur la

commune. Aussi, la commune a créé des fiches parcours pour valoriser des sentiers.

Cette armature de randonnée ainsi que la Sée, peuvent structurer les initiatives liées au tourisme vert à Brécey.

Il sera préférable de développer l'offre au sein de la triangulation entre la Sémondrière, Le Logis et l'espace de loisirs Pierre Aguiton.



JEUNESSE ET SPORT

Des efforts à perpétuer

373 élèves au collège

2 sections sportives

DONNÉES INSEE 2019 :

309 jeunes de moins de 14 ans

289 jeunes de 15 à 30 ans

CONTINUITÉ SCOLAIRE

373 élèves sont scolarisés au collège Pierre Aguiton. Après le collège, ces élèves se dirigeront vers d'autres communes pour effectuer la suite de leur cursus. Dans un périmètre de 25 km autour de Brécéy, il existe plusieurs pôles d'enseignement.

Notamment, des lycées ou campus sont présents sur les communes suivantes : Saint-Hilaire-du-Harcouët, Avranches, Villedieu-les-Poêles, Mortain-Bocage, Vire. Elles forment dans divers domaines comme l'administration, l'industrie,

JEUNESSE : PEU DE LIEUX DE RENCONTRE

Les résultats de concertation montrent une convergence d'avis vers l'idée que la jeunesse locale manque de lieux de rencontre. Notamment, sont évoqués le caractère insuffisant du local jeune, l'obsolescence du skate parc, l'absence d'autres équipements/lieux adressés à cette tranche d'âge.

Il est évoqué, comme pistes d'actions à mener, la création d'un **local jeune plus attractif** (jeux d'intérieurs, canapés, wifi...), la création d'un lieu de rencontre incluant un espace de **coworking/colearning**, la **rénovation du skateparc** et la création de **parcours sportifs**.

la restauration, la sécurité, l'agriculture, l'enseignement ou les filières générales. Le pôle universitaire le plus proche est Caen.

Les profils des alternants sont alors en grande majorité de la **filière professionnelle**. Ou de **niveau BAC+2** et donc de jeunes profils. Les entreprises spécialisées à fort rayonnement d'influence comme Aptar Stelmi peut attirer d'autres profils comme de **futurs ingénieurs**.



Abords du collège :
à fond le sport -
Source : l'Atelier d'Ys

DES BESOINS EN LOGEMENT SPÉCIFIQUES

Les contrats d'alternance des entreprises Brécéennes génèrent une demande en petits logements à louer de manière temporaire / alternée ou permanente sur la commune. L'analyse sur la thématique habitat a mis en évidence qu'il existe peu de petits logements sur la commune.

En 2019, 19 contrats d'alternance ou de stage ont été rescencés sur la commune. Depuis, de grosses entreprises brécéennes se sont développées, notamment les Serres du Mont-Saint-Michel mais aussi l'entreprise Aptar Telmi. Plusieurs habitants sont d'avis que les contrats d'apprentissage sont à encourager sur la commune pour pérenniser l'installation des jeunes sur la commune.

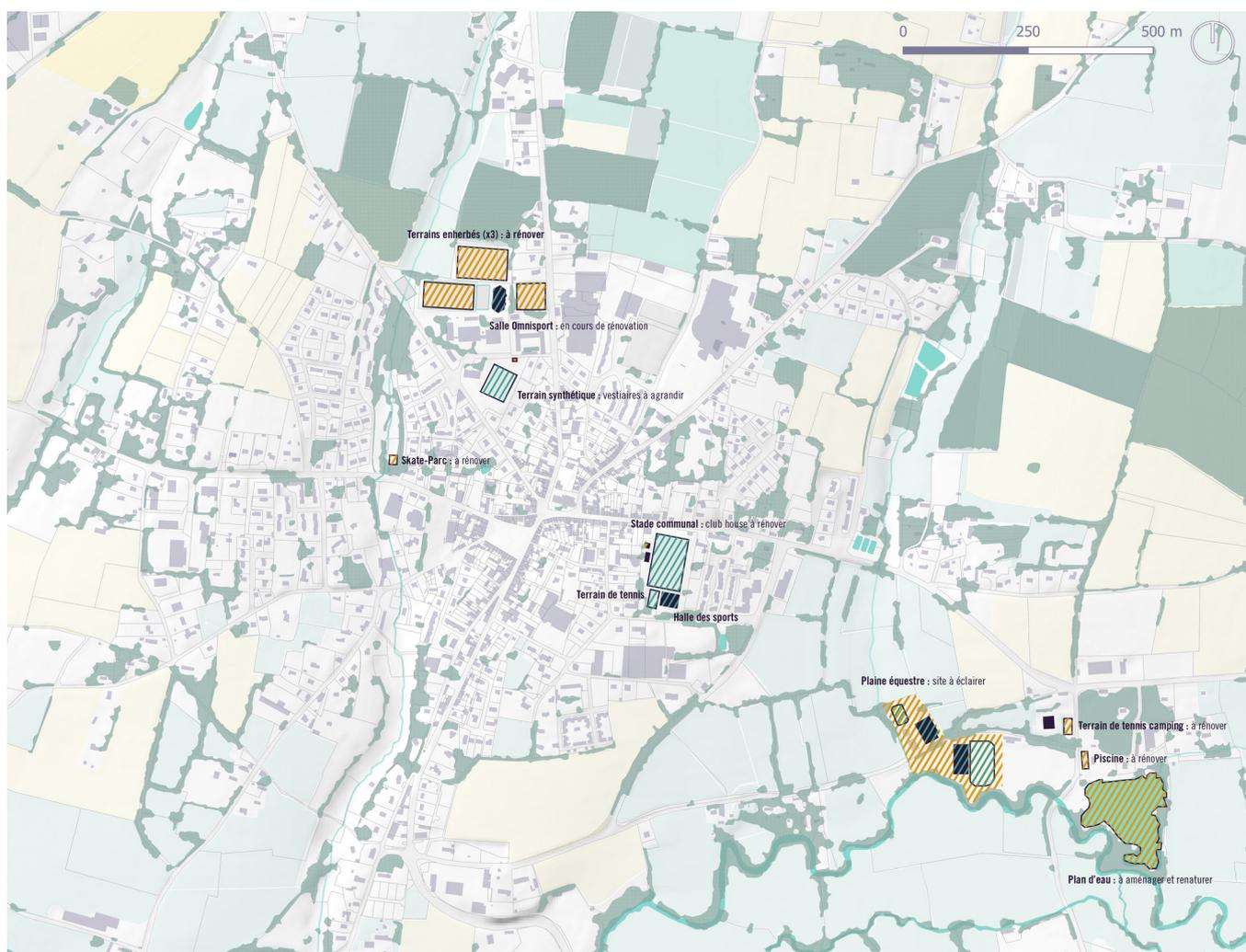
Pour répondre à ces enjeux, un projet de **foyer des jeunes travailleurs** ou auberge de jeunesse serait intéressant en coeur de ville. Aussi, le développement d'un espace de **co-learning**, de **lieux de rencontre**, de **petits logements aux formes diversifiées** seraient appréciés.

UNE OFFRE SPORTIVE ADRESSÉE AUX JEUNES

Brécey a développé une offre sportive conséquente pour les jeunes, notamment via ses **sections sportives**. Le collège propose deux sections sportives : une section **football** et une section **équitation**. La grande capacité de l'internat formule un atout majeur pour l'accueil de jeunes venus d'ailleurs. Au fil des décennies, des équipements associés à ces

deux sports se sont développés. Un pôle football s'est développé autour du collège où **quatre terrains de football** sont mis à disposition. Une **plaine équestre** s'est quant à elle développée au niveau de l'espace de loisirs Pierre Aguiton. Cette spécialisation de la commune vers les filières sportives participe à son rayonnement.

Au delà des sections sportives, Brécey complète son offre sportive avec plusieurs équipements communaux et communautaire (stade, halle des sports, terrains de tennis, piscine extérieure, skate parc), un grand nombre de ces équipements sont à rénover (voir cartographie ci-dessous).



ATOUS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Un parti pris sur les filières sportives

> Opportunité d'affirmer l'identité Brécéenne autour de la jeunesse et des sports



De nombreuses entreprises pour former des jeunes

> Opportunité d'encourager les entreprises à signer des contrats d'alternance



Manque de petits logements à louer

> Opportunité pour la commune de cibler la jeunesse dans les politiques à venir



Equipements vétustes

> Opportunité de recréer des lieux adaptés aux besoins des jeunes (consulter le conseil des jeunes)

MENACES



Manque de petits logements à louer

> Menace de bloquer l'arrivée de jeunes sur le territoire



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE



COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

TISSU ASSOCIATIF

La menace d'une perte d'activité

- 36** associations dont :
- 13** associations sportives dont **4** autour du cheval
- 4** associations culturelles

UN TISSU QUI PEINE À SE RENOUVELER

Les 41 associations Brécéennes composent un **paysage associatif compétent**.

En tant que pôle attractif pour son bassin de vie, Brécey doit veiller à stabiliser voire développer son tissu associatif.

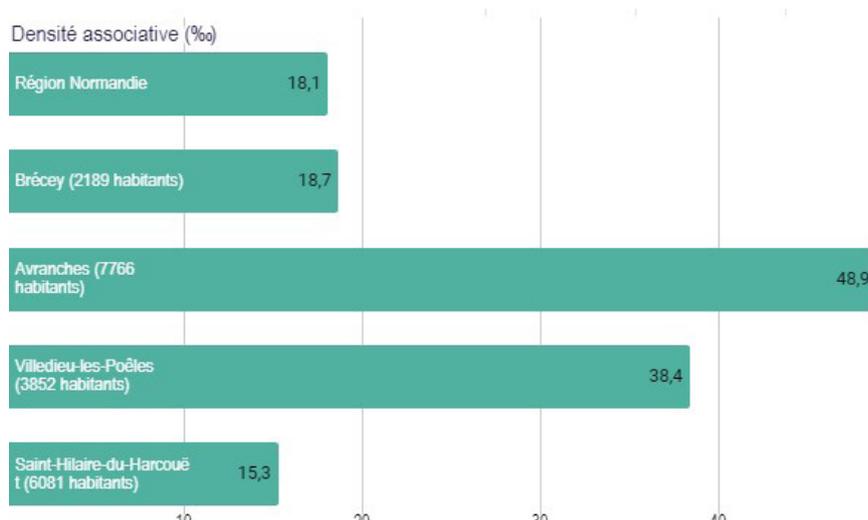
En 2022, l'association «Brécey Commerce +» s'est recrée. C'est une bonne nouvelle pour la commune qui n'avait plus d'association des commerçants. Cette problématique de renouvellement des bureau semble faire l'objet d'une inquiétude pour les élus en place.

UN TISSU ASSOCIATIF CONSTITUÉ

La densité associative en Normandie est de 18,1 ‰ (Source : *Recherches & Solidarités*). A Brécey, elle est légèrement au dessus de cette moyenne avec une densité de 18,7 ‰. Si ce chiffre régional est un indicateur de santé, il est néanmoins difficilement

interprétable car il fait une moyenne sur des communes de tailles très différentes.

Pour prendre d'avantage de recul, on peut comparer Brécey à d'autres communes avoisinantes (voir graphique ci-dessous).

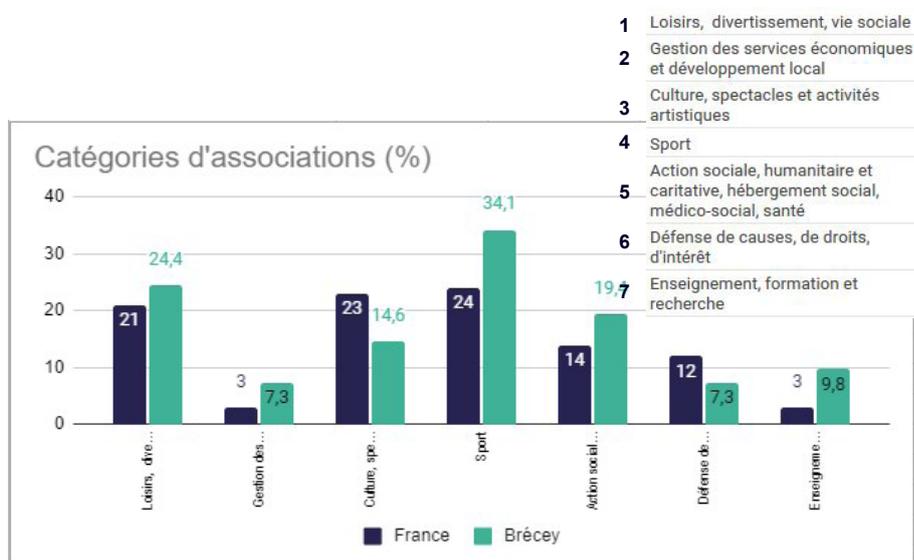


sources : sites web des communes respectives, L'Atelier d'Ys

UN DÉSÉQUILIBRE NOTABLE

Le graphique ci-contre révèle que les associations communales sont **très orientées autour du sport**. En revanche, plusieurs catégories d'associations sont sous-représentées par rapport aux moyennes nationales.

Notamment, **la culture et la défense de causes sont peu représentées** relativement aux moyennes. Néanmoins, une même association culturelle (les CÈDRES) regroupe plusieurs activités et fausse la statistique.



sources : INSEE 2019, mairie de Brécey, L'Atelier d'Ys

UN ESPACE À DISPOSITION DES ASSOCIATIONS ?

La présence d'un **tiers lieu** / **lieu de stockage** pour les associations / **lieu de rencontres** pourrait encourager l'initiative habitante à partager plus largement leurs savoirs-

fares, perceptions, constructions culturelles selon les résultats de la concertation.

Ce tiers lieu devrait être défini en fonction des besoins habitants pour une appropriation la plus

large possible.

Il pourrait veiller à cibler les catégories d'associations sous représentées (ex : enseignement, défense de causes, culture) pour inciter l'initiative habitante.

REVALORISER LE LOCAL D'ATHÉNÉE

Le local de stockage de l'association Athénée, situé impasse du Mimosa, pourrait être un lieu propice à l'accueil des associations Brécéennes.

En effet, ce grand bâtiment est largement associé au monde associatif dans l'imaginaire collectif. Il fait l'objet d'un attachement collectif, est perçu comme un lieu de partage et de convivialité, il serait alors **adapté de préserver cette fonction initiale de local associatif**.

Le local fait 243 m² d'emprise

au sol, avec une possibilité d'extension. Un grand parking se situe à proximité immédiate de ce dernier. Enfin, cet ensemble est à proximité immédiate du centre-bourg et est donc idéalement placé pour un local associatif.

L'association est en sommeil seulement. En 2023, des décisions vont être prises vis à vis de l'association (poursuite ou non).

Il serait apprécié que le local retrouve une fonction très similaire de partage de connaissances autour de l'artisanat.

Ces locaux pourraient faire l'objet d'une réhabilitation pour la création d'un local des associations. Il pourrait notamment faire l'objet d'une programmation regroupant un lieu d'accueil et d'échange, divers équipements ainsi qu'un lieu de stockage.



Ancien pôle associatif -
L'Atelier d'Ys

ATOUTS

FAIBLESSES

OPPORTUNITÉS



Nombreuses associations

> Opportunité de maintenir une offre compétente



Nombreuses participations au réseau associatif (3/4 des habitants sondés)

> Opportunité de mobiliser les Brécéens pour faire évoluer le réseau associatif



Habitants en demande de développer de l'évènementiel

> Opportunité de relancer l'intérêt pour les associations locales autour d'évènements collectifs



MENACES



ATTRACTIVITÉ / IDENTITÉ
DU TERRITOIRE



COHÉSION SOCIALE



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LIVRE 3 - ENJEUX TRANSVERSAUX

| | enjeux |
|--------------------------|--|
| habitat | Créer du logement pour répondre aux nombreuses créations de postes sur la commune |
| | Gérer durablement la consommation d'espace sur la commune |
| | Diversifier les formes d'habitat pour compléter l'offre en logement |
| emploi et économie | Adapter l'espace urbain au cycle des travailleurs |
| | Gérer durablement la consommation d'espace sur la commune |
| | Rééquilibrer le bassin d'emploi vers les secteurs sous-représentés |
| commerce | Renforcer les pôles existants |
| | Soutenir le réseau commerçant en place (transition numérique, suivi, référent commerce...) |
| | Aménager les espaces urbains du centre-bourg pour créer les conditions d'un parcours marchand qualitatif |
| espaces publics | Affirmer la centralité via les espaces publics |
| | Sécuriser et apaiser le centre-bourg |
| | Restaurer et affirmer les espaces verts de la commune |
| mobilité et déplacements | Organiser les déplacements doux dans le cœur de bourg |
| | Sécuriser une armature piétonne et cyclable sur le territoire |
| | Rendre accessible l'offre en transports alternatifs |
| culture et patrimoine | Rénover les équipements en place |
| | Permettre l'accès à la culture à un maximum d'habitants |
| | Rendre accessible le patrimoine local |
| tourisme | Affirmer le rayonnement de Brécéy autour du tourisme vert |
| | Permettre l'accueil compétent des touristes |
| | Organiser l'offre touristique |
| jeunesse et sport | Créer des lieux pour la jeunesse |
| | Compléter l'offre en enseignement |
| | Loger les jeunes |
| | Maintenir la qualité des filières sportives |
| tissu associatif | Préserver le tissu associatif constitué |
| | Fédérer et connecter les associations |
| | Rééquilibrer le tissu associatif |

| attractivité / identité du territoire  | cohésion sociale  | transition écologique  |
|--|---|--|
| X | | |
| | | X |
| X | X | X |
| X | | X |
| | X | |
| X | X | |
| X | X | |
| | X | |
| X | X | |
| | | X |
| | X | X |
| X | | X |
| | X | X |
| | X | |
| | X | |
| X | | |
| X | | |
| X | X | |
| | X | |
| X | X | X |
| X | X | |
| X | | |
| | X | |
| | X | |
| | X | |