Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 035-200085868-20260701-DL_2026_07_07-DE

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE MESNIL-ROC'H
SÉANCE DU 1er JUILLET 2026

Convocation du 25 juin 2026

Secrétaire de séance	Gilles VAILLANT
Nombre de conseillers en exercice	29
Présents : 24	M. HAREAU Mme JACOB M. MASSON M. GIRAUD Mme MONSIMET M. VAILLANT Mme TREMAUDANT M. THERIN Mme LEVEQUES Mme LEPAYSANT M. MERIEULT M. GLOAGUEN Mme MARIAIS M. LEVILLAIN Mme LE GARS M. GORON Mme CHAUVIN M. COUTURE Mme GAILLARD M. ROUVRAIS Mme JOUQUAND M. BLANCHARD DE LA BUHARAYE Mme DELAMARE M. LEMEE
Représentés : 4	Mme BERNARD par M. MASSON M. DINAHET par M. THERIN Mme BROSSELLIER par Mme DELAMARE M. SAINT-LÔ par M. LEMEE
Absents : 1	Mme ADAM

DL_2026_07_07
Petites Villes de Demain – Fixation des modalités de concertation pour le projet d'aménagement d'un ensemble foncier du cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Pierre-de-Plesguen

Le Maire expose au Conseil que la commune de Mesnil-Roc'h a engagé ces dernières années des réflexions, sur le bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen, sur la réalisation d'une opération d'aménagement mixte du secteur appelé « Cœur de Bourg ». cela fait référence à l'OAP Cœur de Bourg du PLUi, située entre l'avenue Robert Surcouf et la rue de la Libération. Soucieuse d'offrir à ses habitants de nouveaux services, activités économiques et logements afin de répondre à l'évolution de la population et faire face à ses besoins, la commune souhaite obtenir la maîtrise foncière d'un secteur à fort enjeu de développement en centre bourg. Commune labellisée « Petite Ville de Demain », elle se fait accompagner par l'ANCT dans un objectif de redynamisation de son centre bourg. Le projet présenté est inscrit à la convention cadre Petites Villes de Demain, valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur ce territoire. Une étude sur le commerce a été

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 035-200085868-20260701-DL_2026_07_07-DE

réalisée en 2022 sur la commune de Mesnil-Roc'h et une étude de densification et de renouvellement urbain a été menée en 2021, à l'échelle de la commune, en parallèle de l'élaboration du PLUi de la communauté de Communes Bretagne Romantique.

Dans la continuité des réflexions menées, la commune a lancé une étude visant plus précisément les conditions de réalisation d'une opération de densification sur le secteur « Coeur de Bourg » à Saint-Pierre-de-Plesguen. Engagée début 2026, cette étude pré-opérationnelle est actuellement en cours. La commune souhaite qu'elle soit menée en concertation avec la population locale, acteurs locaux et partenaires, afin d'aboutir à la définition d'un scénario d'aménagement.

Le secteur d'étude « Coeur de Bourg » se compose d'un ensemble de parcelles essentiellement non bâti situé en zone Uca et UEa, concerné pour partie par une OAP, et en zone d'intérêt patrimonial au PLUi.

La commune de Mesnil-Roc'h porte donc le projet de réaliser sur cet ensemble foncier une opération de densification à vocation principale d'habitat comprenant une part de logements locatifs sociaux et mettant en œuvre les principes d'une gestion économe de l'espace. L'opération envisagée devra permettre de diversifier le parc de logements avec de nouvelles typologies de logements (petit collectif, logements intermédiaires…) mais également d'apporter une mixité fonctionnelle (services, activités professionnelles compatibles avec l'habitat…) afin de créer un véritable quartier mixte en cœur de bourg conformément aux objectifs définis par les documents d'urbanisme applicables sur le territoire communal.

La commune de Mesnil-Roc'h a sollicité l'accompagnement de l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) pour un accompagnement au lancement d'une étude pré-opérationnelle de ce secteur. Par délibération du 31 janvier 2024, elle a approuvé la signature d'une convention d'étude et de veille foncière avec l'EPF Bretagne.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer au travers d'une convention d'étude et de veille foncière signée le 22/05/2026, pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet.

Après lancement d'un marché d'étude, par décision du Maire en date du 12 février 2026 et suite à la délibération du 8 avril 2026, venant préciser les modalités de déroulement de l'étude et le financement, l'étude pré-opérationnelle « Cœur de Bourg » a été confiée par la commune au groupement de bureaux d'études Céleste (mandataire), Ouest Am' et Territoire Outre Mesure, pour un coût de 25 500 € HT. La méthodologie proposée par le groupement de bureaux d'études intègre une dimension participative, et de participation du public répondant aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme . Concrètement l'étude intègre différents jalons afin de prendre le temps d'écouter la parole de chacun, du diagnostic aux propositions.

- Phase 1 :
  - Réunion publique de démarrage de l'étude - 10 juillet 2026 à 19 heures, salles des Fêtes de Saint-Pierre-de-Plesguen ;
  - Entretien avec les propriétaires (sur la base du volontariat) sur rendez-vous et permanence (salle du Conseil : date à définir en fonction du retour des propriétaires)
  - Balade commentée du centre-bourg - 16 septembre 2026 à 18 heures, sur site (pas de réservation de salle).
    Dans le cadre de l'analyse du site, la balade commentée invite les habitants à porter un regard renouvelé sur les lieux et les abords du périmètre d'étude. Au fil du parcours, chacun est amené à partager ses observations, ses souvenirs, ses usages ou encore sa perception des espaces traversés ;
    Ces récits apportent une dimension sensible et vécue qui enrichit l'analyse initiale et complète les constats réalisés par l'équipe de projet. La déambulation sur site permet ainsi de faire émerger des remarques, des anecdotes ou des qualités d'usage qui pourraient échapper à un simple temps d'échange en salle. Ces moments de partage favorisent souvent la

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 035-200085868-20260701-DL_2026_07_07-DE

transmission de connaissances entre habitants, élus et équipe [illegible] souvent à certains participants de découvrir ou redécouvrir des aspects du site, nourrissant ainsi une compréhension collective plus fine du territoire.

- Phase 2 :
  - Atelier de concertation élus/habitants – 14 octobre 2026 à 18h30, salles des Fêtes de Saint-Pierre-de-Plesguen.

    Afin d'enrichir et de conforter l'élaboration des scénarios, cet atelier s'inscrira dans une démarche de co-conception permettant d'identifier collectivement les orientations programmatiques, les principes d'aménagement du site, ainsi que les usages actuels et les projections futures. Chaque participant est invité à réagir aux différents scénarios thématiques proposés, à questionner les hypothèses formulées, à exprimer ses attentes et à partager ses idées, afin de contribuer à la construction d'une vision collective du projet.

- Phase 3 :
  - Exposition de panneaux de communication permettant de présenter les scénarios issus de l'étude et recueillir les avis de la population à partir de fin février 2027 ;
  - Réunion Publique de restitution – 17 mars 2027 à 18h30 – salles des Fêtes de Saint-Pierre-de-Plesguen.

1°) Enjeux du projet de renouvellement urbain pour le secteur de « Cœur de Bourg ».

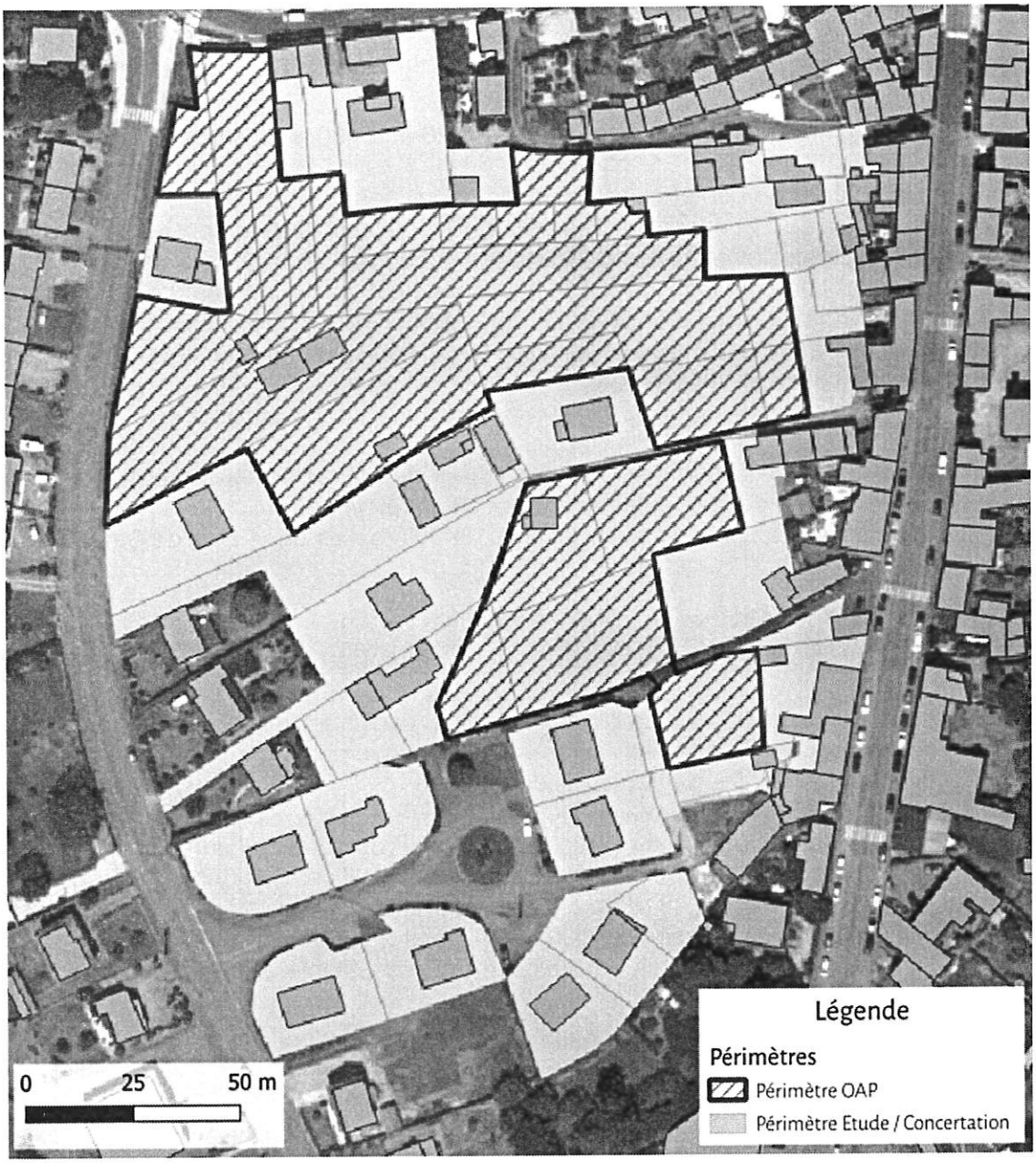
Le secteur « Cœur de Bourg » pourrait accueillir une opération consistant en l'aménagement d'une opération mixte à vocation principale d'habitat, comprenant des logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations et faciliter les parcours résidentiels.

Ce projet de renouvellement urbain relève de l'article L. 103-2, 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme. Il convient ainsi d'engager une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. L'objet de la présente délibération est de fixer les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

2°) Périmètre d'intervention.

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 035-200085868-20260701-DL_2026_07_07-DE

Le projet de périmètre soumis à concertation est le suivant :



Il porte, sur la base de l'étude pré-opérationnelle en cours, sur le secteur dont les enjeux sont identifiés à ce jour.

3°) Objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain « secteur avenue Robert Surcouf ».

Le projet de densification « Cœur de Bourg » s'inscrit plus globalement dans les objectifs fixés par le PLUi de la Communauté de communes Bretagne Romantique qui vise notamment dans l'orientation 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) les objectifs « Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension » et « Produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé ». Par ailleurs l'orientation 7 vise les objectifs suivants : « Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins », « Disposer d'un parc d'habitat privé et public accessible à tous en variant notamment les modes d'occupation et d'accession : libre/aidé, locatif/accession ».

Ce secteur est également concerné par une OAP dénommée « Cœur de Bourg » incluse dans le périmètre d'étude et qui fixe les objectifs suivants :

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 035-200085868-20260701-DL_2026_07_07-DE

- Opération d'ensemble de densification ayant pour vocation principa
- Densité minimale demandée : 27 logements/ha
- Logements attendus : 35 logements
- Part minimale de logement en locatif social : 25 %
- Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
- Enjeux de l'opération :
    - S'intégrer harmonieusement entre le tissu ancien et le tissu plus récent de la commune
    - Optimiser le foncier en cœur de bourg
    - Préserver la végétation de ce cœur d'îlot par rapport aux rues structurantes de la commune (accès facilité aux commerces et services)

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2, L. 103-3 et L.103-4,
Vu la délibération du 31 janvier 2024 par laquelle la commune de Mesnil-Roc'h a approuvé la signature d'une convention d'étude et de veille foncière avec l'EPF Bretagne,
Vu la convention d'étude et de veille foncière signée entre la commune de Mesnil-Roc'h et l'EPF Bretagne le 22/05/2026 pour le projet « Cœur de Bourg » ,
Vu la délibération du 8 avril 2026 relative au lancement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement du secteur « Cœur de Bourg » et son plan de financement,

Considérant que la commune de Mesnil-Roc'h envisage la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur le « cœur de Bourg », à Saint-Pierre-de-Plesguen, dans le périmètre délimité sur le plan susvisé,

Considérant qu'il convient d'organiser une concertation, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, avec le public permettant à toute personne intéressée d'accéder à des informations relatives à ce projet et de formuler des observations,

Considérant que cette concertation a pour objectifs :
- De faire connaître l'existence de ce projet à un large public ;
- De permettre à la population, et notamment aux riverains, de prendre connaissance de grands principes de l'opération (périmètre, programmation, volumétrie, …) ;
- De permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations, de ses propositions ou de ses interrogations ;

Considérant que la commune de Mesnil-Roc'h souhaite organiser les modalités de concertation suivantes :
- Phase 1 :
    - Réunion publique de démarrage de l'étude - 10 juillet 2026 à 19 heures, salles des Fêtes de Saint-Pierre-de-Plesguen ;
    - Entretien avec les propriétaires (sur la base du volontariat) sur rendez-vous et permanence (salle du Conseil : date à définir en fonction du retour des propriétaires)
    - Balade commentée du centre-bourg - 16 septembre 2026 à 18 heures, sur site (pas de réservation de salle).
      Dans le cadre de l'analyse du site, la balade commentée invite les habitants à porter un regard renouvelé sur les lieux et les abords du périmètre d'étude. Au fil du parcours, chacun est amené à partager ses observations, ses souvenirs, ses usages ou encore sa perception des espaces traversés ;
      Ces récits apportent une dimension sensible et vécue qui enrichit l'analyse initiale et complète les constats réalisés par l'équipe de projet. La déambulation sur site permet ainsi de faire émerger des remarques, des anecdotes ou des qualités d'usage qui pourraient échapper à un simple temps d'échange en salle. Ces moments de partage favorisent souvent la transmission de connaissances entre habitants, élus et équipe de projet. Ils permettent

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 035-200085868-20260701-DL_2026_07_07-DE

souvent à certains participants de découvrir ou redécouvrir des aspects du site, nourrissant ainsi une compréhension collective plus fine du territoire.

- Phase 2 :
  - Atelier de concertation élus/habitants – 14 octobre 2026 à 18h30, salles des Fêtes de Saint-Pierre-de-Plesguen.
    Afin d'enrichir et de conforter l'élaboration des scénarios, cet atelier s'inscrira dans une démarche de co-conception permettant d'identifier collectivement les orientations programmatiques, les principes d'aménagement du site, ainsi que les usages actuels et les projections futures. Chaque participant est invité à réagir aux différents scénarios thématiques proposés, à questionner les hypothèses formulées, à exprimer ses attentes et à partager ses idées, afin de contribuer à la construction d'une vision collective du projet.

- Phase 3 :
  - Exposition de panneaux de communication permettant de présenter les scénarios issus de l'étude et recueillir les avis de la population à partir de fin février 2027 ;
  - Réunion Publique de restitution – 17 mars 2027 à 18h30 – salles des Fêtes de Saint-Pierre-de-Plesguen.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les objectifs et les modalités de concertation susmentionnées ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures nécessaires à leur mise en œuvre ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Le secrétaire de séance

Gilles VAILLANT

Mairie de Mesnil-Roc'h
Ille-et-Vilaine

Le Maire

Rodolphe HAREAU