

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Dossier d'enquête publique

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement durables

*Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Bretagne  
Romantique, en date du 29 février 2024,  
Fait à La Chapelle-aux-Filtzméens*

*Loïc REGEARD,  
Président de la Communauté de Communes*

Date d'arrêt

29/02/2024

Pièce du PLUi

2



# Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>AXE 1 Un territoire rural, attractif, organisé et solidaire .....</b>	<b>4</b>
Orientation 1. L’affirmation du rôle de la Bretagne romantique dans un territoire élargi et attractif .....	5
Orientation 2. Les communes comme moteur du projet et lieux de concrétisation des objectifs communautaires .....	6
Orientation 3. Le confortement des agglomérations tout en maintenant la diversité des lieux de vies .....	8
<b>AXE 2 Un territoire de qualité.....</b>	<b>9</b>
Orientation 4. La pérennité du cadre de vie et du bien-être local.....	10
Orientation 5. Le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources locales .....	11
Orientation 6. L’animation des centres-villes et des centres-bourgs.....	13
Orientation 7. La diversité et la qualité de l’habitat .....	14
Orientation 8. L’optimisation et la qualité des sites et espaces d’activités.....	15
<b>AXE 3 Un territoire équilibré .....</b>	<b>16</b>
Orientation 9. Une stratégie de développement économique au service des actifs et des habitants.....	17
Orientation 10. Des réponses aux besoins de déplacements externes et internes au territoire .....	18
Orientation 11. La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d’accueil du territoire .....	20

# Préambule

## LE PADD C'EST...

### UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2035.

Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Ces orientations s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux.

Le PADD de la Bretagne romantique affirme le projet de la communauté de communes au travers de trois axes généraux. Chaque axe est une « ambition » politique en soi et se retrouve décliné en plusieurs orientations qui le précisent. Chaque orientation est elle-même déclinée en objectifs.

### LA PIECE CENTRALE DU PLU INTERCOMMUNAL

Au travers du présent document, le PADD est exprimé par un ensemble d'orientations générales qui sont le socle du projet porté par le PLU intercommunal.

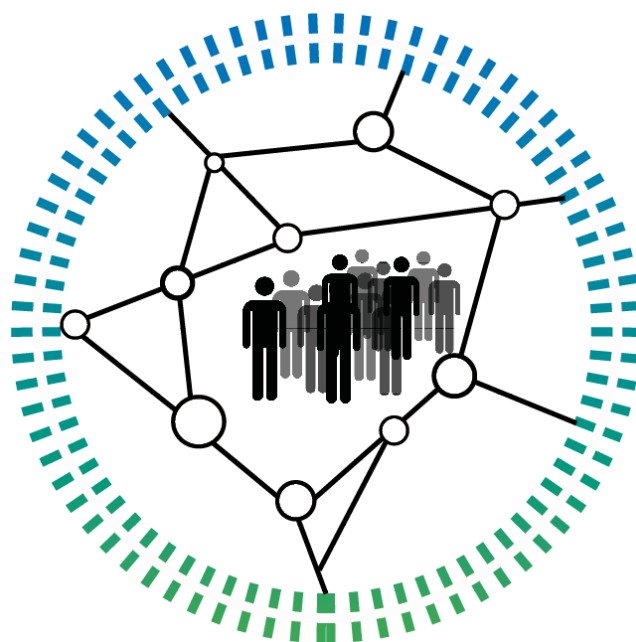
C'est à partir de ces orientations que sont élaborées les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui guideront au quotidien les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement...

Le PADD est également garant de la cohérence intercommunale à long terme car pour évoluer en toute simplicité, le PLUi ne devra pas remettre en cause les orientations du PADD.

# AXE 1

## Un territoire rural, attractif, organisé et solidaire

CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE, LA QUALITE  
DU CADRE DE VIE ET LE ROLE DE CHACUNE DES COMMUNES DANS  
L'ATTEINTE DE CES OBJECTIFS



## ORIENTATION 1.

# L’AFFIRMATION DU RÔLE DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE DANS UN TERRITOIRE ELARGI ET ATTRACTIF

*La Bretagne romantique s’inscrit dans un territoire à la fois concurrentiel et pourvoyeur de dynamiques, entre Dinan, Rennes, Saint Malo et Fougères. Son identité rurale, la qualité de son cadre de vie en font un territoire attractif.*

- Conforter l’identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie et miser sur la solidarité territoriale et humaine.
- Valoriser la complémentarité de la Bretagne romantique avec les territoires voisins.
- Confirmer les atouts touristiques et de loisirs de l’intercommunalité, à proximité de la métropole rennaise, de Saint-Malo, de la Baie du Mont-Saint-Michel et du Pays de Dinan.
  - S’appuyer sur les richesses patrimoniales, culturelles et naturelles du territoire et valoriser les chemins de randonnée,
  - Accompagner les projets touristiques,
  - Renforcer une offre diversifiée en hébergements touristiques,
  - Profiter de la force d’attrait du canal en accompagnant les projets qui y sont liés, tout en préservant ses berges.



## ORIENTATION 2.

# LES COMMUNES COMME MOTEUR DU PROJET ET LIEUX DE CONCRETISATION DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

*Les dynamiques observées sur le territoire intercommunal traduisent son attractivité à la fois économique et résidentielle, puisque la Bretagne romantique connaît des évolutions du nombre d'emplois et d'habitants supérieures aux moyennes départementales. Cette attractivité repose sur la qualité du cadre de vie (cf. Axe 2), mais aussi sur le niveau d'équipements et services offert à la population. Cependant, ces dynamiques sont également génératrices d'une consommation d'espaces, principalement agricoles.*

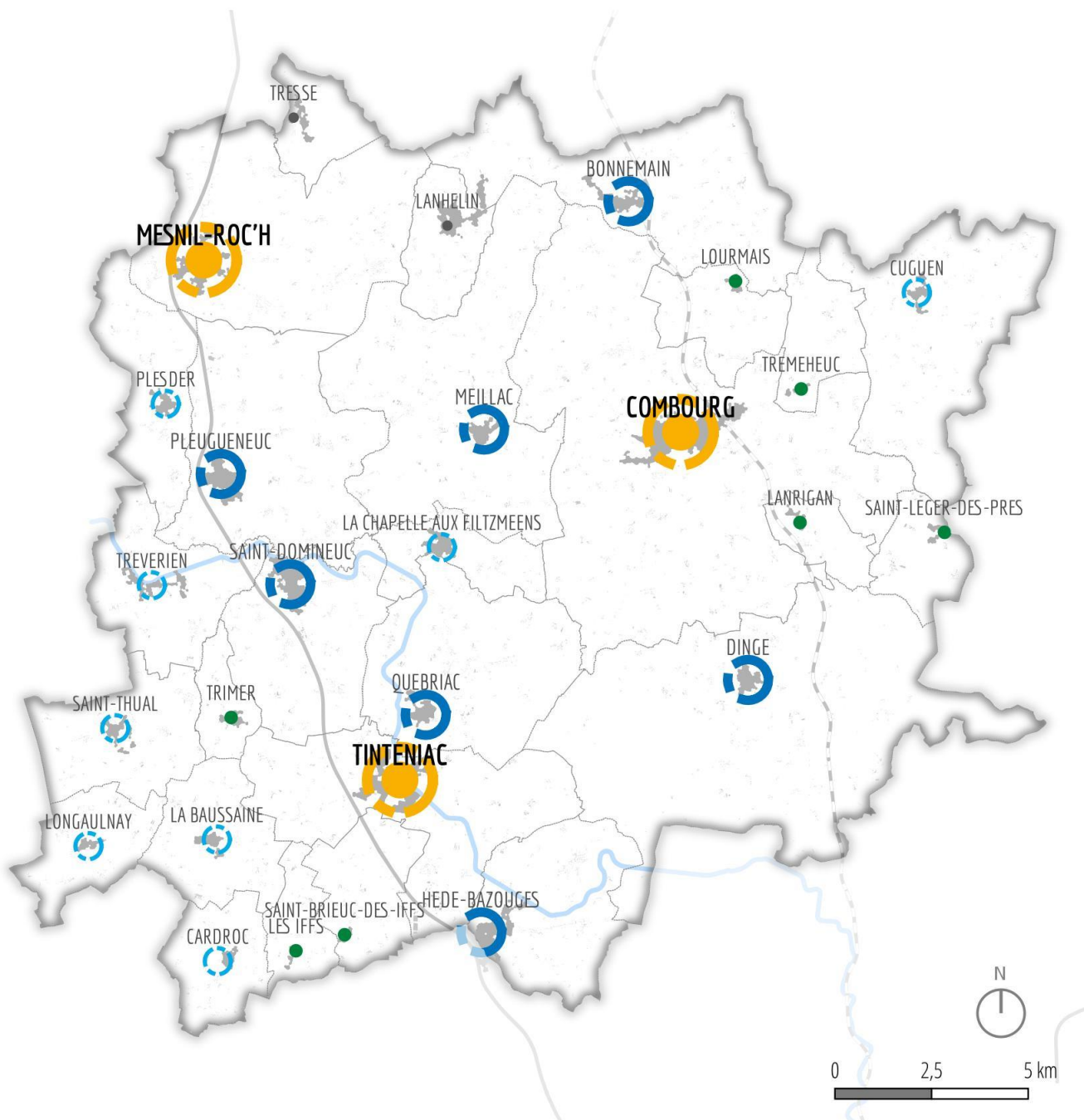
- Mettre en œuvre un maillage du territoire qui repose sur l'ensemble des communes, renforcée par la cohésion citoyenne et l'esprit entrepreneurial local :
  - Trois communes pôles : Combourg, Tinténiac et Mesnil-Roc'h,
  - Des bourgs de proximité : Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc,
  - Des bourgs d'hyper-proximité : La Baussaine, Cardroc, La Chapelle-aux-Filtzméens, Cuguen, Longaulnay, Plesder, Saint-Thual, Treverien,
  - Des communes rurales : Les Iffs, Lanrigan, Lourmais, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Trémeheuc, Trimer.
- Se donner les moyens d'accueillir 5500 habitants sur 12 ans (2023-2035) – soit une croissance de +1,15 % par an – par la création d'environ 2750 logements et garantir la contribution de chacune des communes à cet accueil, selon une logique typologique de renforcement des polarités.
- Soutenir la croissance des emplois.
- Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes.
- S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant une réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace sur le territoire comparativement à la période 2013-2023, tout en restant compatible avec les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

## La complémentarité des communes de Bretagne romantique

-  Pôle
-  Bourg de proximité
-  Bourg d'hyper-proximité
-  Commune rurale
-  Commune historique
-  Les principaux espaces bâtis

## Repères

-  Limites communales
-  Territoire de la Bretagne romantique
-  Voie ferrée
-  Canal d'Ille-et-Rance
-  D137 (4 voies)



Réalisation : Cittànova



## ORIENTATION 3.

# LE CONFORTEMENT DES AGGLOMERATIONS TOUT EN MAINTENANT LA DIVERSITE DES LIEUX DE VIES

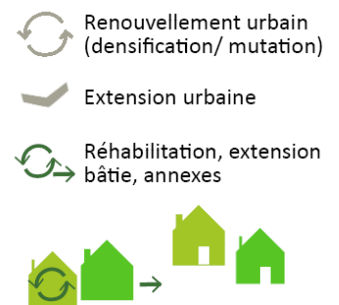
*De par sa composition, l'intercommunalité dispose d'une diversité de lieux de vie allant de la petite ville pôle à la campagne, en passant par les bourgs équipés. Cette diversité est un atout qui permet aux habitants de choisir leur cadre de vie. Cependant, le diagnostic a également mis en exergue la dépendance du territoire à la voiture, notamment liée à la dispersion de l'urbanisation.*



L' **AGGLOMERATION** désigne les regroupements de constructions les plus importants ou les plus structurants. Elle offre des équipements, commerces ou services. Elle correspond au(x) centre(s) et bourg(s) de chacune des communes. Une même commune peut avoir plusieurs agglomérations, c'est le cas pour Mesnil Roc'h, Hédé-Bazouges et Longaulnay



Le **HAMEAU** désigne un regroupement de constructions conséquent. Il se traduit généralement par un ensemble de bâti structuré autour d'une trame viaire.



Le **BATI DIFFUS** désigne les constructions isolées dans l'espace rural.

- Conforter les agglomérations qui accueilleront en priorité les nouvelles constructions.
- Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 90 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et 8 ha pour les activités économiques).
- Produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace.
- Permettre uniquement la densification de certains hameaux pour traduire la complémentarité avec les agglomérations, en établissant des critères objectifs d'éligibilité.

## AXE 2

# Un territoire de qualité

FAIRE DE LA QUALITE DES PROJETS LE PILIER DU DEVELOPPEMENT DU  
TERRITOIRE, AFIN DE METTRE EN ŒUVRE UN MODELE DE  
DEVELOPPEMENT MOINS CONSOMMATEUR



## ORIENTATION 4.

### LA PERENNITE DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ETRE LOCAL

*Le cadre de vie est le pilier de l'attractivité de la Bretagne romantique. Il repose à la fois sur la qualité patrimoniale, urbaine et paysagère du territoire. Le bien être passe également par la gestion des risques et nuisances.*

- Valoriser les sites à forte valeur patrimoniale ou paysagère.
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, protéger et permettre l'évolution du patrimoine plus ordinaire : patrimoine agricole par le changement de destination, bâti ancien des bourgs, petit patrimoine, ...
- Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages : boisements, bocage, arbres remarquables, cônes de vue. Les grands massifs boisés, les haies et talus bordant les chemins ruraux, supports et corridors écologiques, pourront être classés en espaces boisés classés.
- Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement (habitat, économie, équipements) dans les agglomérations comme dans l'espace rural et le long des infrastructures de transport.
  - Éviter au maximum le développement de l'urbanisation en linéaire le long des voies,
  - Veiller à la qualité des lisières urbaines, notamment en entrée de ville,
  - Rechercher une cohérence entre les projets et le tissu bâti environnant.
- Restreindre l'exposition de la population aux nuisances actuelles et futures en évitant le développement de secteurs de conflit (création d'activités diffuses, compatibilité habitat/activité, ...).
- Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales et maîtriser le risque érosif, notamment par la bonne gestion et la restauration des motifs bocagers du territoire.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

## ORIENTATION 5.






# LE RENFORCEMENT DES ESPACES DE NATURE ET LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES LOCALES

*La richesse environnementale et la ruralité confèrent au territoire intercommunal un vivier de ressources diversifiées : biodiversité, ressources agricoles, ressources énergétiques, ...*



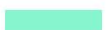
- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, corridors écologiques, cours d'eau, secteurs de protections environnementales (ZNIEFF, ZH, Natura 2000, ...).
- Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé.
- Conserver l'identité bocagère du territoire
  - Protéger le maillage bocager dans les secteurs denses, tout en permettant son évolution,
  - Renforcer le maillage bocager sur les secteurs peu denses et/ou fragilisés,
  - Hiérarchiser les haies selon leur rôle et les enjeux associés et adapter le niveau de protection.
- Permettre la pérennité et le développement de l'activité agricole, ressource économique locale forte.
- Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles, notamment en préservant les secteurs à enjeux.
- Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum.
- Développer la production d'énergies renouvelables à partir de ressources diversifiées, notamment en soutenant l'implantation de dispositifs de production individuels ou collectifs.

## TRAME VERTE ET BLEUE




### Corridors

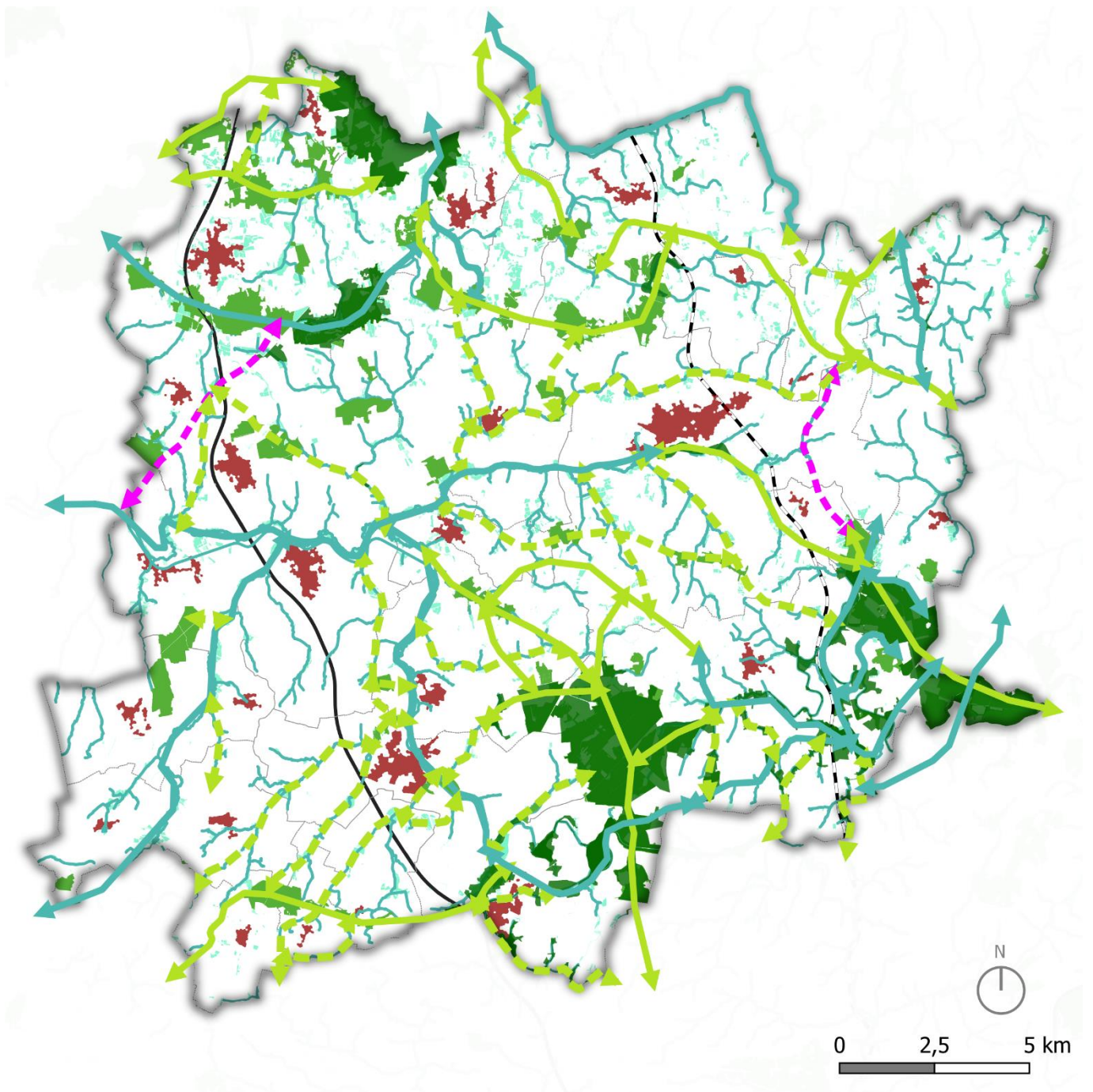
-  Corridor principal
-  Corridor secondaire
-  Corridor principal - abords des cours d'eau
-  Corridor à restaurer
-  Secondaire

### Réservoirs

-  Réservoir principal
-  Réservoir complémentaire
-  Milieux humides

### Repères

-  Les principaux espaces bâtis
-  4 voies
-  Voie ferrée



## ORIENTATION 6.

### L'ANIMATION DES CENTRES-VILLES ET DES CENTRES-BOURGS

*Les centres-villes et centres-bourgs sont une préoccupation collective partagée par toutes les communes du territoire. Nombreuses sont celles ayant engagé une démarche d'aménagement sur leur centralité : création d'équipement public, réaménagement des espaces publics, étude de densification, ... Véritable lieu d'échanges offrant de multiples services, les centres contribuent au bien être sur le territoire.*

- Intensifier les usages et veiller à la mixité des fonctions au sein des agglomérations : services, commerces, lieux de travail, équipements et diversité des logements, réduisant du même fait les besoins en déplacement.
- Travailler la complémentarité de l'offre de commerces et services entre centres et zones commerciales dans une optique de mixité de l'offre. Protéger les cellules commerciales stratégiques dans les centres, secteurs de priorisation commerciale, et œuvrer pour maintenir des commerces en milieu rural.
- Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs.
- Concevoir les futurs projets d'aménagement de façon à améliorer le fonctionnement d'ensemble des agglomérations (mobilités, espaces publics...). Inscrire les réflexions communales existantes sur le devenir des bourgs et villes.



## ORIENTATION 7.

### LA DIVERSITE ET LA QUALITE DE L'HABITAT

*Fortement attractive pour les jeunes ménages et familles, la Bretagne romantique dispose d'un parc de logements qui s'est spécialisé composé principalement de grandes maisons avec terrain en propriété. Cependant, la moitié des ménages ne correspond pas à ce « profil-type » d'habitat : jeunes actifs, personnes âgées, ...*

- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins.
  - Œuvrer pour une production renforcée de logements collectifs et semi-collectifs sur les communes équipées et une diversité de l'offre foncière et du public visé (public vieillissant, accès universel, ...),
  - 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,
  - Proposer une part de logements sociaux à hauteur minimale de 20% de la production de logements pour les communes pôles et bourgs de proximité et 10% pour les communes d'hyper-proximité, avec un effort de rattrapage pour les communes déficitaires.
  - Permettre le développement de formes d'habitat alternatives, notamment l'habitat léger.
- Produire du logement autrement : favoriser le renouvellement urbain et bâti et répondre aux objectifs minimums de densité imposés par le SCoT du Pays de Saint-Malo\*, tout en garantissant la qualité du cadre de vie.
- Être vigilant sur l'évolution de la vacance et contribuer à sa résorption dans les secteurs à enjeux, pour conforter l'attractivité des centres.
- Reprendre certains des « codes architecturaux » des villages pour préserver l'identité des communes.
- Rechercher une meilleure efficacité énergétique du bâti existant et permettre l'installation de dispositifs favorisant les économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable.
- Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale.

*\*La densité brute minimale demandée par le SCoT, en logements par hectare, est de 30 à Combourg ; 27 à Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roc'h) et Tinténiac ; 22 à Hédé-Bazouges et Saint-Domineuc ; 20 à Dingé, Meillac, Pleugueneuc et Québriac ; 18 à Bonnemain, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanhélin (Mesnil-Roc'h), Lanrigan, Saint-Léger-des-Prés, Longaulnay, Plesder, Saint-Thual, Tréméheuc, Trévérien ; 15 à Les Iffs, Jourmais, Saint-Brieuc-des-Ifs, Tressé (Mesnil-Roc'h), et Trimer.*

## ORIENTATION 8.

### L'OPTIMISATION ET LA QUALITE DES SITES ET ESPACES D'ACTIVITES

*L'évolution des usages engendre un délaissement de certains bâtiments divers, aujourd'hui inadaptés à leurs fonctions initiales. En parallèle, les sites d'activité dédiés sont pour beaucoup des espaces étendus, avec des besoins spécifiques (stockage, stationnement, dimensionnement des voiries, ...) consommateurs de foncier, mais aussi des stratégies entrepreneuriales à long terme qui mobilise du foncier non utilisé.*

- Engager des démarches de requalification et de densification des espaces d'activités existants.
- Encourager l'optimisation des espaces d'activités : travail sur la verticalité, mutualisation des espaces (stationnement, espaces verts, ...), ...
- Adapter et dimensionner l'aménagement des sites dédiés en fonction des types d'activités, en privilégiant les centralités du territoire et l'extension des zones existantes.
- Permettre ponctuellement le changement de destination, pour accompagner le réemploi de bâtiments et espaces délaissés et assurer l'implantation de nouvelles activités

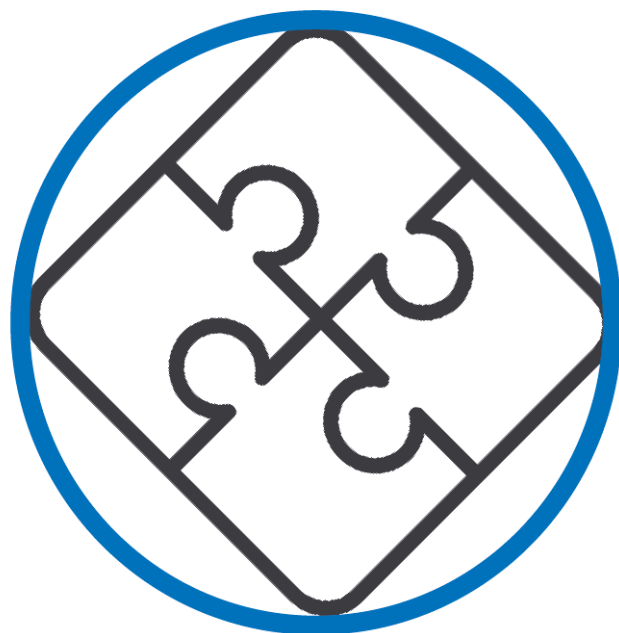




## AXE 3

# Un territoire équilibré

GARANTIR L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE A TRAVERS DES CAPACITES D'ACCUEIL MESUREES, UN DYNAMISME ECONOMIQUE CONFORTE ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MOBILITES ALTERNATIVES A L'AUTOSOLISME



## ORIENTATION 9.

# UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DES ACTIFS ET DES HABITANTS

*Accueillant un tiers des emplois, les sites d'activité dédiés ont aujourd'hui une capacité d'accueil limitée ou peu adaptée aux besoins des entreprises. Ainsi, le territoire ne peut répondre aux demandes d'implantation émergeant des entreprises.*

- Conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales, ...), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et/ou de diversification. Poser les conditions de développement pour certaines activités isolées.
- Conforter les commerces et services et limiter les besoins en déplacement :
  - Accueillir de nouvelles entreprises,
  - Favoriser l'émergence de nouveaux lieux de travail : lieux de télétravail, coworking, desserte numérique, etc., notamment dans les communes pôles et bourgs de proximité.
- Offrir les conditions au développement économique :
  - Développer une offre diversifiée, adaptée à toutes les étapes du développement des entreprises,
  - Développer les services et équipements nécessaires aux entreprises, notamment en matière de performance numérique.
- Prioriser l'implantation des activités compatibles avec l'habitat au sein des agglomérations.
- Donner des vocations aux sites d'activités hors agglomération.
- Localiser l'offre en foncier économique en prenant en compte l'attractivité, la desserte et la sensibilité environnementale des sites.

## ORIENTATION 10.

# DES REPONSES AUX BESOINS DE DEPLACEMENTS EXTERNES ET INTERNES AU TERRITOIRE

*Les besoins de déplacements sont nombreux, pour se rendre au travail, aller chercher les enfants à l'école, faire ses courses, pour les loisirs, ... Pour y répondre, le territoire bénéficie d'axes structurants majeurs : la D137 aménagée en 2x2 voies, la D795 traversant le territoire dans sa hauteur, l'axe ferroviaire Rennes St-Malo avec 3 points de desserte internes, le canal d'Ille-et-Rance et sa voie verte et enfin la D794 qui permet les liaisons internes Est/Ouest. Malgré cette diversité des modes de transport, la Bretagne romantique reste fortement dépendante à la voiture.*

- Valoriser la desserte ferroviaire du territoire.
  - Poursuivre le confortement du secteur gare de Combourg par tous les usages : habitat, économie,
  - Travailler sur l'accessibilité (liaisons et stationnement) tous modes de la gare de Combourg et des haltes ferroviaires de Dingé et Bonnemain,
  - Mettre en valeur les abords de la gare et des haltes (espaces publics).
- Renforcer les liaisons douces entre les communes et développer l'offre en stationnements cyclables sécurisés.
- Accompagner et faciliter les alternatives à l'autosolisme (aires de covoiturages, etc.), et promouvoir l'accès aux transports collectifs.
- Développer une offre de stationnement qui favorise l'intermodalité.

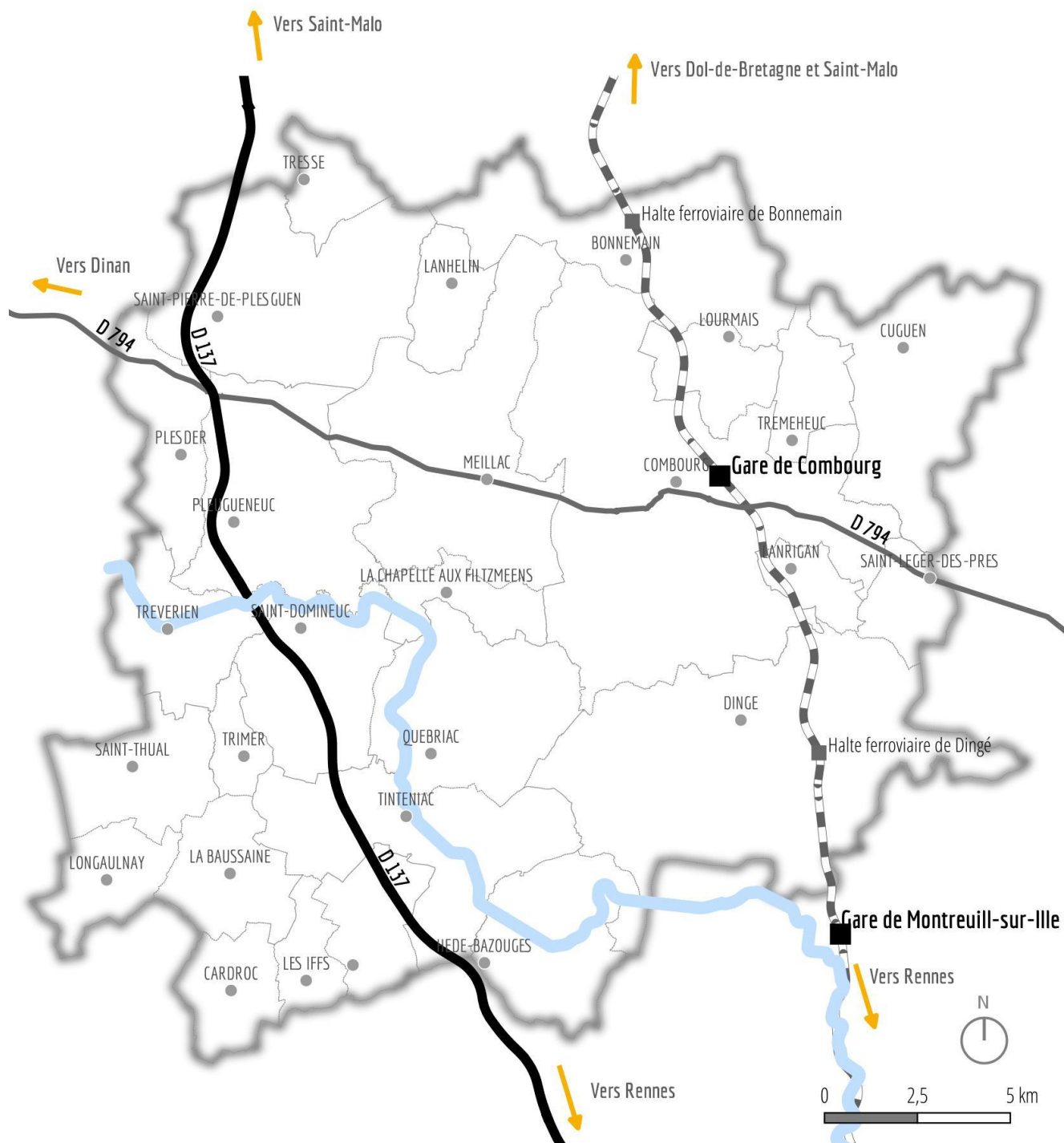


## Les axes de desserte majeurs et stratégiques

-  Voie ferrée
-  Gare
-  Halte ferroviaire
-  Canal d'Ille-et-Rance
-  Axe routier majeur (4 voies)
-  Axe routier structurant Est/Ouest

## Repères

-  Agglomérations des communes
-  Limites communales
-  Territoire de la Bretagne romantique



## ORIENTATION 11.

# LA COHERENCE ENTRE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

*Attractive, la Bretagne romantique doit combiner l'accueil de logements et la prise en compte des enjeux de capacité d'accueil, renforcés par les évolutions climatiques. L'approvisionnement en eau potable est l'une des principales préoccupations actuelle et future au vu de l'accentuation des épisodes de sécheresse liés au changement climatique et de la dépendance du territoire puisque l'approvisionnement tient pour deux tiers de l'importation depuis les Côtes d'Armor et le Bassin Rennais.*

- Répartir de manière adaptée et réaliste la production de logements entre les communes :
  - Prendre en compte l'accès aux emplois, équipements, services et commerces dans une logique de proximité,
  - Dimensionner l'accueil au regard du poids démographique et économique de la commune,
  - Considérer la desserte dans un souci de réduction des déplacements automobiles individuels,
  - Tenir compte de la capacité d'accueil des communes (capacité d'assainissement, présence des réseaux, voirie suffisante, etc.),
- Programmer le développement du territoire selon un échéancier progressif d'ouverture à l'urbanisation.
- Veiller sur la quantité et la qualité de l'eau :
  - Préserver et améliorer la qualité des cours d'eau et de l'eau potable,
  - Favoriser les économies d'eau (inciter à la récupération et à la gestion à la parcelle des eaux pluviales).



*Le canal d'Ille-et-Rance à Tinténiac – CITTANOVA 2019*