

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Les chiffres clés du territoire

SOMMAIRE

Partie 1 : Contenu et cadre

Le Plan Local d'Urbanisme,
le dessous des cartes !

Partie 2 : Diagnostic

Les chiffres clés du territoire



**LE PLAN LOCAL
D'URBANISME...
LE DESSOUS DES CARTES !**

UN DOCUMENT PROSPECTIF ET RÉGLEMENTAIRE



Un PLUi est un document à portée juridique qui traduit un projet de territoire. Jusqu'à l'approbation du PLUi, les règles d'urbanisme étaient formalisées par 21 documents d'urbanisme communaux distincts. Avec le PLUi, elles seront traduites dans un seul document, donnant plus de cohérence à l'action publique.



Une stratégie d'aménagement

Un document commun pour l'ensemble des communes qui traduit un projet partagé à moyen terme (2035)

Un outil réglementaire

Des règles adaptées à la diversité du territoire autour d'enjeux partagés. C'est sur la base du PLUi que les autorisations d'urbanisme (permis de construire,...) sont délivrées.

QUAND LE CONSULTER ?

Le PLUi s'impose à tout projet

Le PLUi ne se limite pas à l'encadrement des seules autorisations du droit des sols mais s'étend à l'exécution de tout projet pour lequel les dispositions réglementaires trouvent à s'appliquer : travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées.



Lors de l'aménagement d'une place de stationnement ou la création d'une terrasse, des surfaces de pleine terre doivent être respectées

Le PLUi s'impose à tous : particuliers, entreprises et administrations

C'est un document juridique de portée générale : il s'impose à tous (personnes physiques et morales) et sert de référence pour instruire notamment les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.).

Une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour :

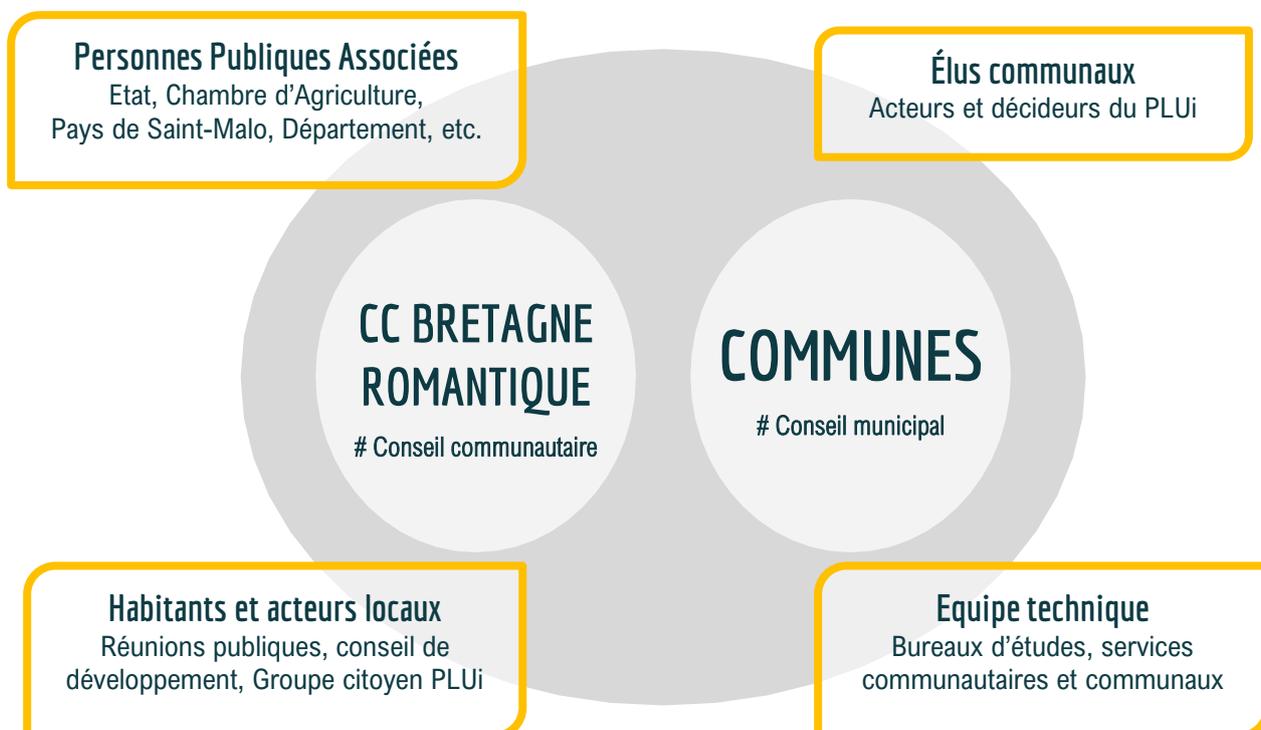


- Les projets de construction, d'agrandissement et de surélévation des constructions et de leurs annexes ;
- Les modifications d'aspect extérieur : création/modification d'ouvertures, toiture, ravalement, etc.
- Les changements de destination, les clôtures, les coupes et abattages d'arbres, etc.

UNE CONSTRUCTION PARTENARIALE DU PROJET



La formalisation d'un projet politique partagé nécessite la construction d'une vision commune de l'avenir du territoire. Le PLUi traduit un projet à plusieurs échelles, du grand territoire intercommunal jusqu'à l'unité foncière. Il tient compte des spécificités et caractéristiques propres à chaque commune ou groupe de communes.



LA TRADUCTION DES POLITIQUES DE L'ÉTAT

La préservation du capital naturel et foncier

Les exigences en matière de lutte contre l'étalement urbain ont été renforcées : reconquête des espaces déjà aménagés, objectifs de densité résidentielle, etc. Ainsi, de nombreux terrains sont susceptibles d'être déclassés comme terrains à bâtir.

Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

Pour favoriser la mixité sociale et diminuer les obligations de déplacements motorisés, les PLU priorisent les constructions dans les zones urbaines et équipées et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. L'aménagement du territoire doit être pensé en prenant en compte les déplacements et en s'assurant que chacun pourra accéder à ce dont il a besoin, quels que soient son âge et ses revenus.

La production d'un cadre de vie de qualité

Les PLU(i) préservent le patrimoine sous tous ses aspects (paysage, espaces à valeur écologique, architecture, espaces publics...), patrimoine qui forme le cadre de vie quotidien des habitants. Ils visent ainsi la conception de projets tenant compte des espaces bâtis et non bâtis, la volumétrie et l'insertion dans le paysage naturel ou urbain.

LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLUi



Le PLUi intègre les différentes politiques d'aménagement et de gestion du territoire ainsi que des objectifs de développement durable assignés par l'État. Même si la collectivité peut librement adapter son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation en fonction de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, certaines dispositions du Code de l'urbanisme s'imposent : couverture intégrale du territoire, respect de certaines dispositions du règlement national d'urbanisme.

LES DOCUMENTS D'ORIENTATION

Le rapport de présentation

Il présente les éléments de diagnostic, la justification des choix retenus, et leur impact sur l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document central du PLUi, il expose les grandes orientations d'aménagement pour la Bretagne romantique pour les 10 à 15 années à venir.

LES DOCUMENTS À PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Le règlement écrit et graphique

Il délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, fixe les règles applicables à chaque zone et comporte des inscriptions graphiques concernant les risques, le patrimoine, la protection des espaces naturels etc. Le règlement écrit et graphique est opposable aux tiers en terme de conformité : aucun écart n'est possible par rapport à la règle prévue par le plan local d'urbanisme, sauf dans le cas d'une adaptation mineure ou d'une dérogation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles permettant de retranscrire les ambitions de la collectivité pour un secteur ou une thématique spécifiques et d'en décliner les invariants et les composantes sous forme d'orientations ou d'objectifs. Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

- Thématiques : elles présentent les dispositions spécifiques nécessaires sur des thématiques particulières (habitat, déplacements, Trame Verte et Bleue, etc.)
- Sectorielles : elles définissent des principes d'aménagement pour un secteur stratégique (centre-bourg, site d'urbanisation future, etc.)

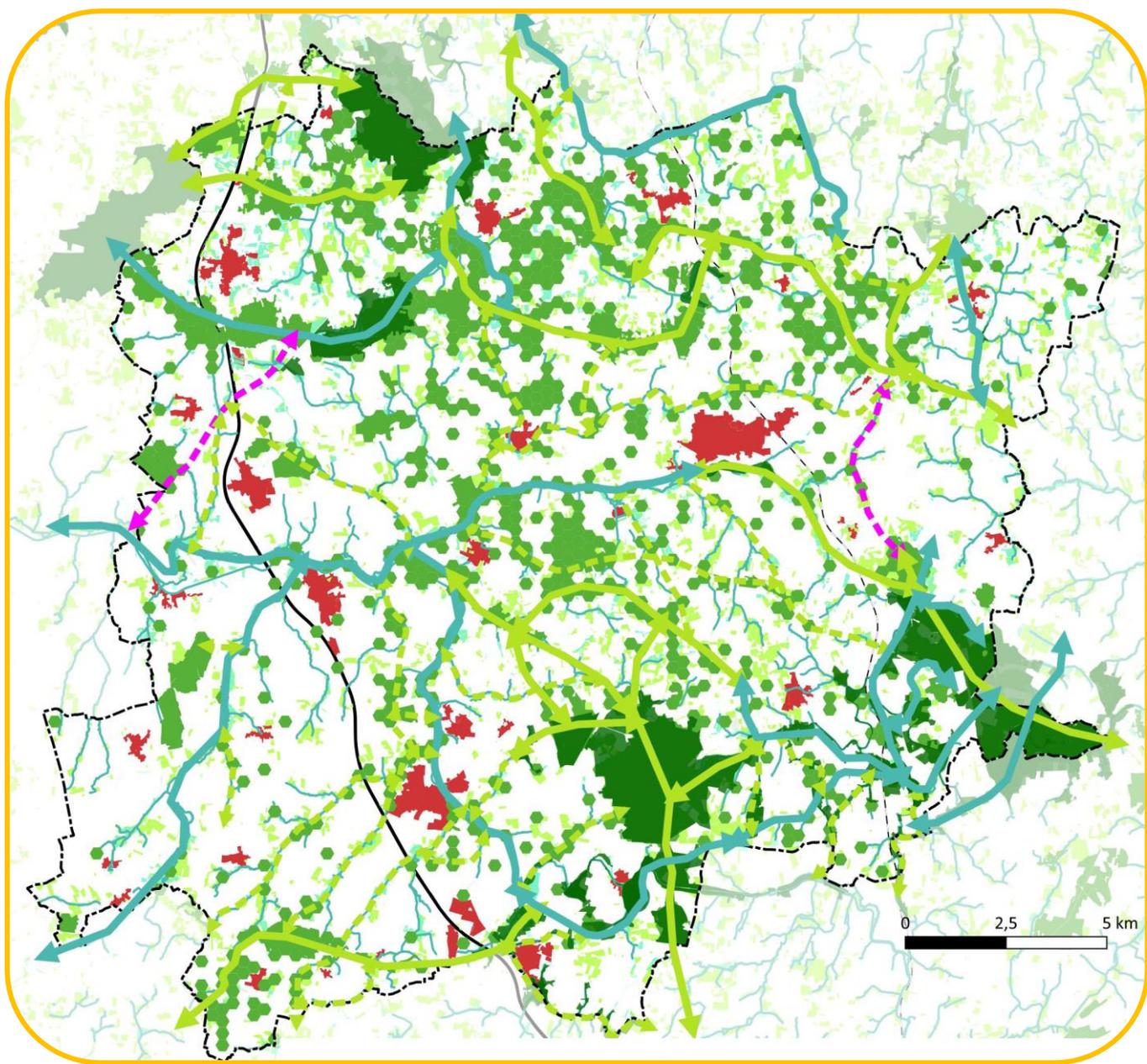
Les annexes

Elles comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, les documents sur la prise en compte des risques et le patrimoine, etc.



LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

La trame verte et bleue de la Bretagne romantique



Réalisation : Cittanova

- | | | |
|---|--|--|
| <p>Corridors</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridor principal Corridor secondaire Corridor principal - abords cours d'eau Corridor à restaurer Secondaire | <p>Réservoirs</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoir principal Réservoir complémentaire Milieux humides | <p>REPERES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limites intercommunali Les agglomérations Voie ferrée 4 voies |
|---|--|--|

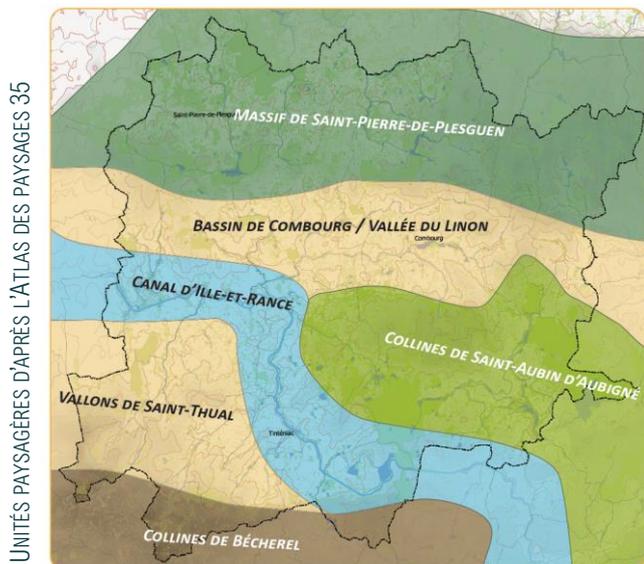
UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

La Bretagne romantique recense un patrimoine naturel, culturel et patrimonial riche et varié. L'activité agricole historiquement tournée vers l'élevage occupe plus de 60% du territoire et a notamment permis le maintien d'un maillage bocager dense, si caractéristique du territoire. Par ailleurs, le territoire est peu soumis aux risques naturels et technologiques.

Une richesse environnementale reconnue

Espaces en eau et cours d'eau, forêts et trame bocagère, vallons et zones humides, espaces de nature « ordinaire » constituent le socle de la biodiversité du territoire.

Les espaces agricoles participent également à cette richesse, en particulier la mosaïque cultures-prairies-bocages, attachée à des pratiques d'élevage encore très présentes sur le territoire.



Un patrimoine bâti qui ponctue les paysages

Patrimoine remarquable ou ordinaire constitue l'identité du territoire. Les constructions des bourgs et des hameaux créent notamment des ensembles patrimoniaux d'intérêt, notamment par leurs matériaux de construction.

Par essence, l'agriculture contribue au façonnage des paysages. L'implantation en promontoire de certaines constructions (château de Combourg, clocher de Meillac) révèle une mise en scène au sein des paysages ruraux.

Une ressource en eau vulnérable

Avec un chevelu dense de ruisseaux de têtes de bassin versant, la Bretagne romantique a notamment une responsabilité au regard de la solidarité amont-aval.

Alors même que les prélèvements pour l'irrigation et l'eau potable sont en hausse, la vulnérabilité des masses d'eau est liée tant à leur qualité (pollutions diffuses) qu'à leur quantité (vulnérabilité aux périodes sèches).

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

17 sites naturels reconnus d'intérêt

- 4 000 ha de zones humides - 600 km de cours d'eau
- 56 mètres linéaires de bocage par Ha en moyenne
- 3 gros consommateurs (> à 10'000 m³/an) d'eau potable : Biomérieux ; Energel (Sofrilog) et Sanden

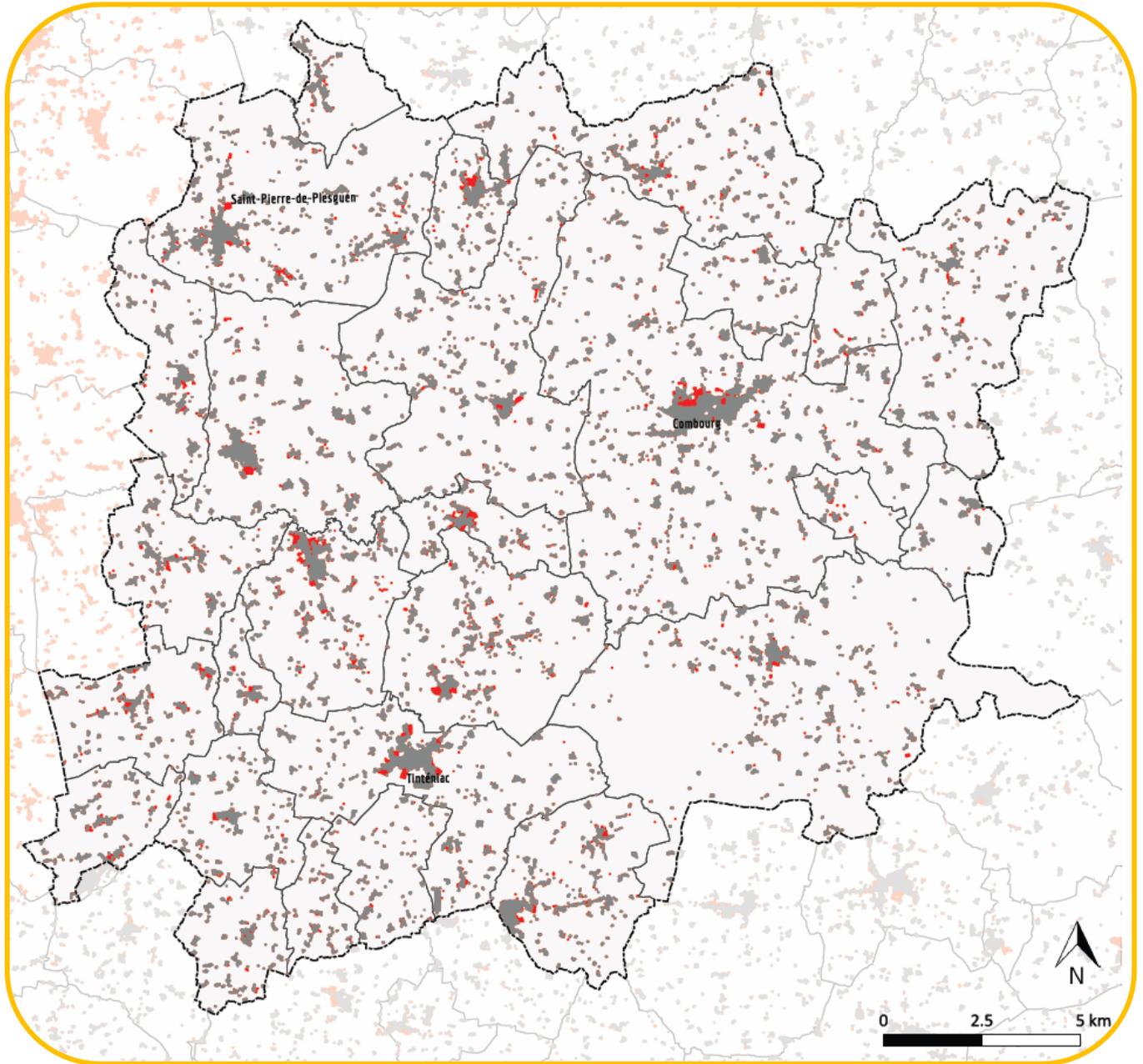
324 sièges d'exploitation agricole en 2017

- 63% du territoire déclaré à la PAC en 2017
- 27% des structures spécialisées dans l'exploitation laitière
- 35 fermes labellisées agriculture bio ou en conversion

1 Site patrimonial remarquable

- 2 sites classés (étang de Combourg et le parc du château de Caradeuc)
- 2 sites inscrits (le château de Combourg et son parc, le château de La Chênaie et son parc)
- De nombreux éléments de patrimoine reconnus en tant que monuments historiques classés ou inscrits

Evolution de la tâche urbaine 2006-2016



Tâches urbaines (selon BD topo)
■ Tâche urbaine 2016
■ Tâche urbaine 2006

Sources : BD topo 2016, DREAL

L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

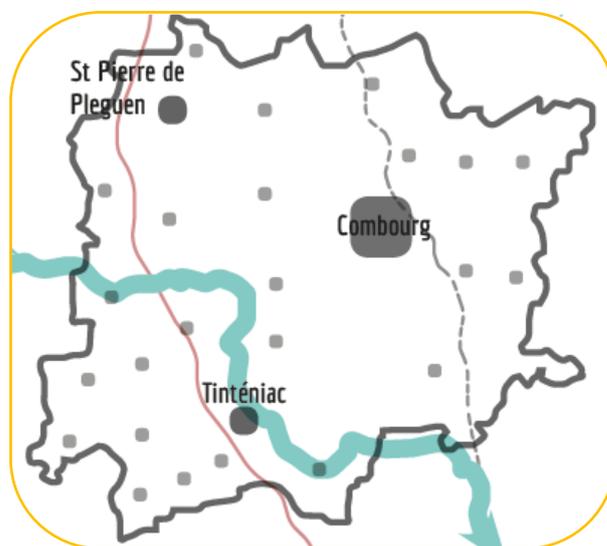


La Bretagne romantique est un bassin de vie cohérent au sein duquel les habitants trouvent une réponse à l'essentiel de leurs besoins. A son échelle et en complémentarité avec les autres communes, chaque commune participe aux besoins des habitants en matière d'infrastructures, d'équipements et de services.

3 pôles d'équipements et de services

3 communes disposent d'une offre d'équipements et de services qui dépasse les besoins de leurs propres habitants, voire rayonne sur les territoires voisins : collège, piscine, lycée, cinéma, salle omnisports, grandes surfaces, etc.

Le pôle structurant de Combourg et les pôles-relais de Tinténiac et Mesnil Roc'h (commune historique de Saint-Pierre-de-Plesguen) répondent à une grande partie des besoins des habitants de la Bretagne romantique.



Un maillage de bourgs qui offre des équipements et services de proximité

De manière complémentaire, l'ensemble des communes du territoire dispose d'équipements et de services dits « de proximité » : la vitalité des bourgs est ainsi une préoccupation commune.

L'équipement commercial et de service est indissociable des questions de flux : la densité commerciale est plus faible que celle du département. On estime que 35% des dépenses annuelles des habitants sont réalisées à l'extérieur du territoire.

Le bourg, le hameau et l'urbanisation diffuse

La composition spatiale de chaque commune est marquée par différentes entités bâties.

Le développement de l'urbanisation et l'implantation de tiers dans l'espace de production agricole complexifient l'organisation du travail (dispersion des surfaces exploitées, enclavement des exploitations) et peuvent créer des conflits de voisinage.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

76 commerces de détail pour 10 000 habitants

- 770 salariés en 2018
- 41% des commerces liés à l'hébergement-restauration
- 23 grandes surfaces (> à 300 m²) - 861 m² pour 1 000 hab.

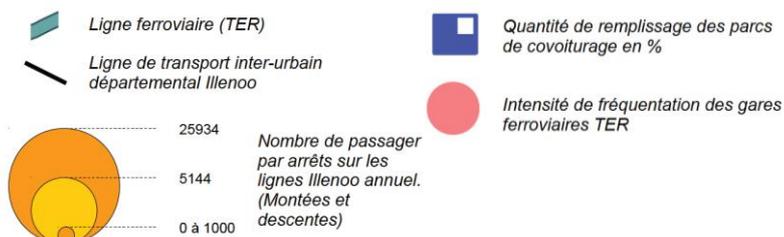
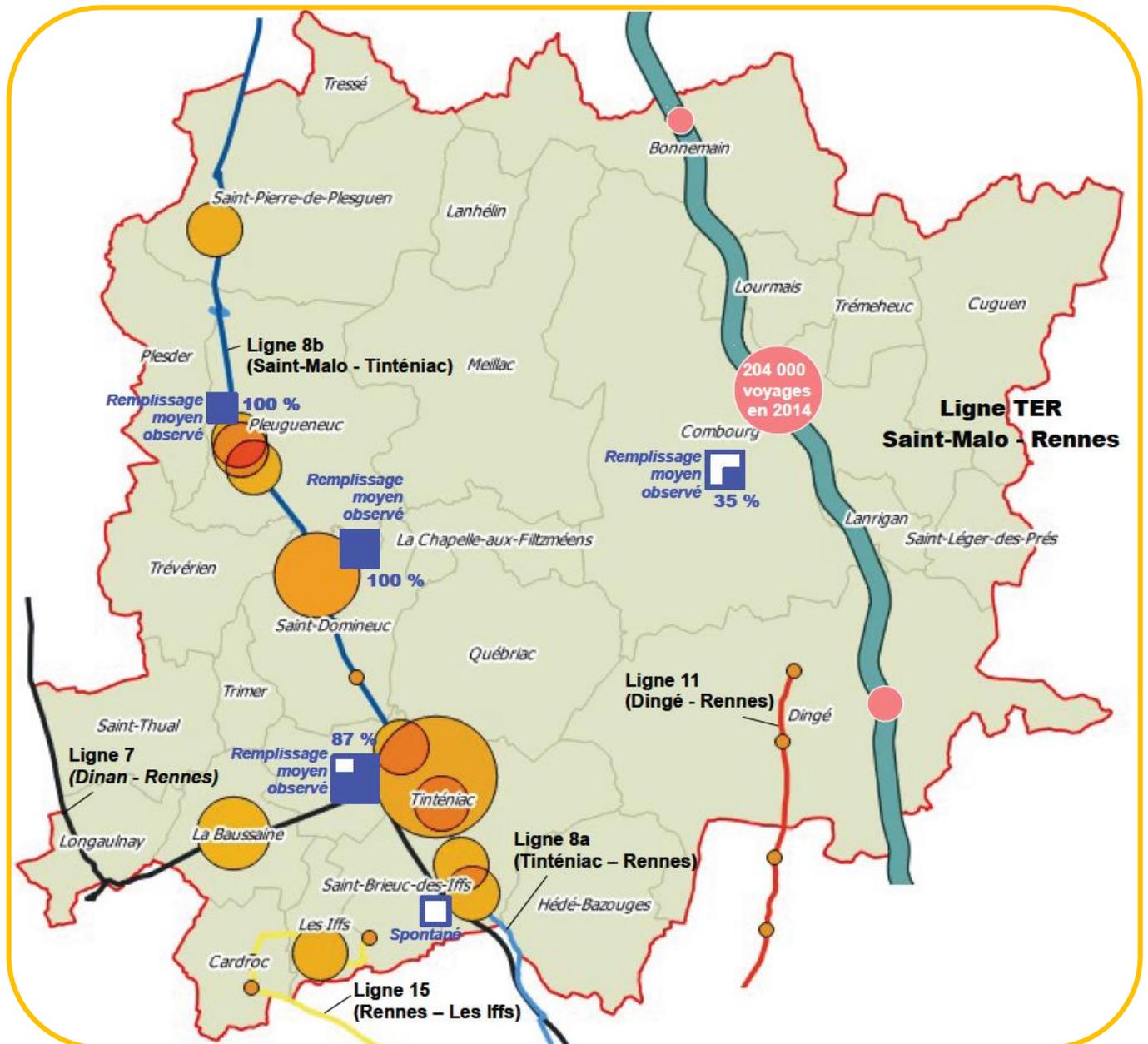
3 habitants sur 10 ont - de 20 ans

- 11,15 médecins pour 10 000 habitants
- 7 équipements sportifs pour 10 000 habitants

51 Ha artificialisés par an entre 2008 et 2018

- 1 462 logements vacants en 2018
- 7 logements sur 10 construits dans les agglomérations
- 13 logements par hectare - densité résidentielle nette observée entre 2013 et 2019

Les transports collectifs en Bretagne romantique en 2015



DESCRIPTION :

La carte est issue des données fournies par les différents services aux transports du Conseil Départemental D'Ille-et-Vilaine.

Attention, les données fournies sont parfois mentionnées à titre indicatif (remplissage des parcs de covoiturage).

Les cercles ne sont pas strictement proportionnels à la population qu'ils représentent mais donnent un ordre d'échelle relativement fidèle des mobilités sur le territoire.

UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DYNAMIQUE

La proximité de grands pôles d'emplois, l'accessibilité et le prix du foncier ainsi que le maillage des services participent à l'attractivité du territoire tant résidentielle qu'économique. Malgré un tissu économique dynamique et diversifié, près de 2 actifs sur 3 travaillent hors du territoire communautaire, interrogeant l'organisation des mobilités, notamment dans le cadre des flux domicile-travail.

Un parc de logements homogène

Le plupart des logements sont des maisons de grande taille, occupées par leur propriétaire. Si le territoire est particulièrement attractif pour les familles souhaitant accéder à la propriété, 1 ménage sur 2 ne correspond pas à ce profil : personnes âgées, ménages aux revenus modestes, jeunes actifs, familles monoparentales, etc. Les communes à proximité de la RD137 connaissent les plus forts taux de croissance.

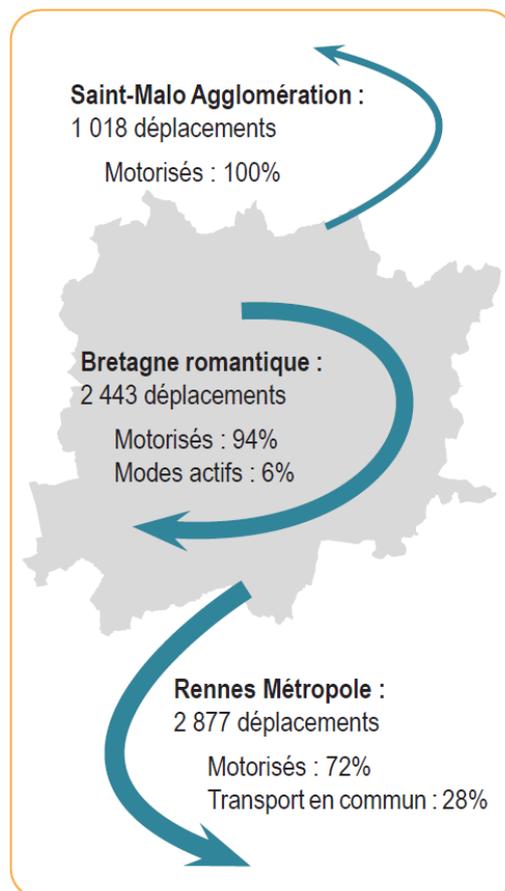
Un tissu économique dynamique et diversifié

A la fois porté par les sphères productive et de services, par de petites et très grandes entreprises, tous les secteurs économiques de la Bretagne romantique sont en croissance. Les communes de Combourg et Tinténiac concentrent la moitié des emplois.

Une forte mobilité des habitants

La typologie rurale du territoire, sa proximité avec de grands pôles d'emplois et la présence de la RD137 induisent une dépendance à la voiture particulière malgré la présence d'alternatives (desserte ferroviaire, mobilités actives, développement du covoiturage, etc.)

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES HABITANTS EN 2018



Source : Enquête Ménage-Déplacement 2018

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

35 198 habitants en 2017

- Plus 1% par an depuis 2012
- 25 à 39 ans - âge moyen des nouveaux habitants
- 79% des logements ont un DPE \leq D

9 904 emplois en 2017

- Plus 1.5% par an depuis 2012 (+ 0.7% dans le 35)
- 1 emploi sur 2 situé à Combourg et Tinténiac
- 64 emplois pour 100 actifs occupés

622 GWh consommés en 2010

- 55 % issus des produits pétroliers et 25% de l'électricité
- 1ers postes consommateurs : transport routier et secteur résidentiel (38%) -
- 12km parcourus par jour par habitant

LA CONCERTATION AUTOUR DU PROJET

POUR S'INFORMER SUR LA DÉMARCHE

Des panneaux d'exposition et des documents sont à consulter :

- ➔ Dans chaque mairie
- ➔ Au siège de la Communauté de communes
- ➔ Dans la presse locale et les magazines communaux et communautaires
- ➔ Sur internet : urbanisme.bretagneromantique.fr/

POUR DÉBATTRE ET ÉCHANGER

2 réunions publiques ont été organisées pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables les 5 et 13 octobre 2021.

Deux autres réunions publiques présenteront le projet de traduction réglementaire à l'automne 2022, avant que le Conseil communautaire n'arrête le projet.

POUR CONTRIBUER

Vous pouvez contribuer à l'élaboration du PLUi :

- ➔ En mairie, sur les registres des observations
- ➔ Par courrier à l'attention de M. le Président de Bretagne romantique - 22 rue des coteaux - 35190 La Chapelle aux Filtzméens
- ➔ Par mail : plui@bretagneromantique.fr