

LA DÉMARCHE

QU'EST-CE QUE LE PLUI?

Un projet à l'horizon 2035

pour garantir la cohérence du développement du territoire et la complémentarité entre les communes

Un document réglementaire

pour encadrer la constructibilité de chaque parcelle, publique ou privée.

Pourquoi un document intercommunal?

Qu'il s'agisse du développement économique ou résidentiel, des déplacements ou de l'environnement, répondre aux enjeux d'aujourd'hui recquiert de dépasser les limites communales.

La réalité quotidienne des habitants de la Bretagne romantique invite légitimement à penser les politiques d'aménagement à l'échelle supra-communale.

Nous habitons dans une commune, sommes amenés à travailler dans une autre, utilisons les équipements et les services d'une troisième.

Elaborer un PLUi doit permettre de gagner en pertinence et en efficacité, et renforcer l'expression de la solidarité qui unit les 25 communes.

25
communes

35 000
habitants

9500
emplois

428
km²

QUELS IMPACTS AU QUOTIDIEN ?

Le Plan Local d'Urbanisme est une réponse aux besoins des habitants et aux enjeux du territoire. Habitant, agriculteur, collégien, commerçant, nous sommes tous concernés!



Habitat et logement :

Où et comment rénover ou construire une maison, faire une extension, remplacer une clôture, faire un abri de jardin, etc. ?



Economie:

Où pourront s'installer les entreprises ? Quelles infrastructures sont nécessaires à leur développement ?



Déplacements :

Comment limiter les déplacements motorisés ?



Environnement:

Quels sont les impacts de l'aménagement urbain sur les paysages et les milieux naturels ?



Equipements et services:

Quels équipements sont nécessaires pour répondre aux besoins de la population ?



Lutte contre l'étalement urbain :

Comment limiter les prélèvements sur les terres agricoles et les espaces naturels et optimiser le développement urbain ?

QUI PARTICIPE À L'ÉLABORATION DU DOCUMENT ?

Les élus

municipaux et communautaires

Le PLUi est élaboré par le CoPil PLUi où siègent 2 représentants élus par commune pour respecter la diversité du territoire et les spécificités communales

Les citoyens

Habitants, agriculteurs, entrepreneurs seront associés tout au long de la démarche (réunions publiques, commissions thématiques, etc.)

Les partenaires institutionnels

Garants des politiques publiques thématiques ou territoriales, ce sont la Chambre d'Agriculture, les services de l'Etat, la région et le département, etc.

Cittànova



LE TERRITOIRE #1

Riche de son cadre de vie, de ses nombreux équipements et services ainsi que de son tissu économique local, la Bretagne romantique est un territoire rural accessible et dynamique.

Un territoire attractif pour les familles

+1940 habitant entre 2011 et 2016

3 habitants sur 10 âgés de moins de 20 ans

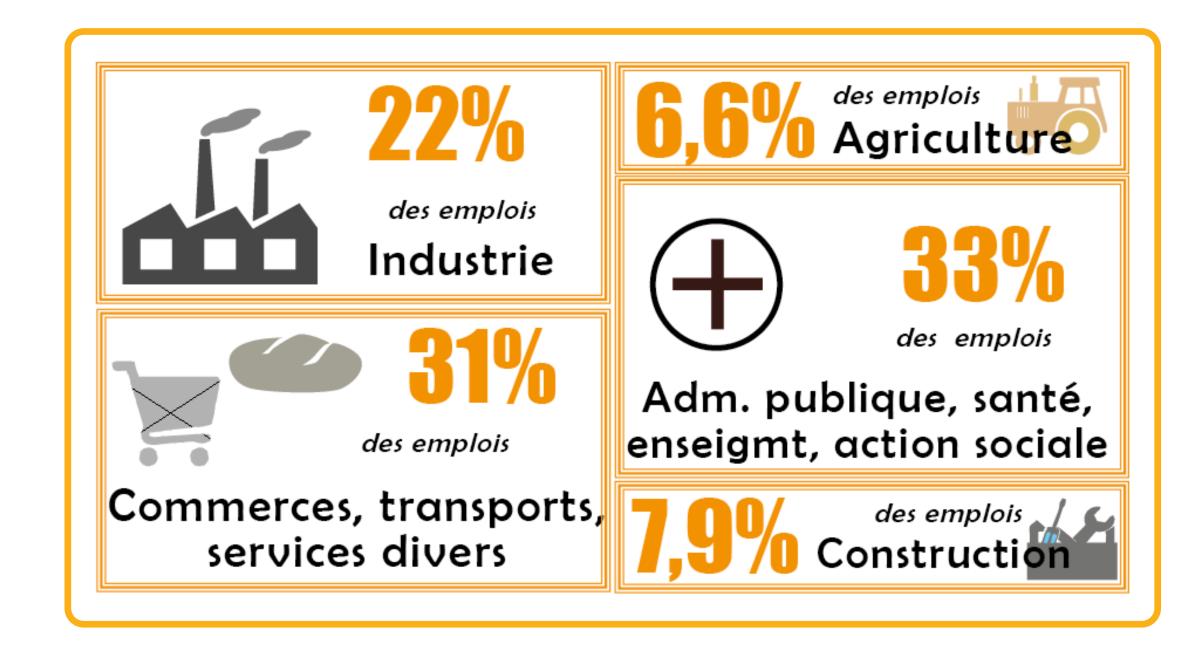
+ 790 logements commencés entre 2006 et 2016

- + Une croissance démographique plus soutenue à proximité de la RD137;
- + Une offre de logements qui répond aux besoins des familles qui souhaitent accèder à la propriété (proximité des pôles d'emplois, foncier abordable, grands logements, etc.);
- + 1 ménage sur 2 ne correspond pourtant pas à ce profil : tendance au vieillissement de la population, jeunes ménages, etc.;
- + Une sous-représentation des logements locatifs et des petits logements.

Un tissu économique dynamique et diversifié

- Présence d'entreprises motrices, dans des secteurs diversifiés (domotique, électronique, logistique, équipementiers automobile, pharmaceutique);
- Un tissu important de petits et très petits établissements qui emploient autant de personnes que les principaux employeurs de la Bretagne Romantique;

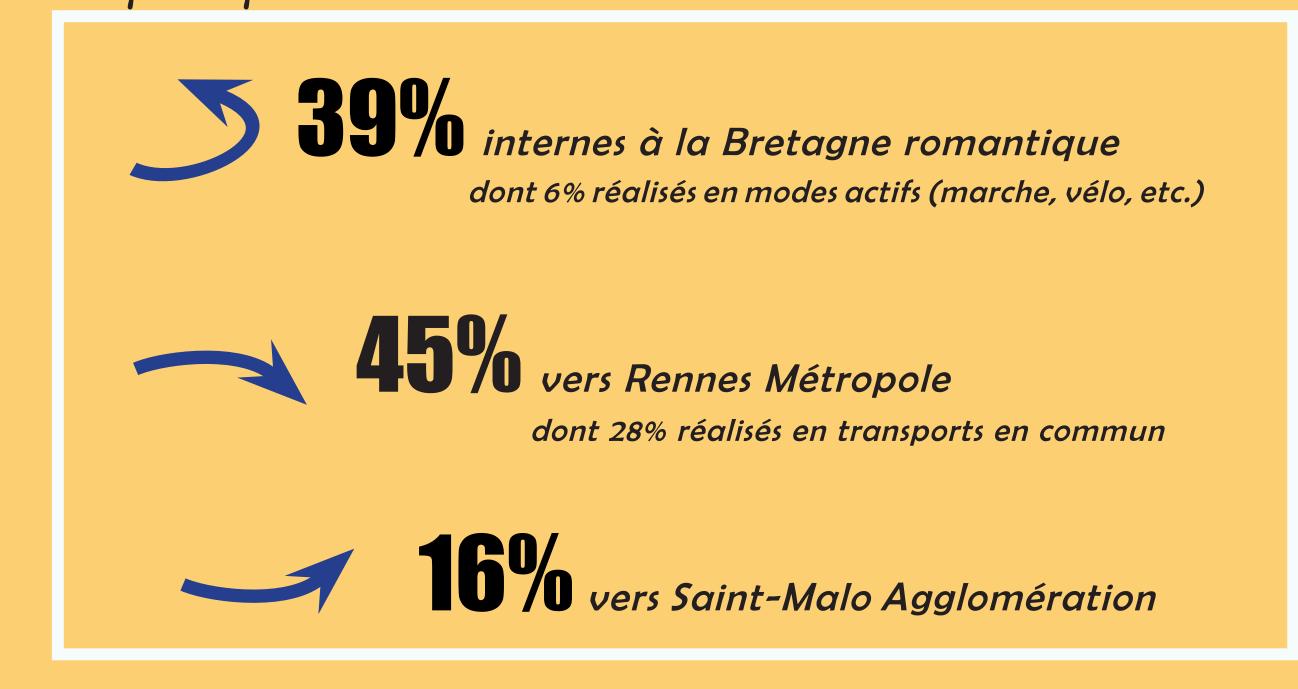




- 1 emploi sur 2 localisé à Combourg et Tinténiac;
- La part de l'emploi industriel et de la construction plus importante qu'en Ille-et-Vilaine;
- Des zones d'activités mixtes qui se spécialisent selon leur localisation (polarités urbaines, proximité des échangeurs, histoire des communes,...)

DES HABITUDES DE DÉPLACEMENTS QUI ÉVOLUENT

Les principaux flux domicile-travail des habitants:



Une forte mobilité induite par le caractère rural du territoire :

- 9 000 actifs ayant un emploi travaillent hors Bretagne romantique.
- 12 Km en moyenne sont parcourus chaque jour par habitant
- 18% des Gaz à effet de serre sont émis pour le transport de voyageurs
- 1 trajet sur 4 est inférieur à 3km

Des alternatives selon la proximité des infrastructures :

- 4 aires de covoiturage à proximité de la RD137
- Hausse de la fréquentation de la gare de Combourg

Cittanova

LE TERRITOIRE #2

UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Des paysages diversifiés

6 unités paysagères (entre collines, vallées, canal et massifs forestiers)

Un maillage bocager dense

Des paysages à forte valeur culturelle





1 site Natura 2000

15 zones reconnues d'Intérêt écologique, floristique et faunistique

1 Espace naturel sensible

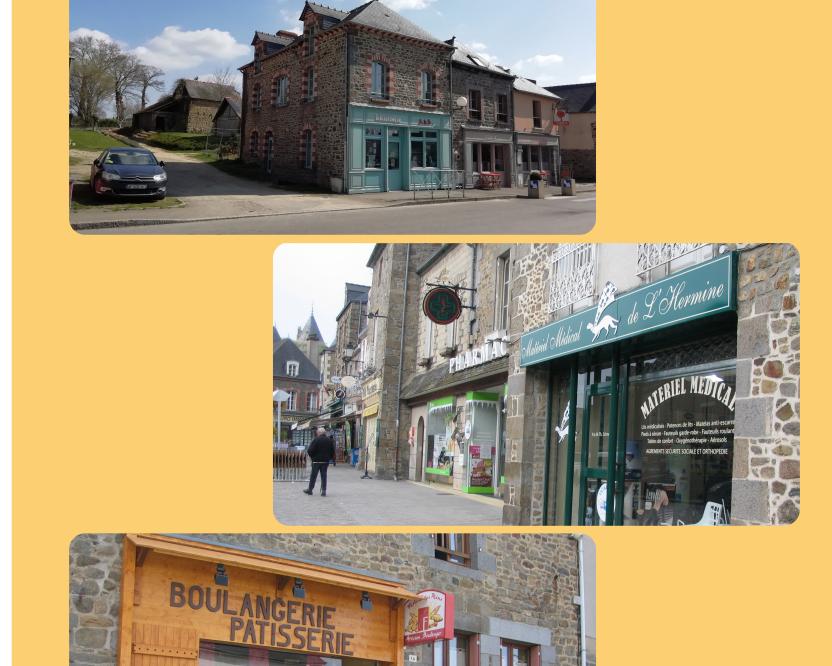
Une richesse environnementale reconnue

Un patrimoine architectural vivant

Des Monuments Historiques très fréquentés
Un patrimoine architectural local ancré
Des bourgs de qualité



Des réponses diversifiées aux besoins des habitants



3 DÔICS d'équipements et de services : Combourg, Tinténiac et Mesnil Roc'h

Un Maillage de services et d'équipements de proximité dans les bourgs complète l'offre.

La **Vitalité des bourgs**, une préoccupation commune : maintien de services et d'équipements de proximité ; espaces publics de qualité ; construction et/ou réhabilitation de logements, etc.

Un foncier agricole convoité

Le développement de l'urbanisation et l'implantation de tiers (changement de destination, nouvelles constructions, etc.) ont un impact sur les activités agricoles.

Héritage d'un territoire d'élevage, les hameaux ont été le support de l'urbanisation au détriment des bourgs.

L'offre de logements neufs, généralement réalisée sous forme pavillonnaire, peut également concurrencer le bâti ancien de centre bourg.

hectares artificialisés entre 2008 et 2018 sur des espaces naturels, agricoles et forestiers;

logements neufs sur construits en dehors du tissu urbain existant.

Cittànova