

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LES CHIFFRES-CLÉS DU TERRITOIRE



SOMMAIRE

LA PLANIFICATION TERRITORIALE _____	3
LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES _____	5
L'AGRICULTURE, LE FONCIER ET L'HABITAT _____	7
L'ORGANISATION DU TERRITOIRE _____	9
LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES _____	11
L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI _____	13
LES MOBILITÉS ET LES FLUX _____	15



UNE FORTE PLANIFICATION COMMUNALE

Pour anticiper leur développement, les communes de la Bretagne romantique se sont dotées très tôt de documents d'urbanisme. A l'échelle des 25 communes, on dénombre :

- 19 **Plans Locaux d'Urbanisme**
- 3 cartes communales.

5 communes n'ont pas de document d'urbanisme et sont régies par le Règlement National d'Urbanisme.

L'élaboration du PLUi de la Bretagne romantique est un **exercice collectif exigeant** qui vise à aménager et développer de façon cohérente le territoire en s'appuyant sur les complémentarités entre les communes.

Les nombreuses thématiques abordées concernent le quotidien de tout un chacun : *cadre de vie et environnement, habitat et équipements, activités économiques et transport ...*

UN NOUVEAU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi assigne désormais aux acteurs publics une **gestion économe** des sols : les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour lutter contre l'étalement urbain.

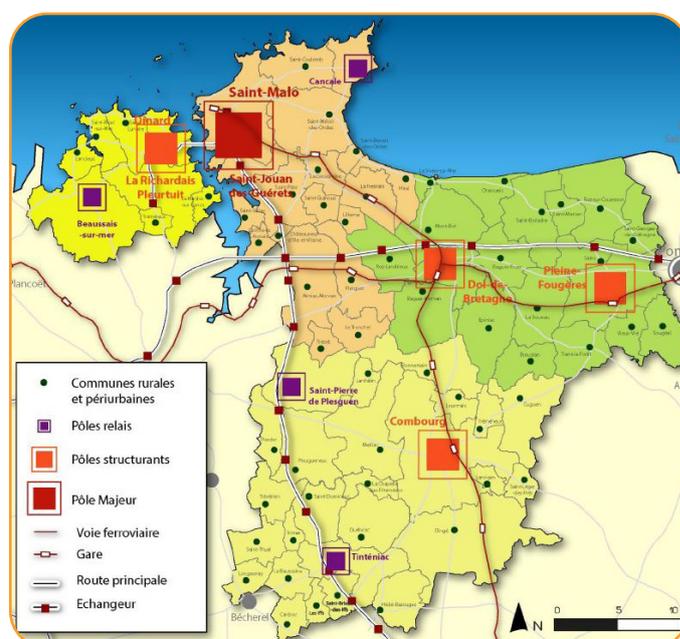
L'étalement urbain a un impact direct sur l'environnement et la consommation énergétique : *allongement des déplacements au quotidien, hausse des émissions de gaz à effet de serre, diminution et mitage des espaces naturels et agricoles et irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.*

Il constitue ainsi un facteur de dégradation de la qualité de l'air, d'augmentation des déplacements motorisés, de banalisation des paysages et de diminution de la biodiversité.

LE PAYS DE SAINT-MALO

La Bretagne romantique fait partie d'un bassin de vie plus vaste, le Pays de Saint-Malo, composé de 4 intercommunalités, 71 communes et 170 000 habitants !

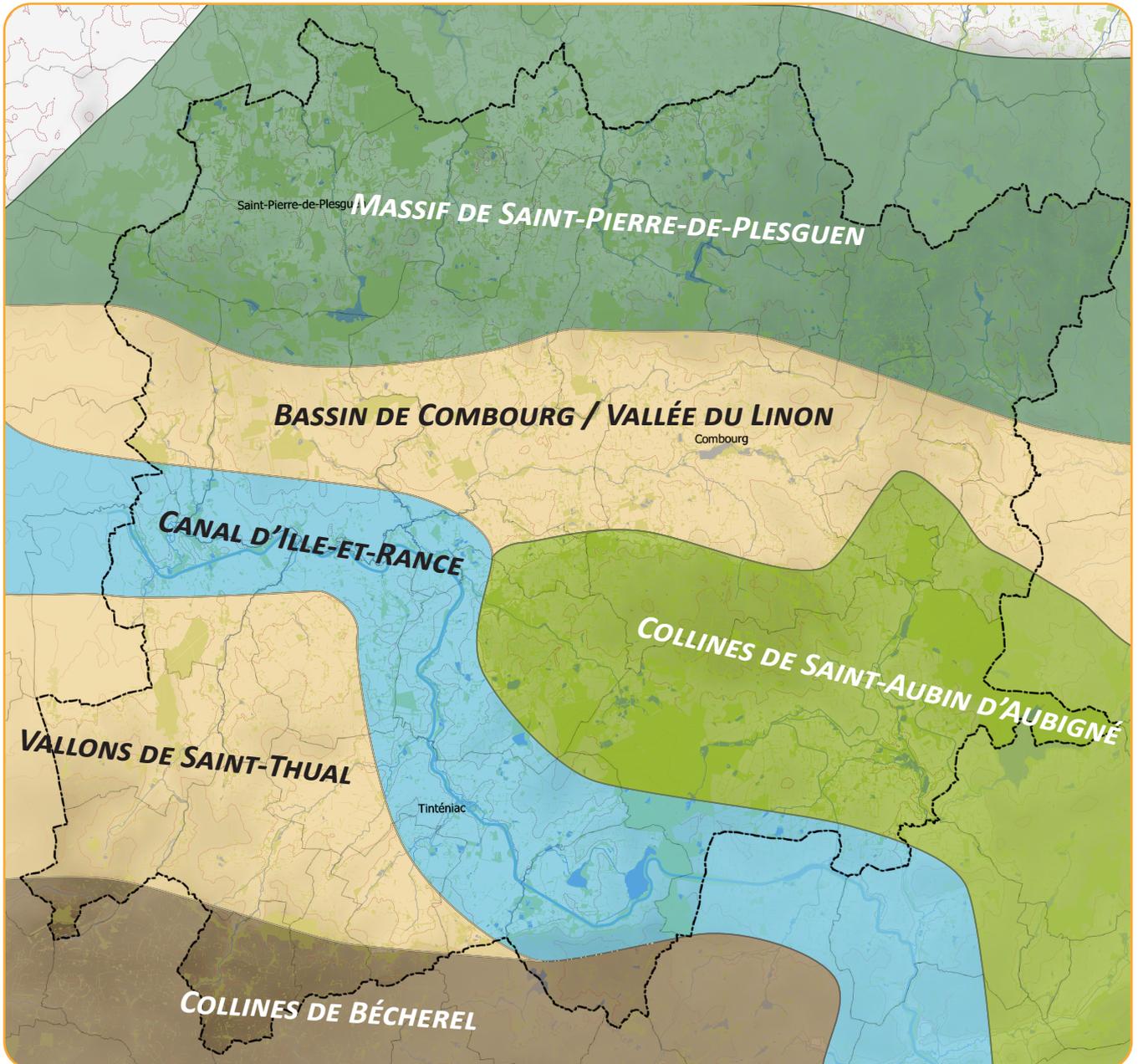
ARMATURE TERRITORIALE DU PAYS DE SAINT-MALO



SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, déc. 2017

A l'échelle du Pays de Saint-Malo, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** sert de cadre de référence pour les politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement...

UNITÉS PAYSAGÈRES D'APRÈS L'ATLAS DES PAYSAGES 35



- Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen : nombreuses structures arborées (bocage, boisements)
- Bassin de Combourg et Vallons de St-Thual : paysages vallonnés et ruraux, structures arborées, cours d'eau peu visibles

- Canal d'Ille-et-Rance : Promenade paysagère, ambiances champêtres ou boisées, écluses
- Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné : Concentration de forêts, de rivières naissantes, de plans d'eau
- Collines de Bécherel : Relief, points de vues, Bécherel comme point de repère



UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

La Bretagne romantique recense un patrimoine naturel riche et varié : 17 sites naturels protégés ou répertoriés, 1 800 kms de haies, 9 000 hectares de bois et 4 000 hectares de zones humides sont ainsi recensés.

Le réseau des sites protégés et inventoriés, de même que les espaces de nature « ordinaire » constituent un socle pour le développement de la biodiversité.

Ce patrimoine naturel est également le support d'activités de loisirs (450 kms de sentiers de randonnée) à l'instar du canal d'Ille-et-Rance, support de tourisme itinérant.



UN PATRIMOINE BÂTI QUI PONCTUE LES PAYSAGES

Le patrimoine architectural de la Bretagne romantique est riche et vivant : 1 site patrimonial remarquable, 26 bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques, 4 sites classés ou inscrits auxquels s'ajoutent les manoirs, églises, maisons éclusières, ou encore le petit patrimoine rural (*puits, colombiers, ...*).

Les constructions des bourgs et des hameaux créent également des ensembles patrimoniaux d'intérêt, notamment par leurs matériaux de construction.

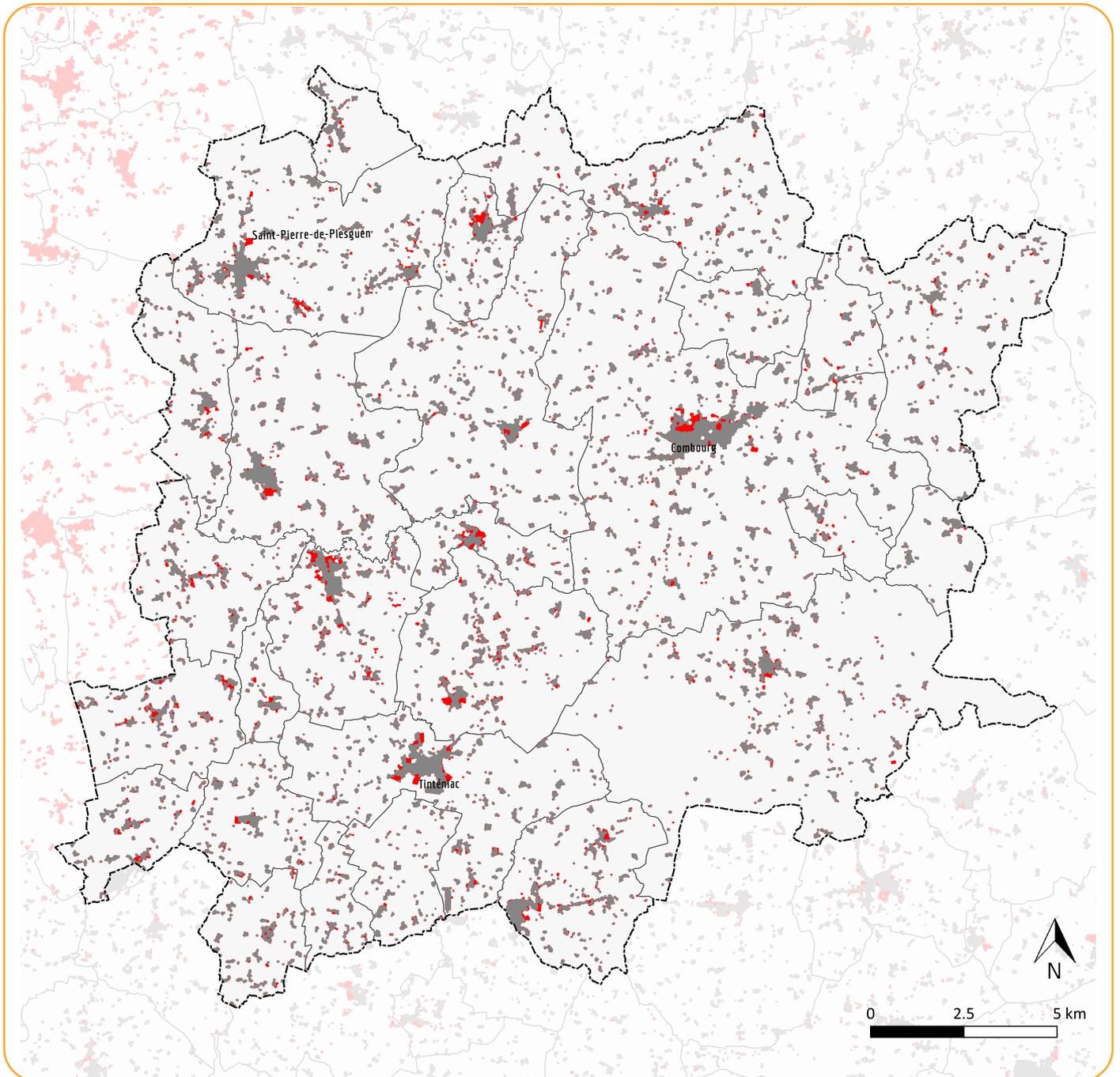
L'implantation en promontoire de certaines constructions (château de Combourg, clocher de Meillac) révèle une mise en scène au sein des paysages naturels.



DES SITES TRÈS FRÉQUENTÉS

Quelques chiffres de fréquentation par le Comité Départemental du Tourisme Haute Bretagne : **Domaine de la Bourbansais** - 135 000 visiteurs en 2016 ; **Cobac Parc** - 90 000 visiteurs en 2016 ; **Site des 11 écluses** : 80 000 visiteurs par an ; **Château de Combourg** - près de 25 000 visiteurs en 2016

EVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE 2006-2016



Sources : BD topo 2016, DREAL

Tâches urbaines (selon BD topo)

- Tâche urbaine 2016
- Tâche urbaine 2006



UNE AGRICULTURE HISTORIQUEMENT TOURNÉE VERS L'ÉLEVAGE

Avec des conditions climatiques et géologiques favorables, l'occupation agricole représente plus de 60% du territoire.

Les 350 exploitations que compte le territoire sont notamment spécialisées dans les productions laitières peu extensives en agriculture conventionnelle.

La présence d'élevages allaitants a notamment permis le maintien d'un maillage bocager dense, si caractéristique du territoire.

En 2019, 35 fermes sont labellisées en agriculture biologique ou sont en conversion, ce qui représente 11% des exploitations. Les systèmes laitiers y sont majoritaires.

DES BESOINS FONCIERS IMPORTANTS

Par essence, l'agriculture occupe une place prépondérante dans l'espace rural et contribue au façonnage de paysages. D'espace de production, l'espace rural est aujourd'hui, pour une grande majorité, un patrimoine collectif, synonyme de paysage, de culture et de nature..

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

Par ailleurs, les activités agricoles tendent à se moderniser et/ou se diversifier (*accueil à la ferme, vente directe*). La protection des sièges d'exploitation et la possibilité de pouvoir évoluer sont des conditions nécessaires au maintien de l'agriculture.

L'HABITAT, PREMIER FACTEUR D'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Entre 2006 et 2016, à l'échelle de la Bretagne romantique, **74 hectares** ont été artificialisés **par an**, tous besoins confondus. 70 % ont été artificialisés pour accueillir de l'habitat.

Sur la période 2011-2016, la consommation foncière a été divisée par 2 par rapport à la période 2006-2011. Cette baisse est à mettre en parallèle avec la réduction de la construction neuve (-50 %).

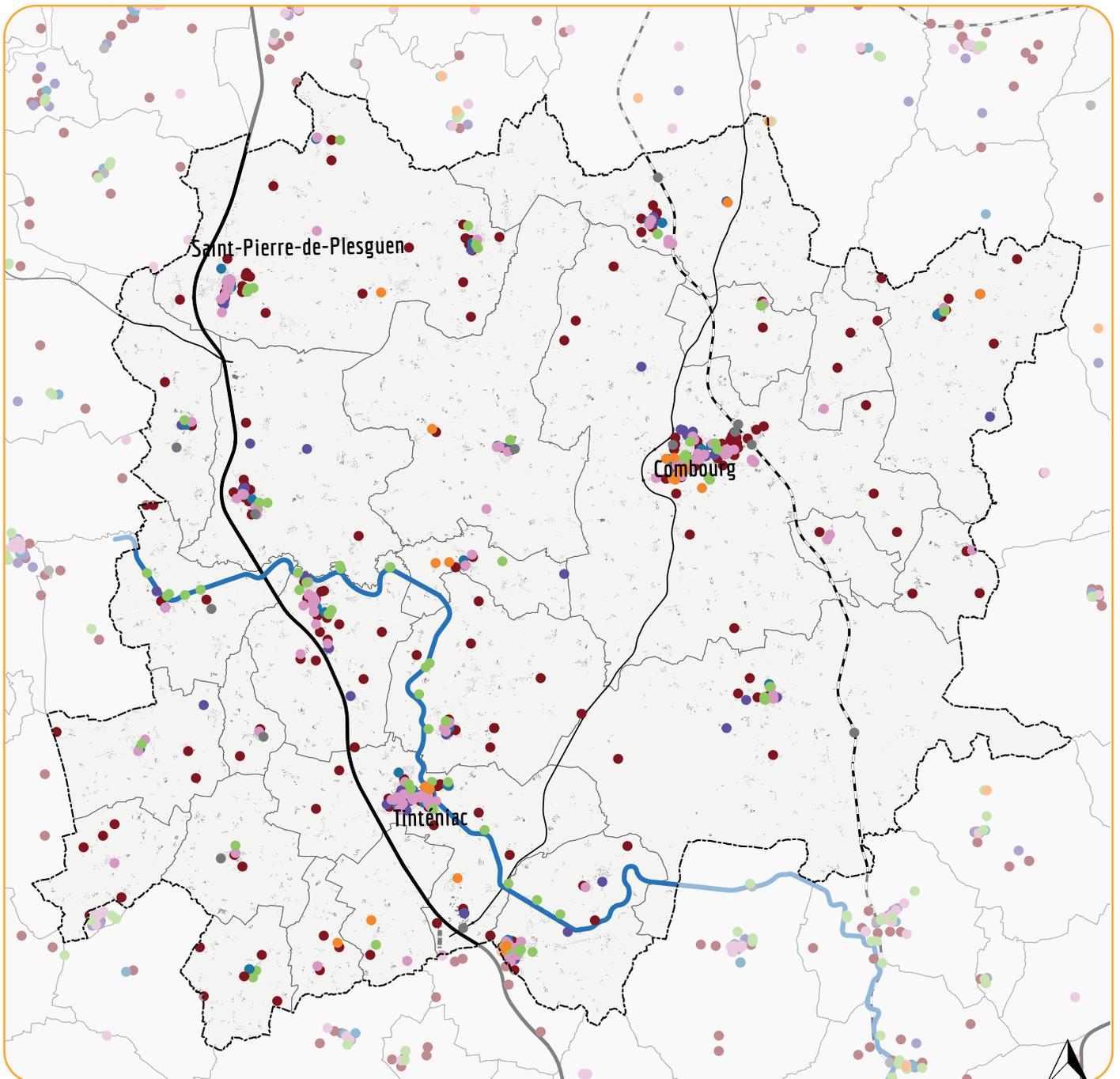
UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À RÉINTERROGER

Dominée par la maison individuelle, la production de logements neufs s'appuie sur un foncier abordable et abondant. Les opérations à vocation d'habitat privilégient aujourd'hui des **formes urbaines** consommatrices d'espace (*maison au milieu de sa parcelle*).

Le PLUi devra justifier d'une sobriété foncière qui s'appuiera sur une **densification des espaces urbanisés**, une **gestion économe** des sols et l'**optimisation** des terrains artificialisés.



EQUIPEMENTS ET SERVICES À LA PERSONNE, 2018



Sources : BPE INSEE 2018

Equipements et services

- Services aux particuliers
- Commerces
- Enseignement
- Santé
- Transports et déplacements
- Equipements sportifs
- Tourisme



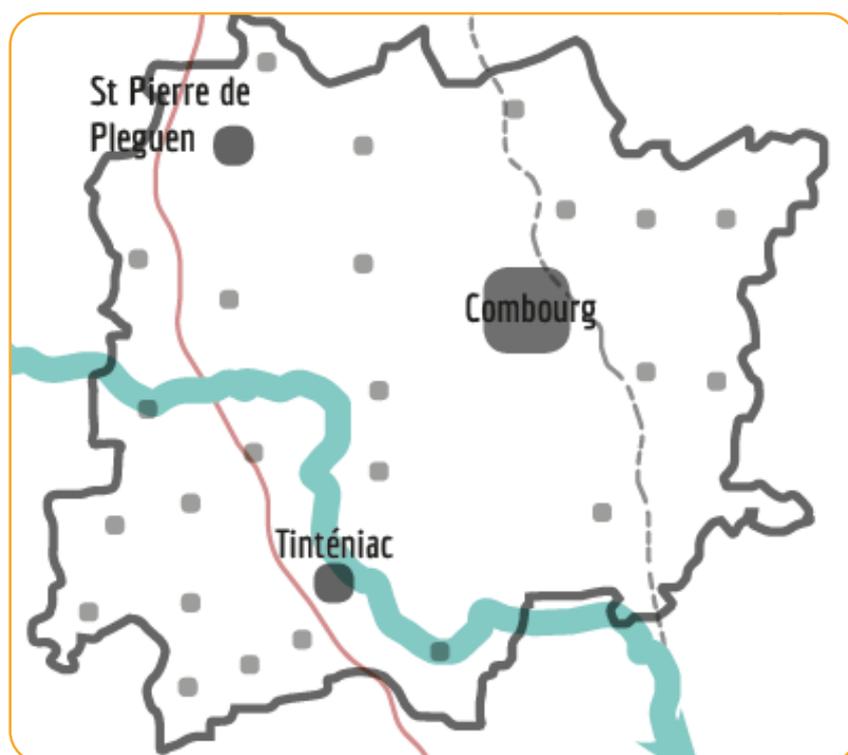
La Bretagne romantique est un bassin de vie cohérent au sein duquel les habitants peuvent répondre à l'essentiel de leurs besoins.

A son échelle et en complémentarité avec les autres communes, chaque commune participe à répondre 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 ASSURANT UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ

De manière complémentaire, l'ensemble des communes du territoire dispose d'équipements et de services dits « de proximité » : écoles maternelles et primaires, commerces, salles des fêtes, équipements touristiques, etc.

La vitalité des bourgs est ainsi une préoccupation commune : maintien des équipements et des services, espaces publics de qualité, réhabilitation de logements, etc.

LE BOURG, LE HAMEAU ET L'URBANISATION DIFFUSE

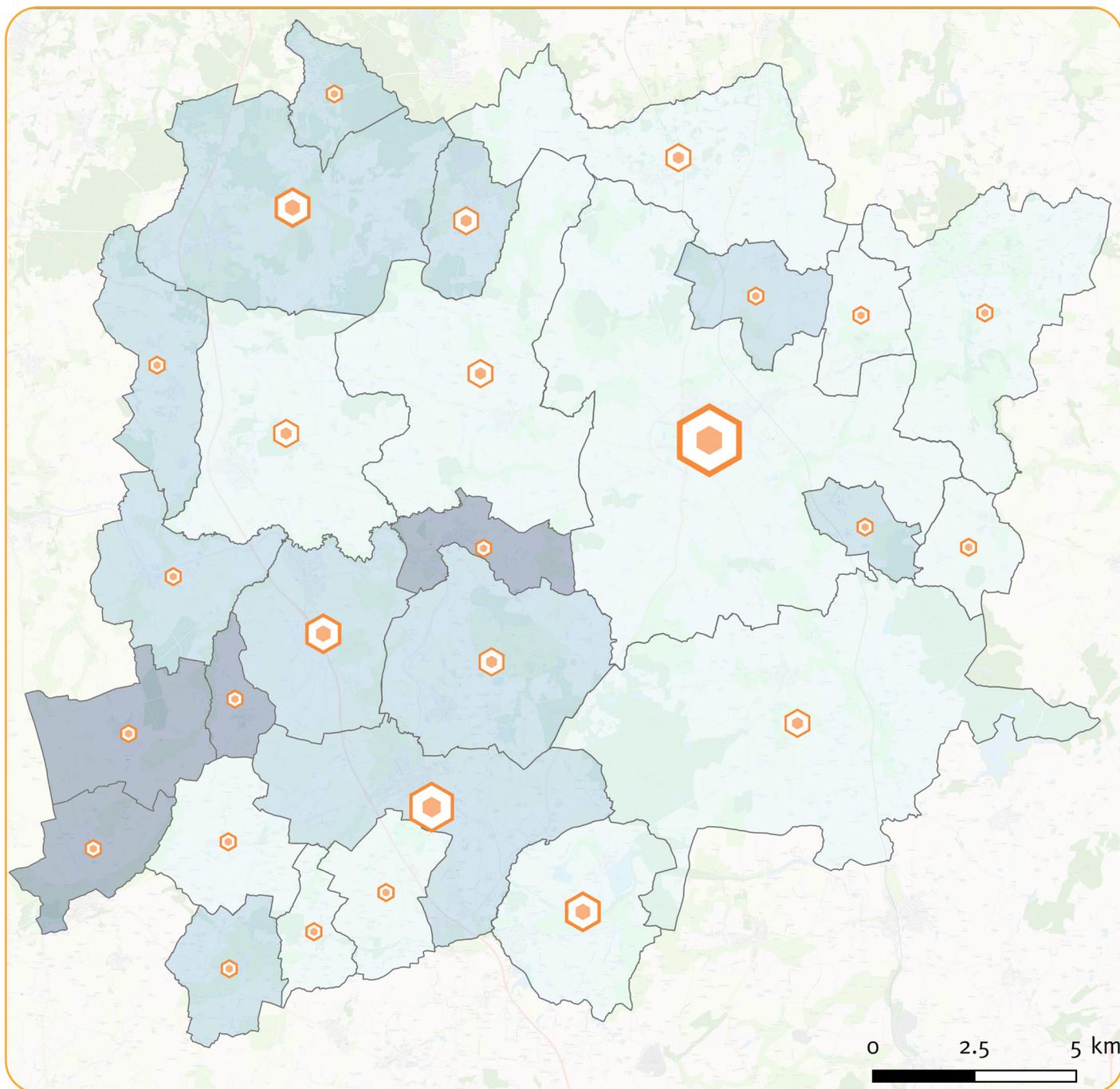
La composition spatiale de chaque commune est marquée par différentes entités bâties. L'aménagement futur des bourgs, villages et hameaux devra limiter les incidences environnementales et agricoles.

La loi Alur de 2014 réaffirme l'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles pour les tiers et encadre strictement les exceptions.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- les extensions et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation ;
- des **Secteurs de Taille et de Capacité Limités** pour le développement d'activités ou de hameaux existants.

POPULATION DES COMMUNES EN 2015 ET VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION DEPUIS 1999



Source : INSEE

◊ < à 1000 hab.

◊ 1000 à 2000 hab.

◊ 2000 à 3000 hab.

◊ 3000 à 4000 hab.

◊ > 5000 hab.

Variation annuelle moyenne, en %

◻ > à 2%

◻ 2% à 4%

◻ < à 4%



UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Suite au boom démographique des années 2000 (+2.6% par an), la croissance de la population s'est ralentie au cours de la dernière décennie (+1.1% par an entre 2011 et 2016).

La situation géographique, l'accessibilité et le prix du foncier, ainsi que le maillage des services, participent à un solde migratoire positif. Les communes à proximité de la RD137 connaissent les plus forts taux de croissance.



UN PARC DE LOGEMENTS HOMOGÈNE

Le parc de logements se caractérise par une majorité de maisons (90%), construites avant 1970 (44%), de grande taille (T5 ou +), occupées en tant que résidence principale (85%) par leur propriétaire (74%).

Les logements locatifs se situent principalement à Combourg, Tinténiac et Saint-Domineuc. Leur production est soutenue ces dernières années par la réalisation de logements locatifs sociaux.



UNE DIVERSITÉ DE MÉNAGES

Une offre de logements diversifiée permet à chacun de pouvoir se loger en fonction de ses besoins.

Si le territoire est particulièrement attractif pour les ménages 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.*

DES DÉFIS À RELEVER

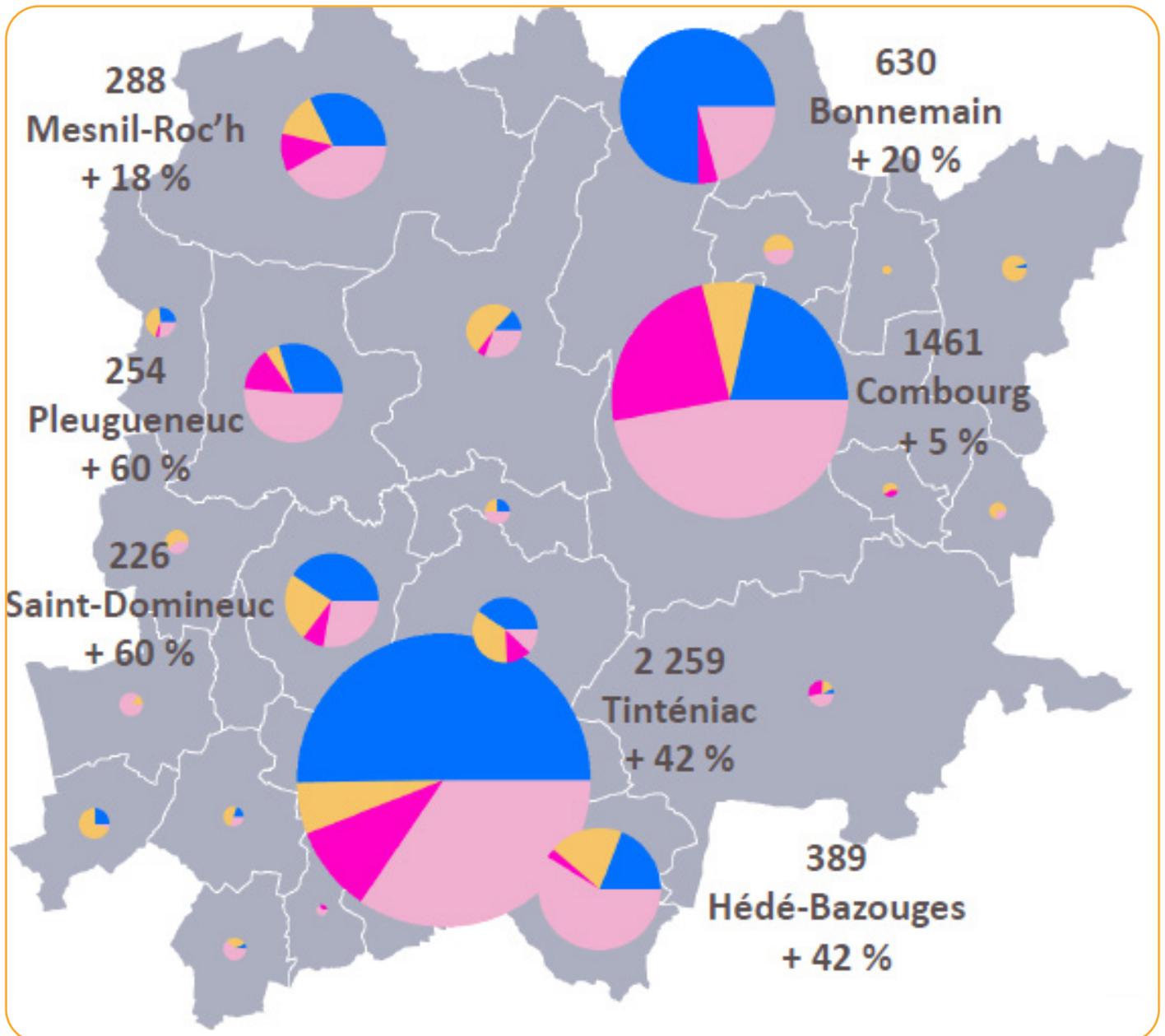
Le phénomène de vieillissement de la population interroge notamment l'adaptabilité du parc au vieillissement, sa diversité (*typologie, taille, etc.*) ainsi que les services et équipements de proximité.

4 logements sur 10 ont de faibles qualités thermiques. L'âge moyen du parc constitue un risque de précarisation de certains ménages et de dévalorisation du patrimoine ancien.

1 logement vacant sur 2 se situe dans les bourgs. La reconquête des logements vacants contribue à la réduction de l'artificialisation des sols et participe à la qualité du cadre de vie et à la dynamisation de l'image des bourgs.

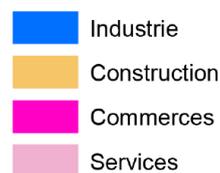
7 logements neufs sur 10 se situent en dehors d'un espace urbanisé existant. Avec des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, la localisation et la production de logements neufs dans les espaces déjà urbanisés, la diversité des formes urbaines et des logements, sont également l'occasion de favoriser la mixité sociale et générationnelle et la qualité du cadre de vie.

L'EMPLOI PRIVÉ EN BRETAGNE ROMANTIQUE ET SON ÉVOLUTION ENTRE 2008 ET 2018



Source : ACOSS-URSSAF

 5 890 emplois privés





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 aujourd'hui en croissance.

Les communes de Combourg et Tinténiac concentrent la moitié des emplois mais c'est le long de la RD137 que la croissance de l'emploi est la plus importante.

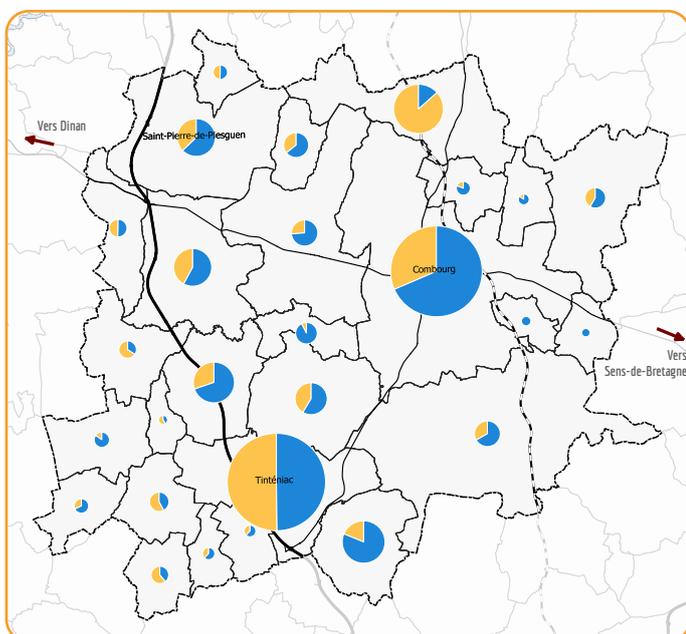
Toutefois, avec 64 emplois pour 100 actifs ayant un travail, de nombreux actifs travaillent dans des pôles d'emplois extérieurs.

UNE DENSITÉ COMMERCIALE PLUS FAIBLE QUE DANS LE DÉPARTEMENT

L'équipement commercial et de services est indissociable des questions de flux et de mobilités. Comptant 69 commerces pour 10 000 habitants (111 pour le département), 35% des dépenses annuelles des habitants sont réalisées à l'extérieur du territoire.

2 communes sur 5 n'ont pas de commerces en 2017. Concurrencés par les grandes zones commerciales, les commerces de proximité se maintiennent s'ils sont plusieurs au même endroit, s'il y a du passage et que les espaces publics et les stationnements sont de qualité.

NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PAR COMMUNE ET PAR SPHÈRES ÉCONOMIQUES

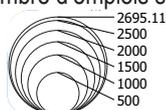


Source : INSEE // réalisation : Cittánova

Répartition selon les sphères économiques

- Sphère tertiaire
- Sphère productive

Nombre d'emplois salariés

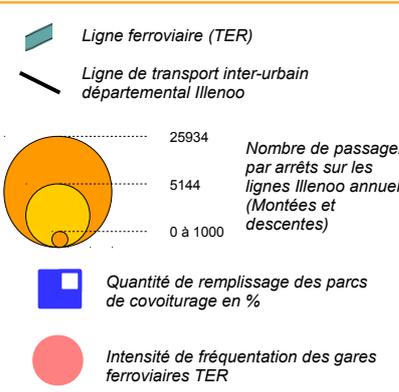
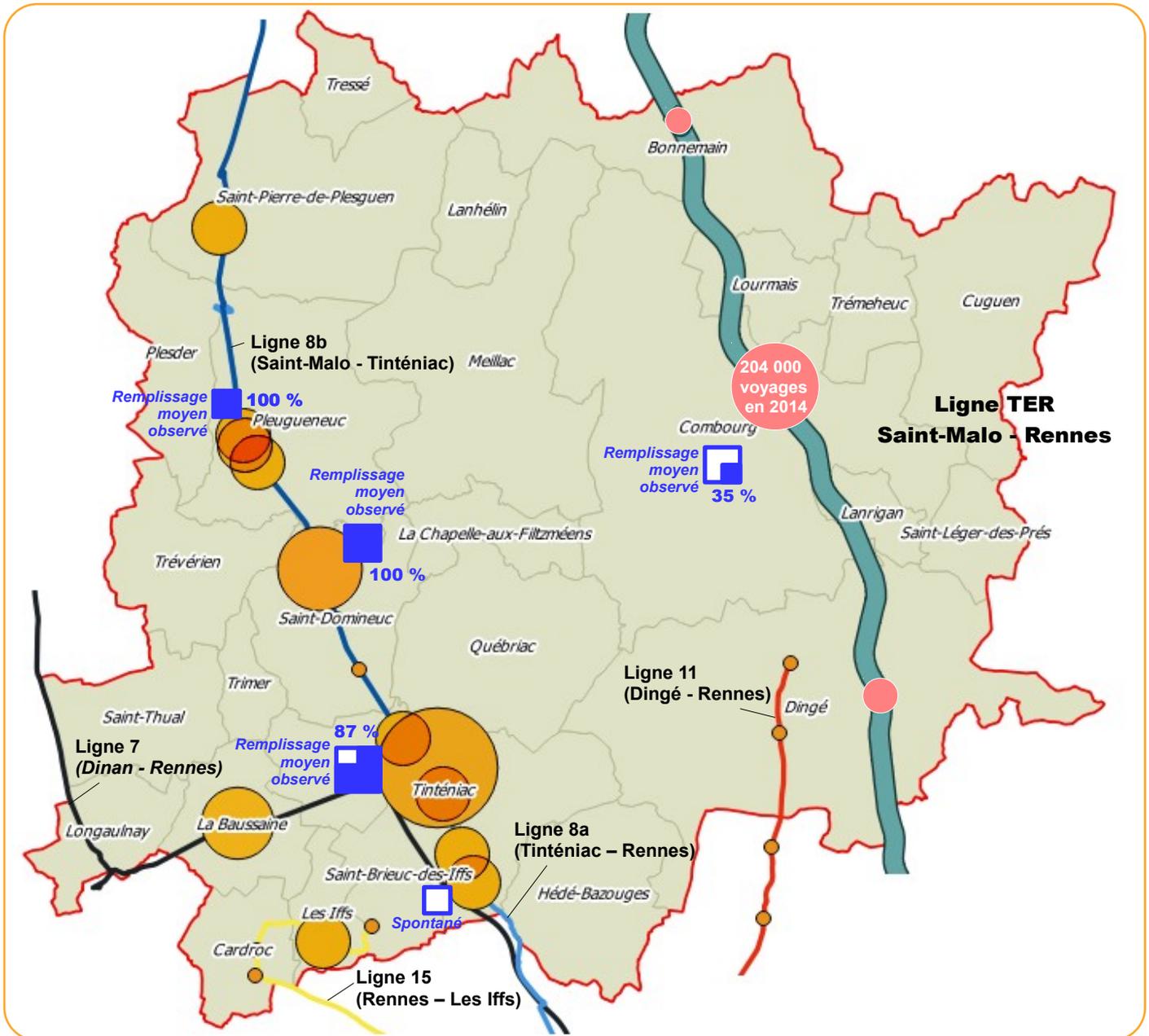


L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À L'ÉPREUVE DES MUTATIONS

Le développement du télé-travail et des nouvelles formes d'emploi engendrent des besoins nouveaux : espaces de travail mutualisés et connectés, permettant le partage des ressources, des savoirs et/ou d'outils dans une logique de réduction des déplacements se développent à l'instar du plateau de co-working de l'Espace Entreprises à Combourg ou FabLab de Mesnil Roc'h.

L'aménagement des sites à vocation économique devra également intégrer une logique de réduction de l'artificialisation des sols. Ainsi, la rationalisation et la mutualisation des stationnements, la diversité des tailles des unités foncières, le dimensionnement des voiries et la réduction des espaces délaissés intégreront la réflexion de l'optimisation de l'occupation des sols dans les espaces d'activités.

LES TRANSPORTS COLLECTIFS EN BRETAGNE ROMANTIQUE EN 2015



Sources : CD35, Région Bretagne

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.



TERRITOIRE ET VOITURE

La typologie rurale du territoire, sa proximité avec de grands pôles d'emplois et la présence de la RD137 induisent une forte mobilité des habitants et une dépendance à la voiture particulière.

Avec 30 275 véhicules par jour en 2017, la RD137 constitue un axe majeur de transit. L'organisation des mobilités, notamment dans le cadre des flux domicile-travail, est un enjeu important : 62% des actifs ayant un emploi travaillent hors du territoire communautaire (9000 actifs).

LES ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE

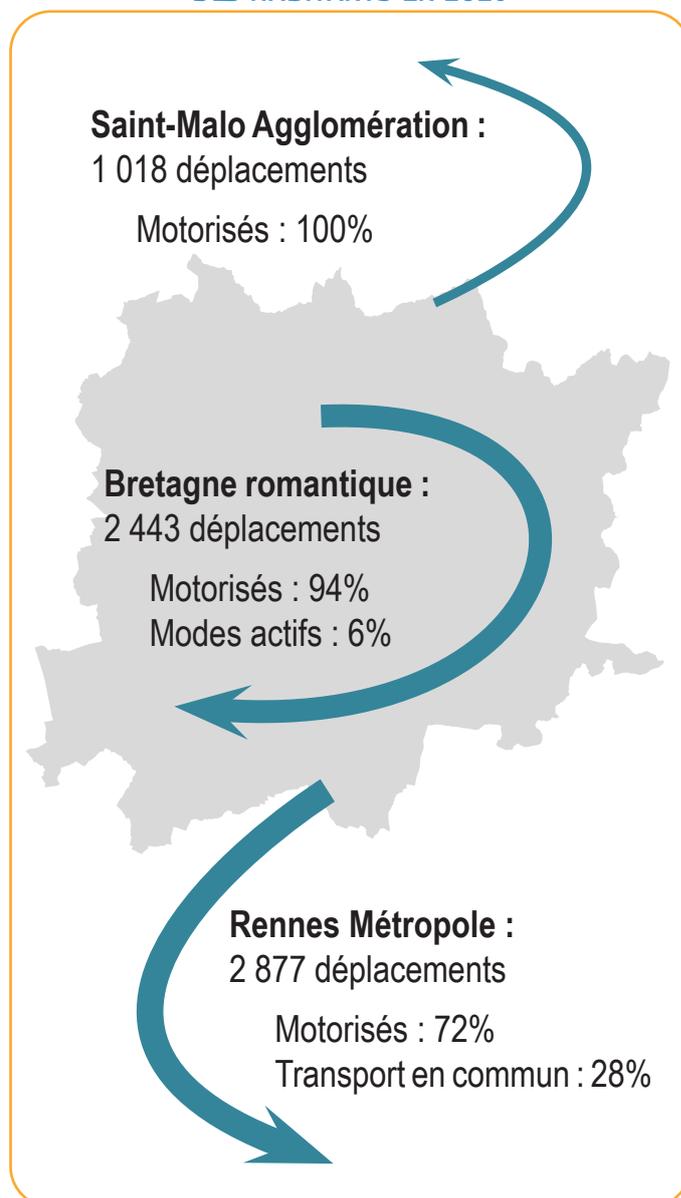
Pour se rendre à l'extérieur du territoire et répondre aux besoins de déplacements nord-sud, le TER est particulièrement emprunté par les actifs des communes de l'Est, tandis qu'à l'ouest, des aires de co-voiturage s'organisent le long de la RD137.

En ce qui concerne les déplacements de proximité, les modes actifs (marche, vélo, etc.) pourraient constituer une alternative : 1 trajet sur 4 est inférieur à 3kms, distance propice à l'utilisation du vélo. Toutefois, le vélo représente moins de 3% des trajets (tous motifs confondus).

UN MODÈLE FRAGILISÉ

Dans un contexte de raréfaction et d'augmentation du coût de l'énergie, la dépendance à la voiture particulière fragilise certains publics (*ménages modestes, jeunes, personnes âgées, etc.*), impacte la qualité de l'air, favorise l'étalement urbain et affaiblit les bourgs.

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES HABITANTS EN 2018



Source : Enquête Ménage-Déplacement 2018

LA CONCERTATION AUTOUR DU PROJET

S'INFORMER

Panneaux d'exposition et documents à consulter sont disponibles :

- dans chaque mairie ;
- à la Communauté de communes ;
- sur le site internet dédié au PLUi ;
- dans la presse locale et le magazine intercommunal.

DÉBATTRE ET ÉCHANGER

Des réunions publiques seront organisées aux différentes phases du projet. Les périodes à retenir, *sous réserve de modification* :

- 2nd semestre 2020 : les grandes orientations du projet (PADD) ;
- avant l'arrêt du projet : les dispositions réglementaires.

S'EXPRIMER

D'ores et déjà et tout au long de la démarche, les habitants peuvent s'exprimer sur l'élaboration du PLUi:

- Registres de concertation en mairie ;
- Courriel dédié plui@bretagneromantique.fr ;
- Par courrier à l'attention du Président de la CC Bretagne romantique.



22, rue des Coteaux
35190 La-Chapelle-aux-Filtzméens
02 99 45 23 45