

DOCUMENT APPROUVÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Quarta
Atelier du Canal
Gwenaël Massot Architecte
Idea Recherche
Lexcap
Inddigo

Arrêté le :
10/02/2020

Approuvé le : 21/06/2021

1. Rapport de présentation
2. PADD
3. Orientations d'aménagement et de programmation
4. Documents graphiques
5. Règlement
6. Annexes
7. Pièces administratives



Brocéliande
Communauté de Communes
Conquérants d'Avenirs

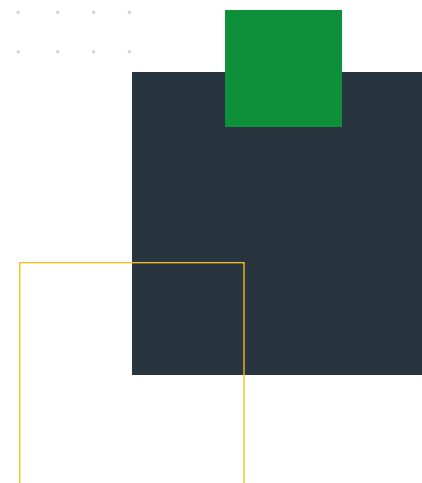


TABLE DES MATIERES

AXE 1

Mettre en lumière et préserver les **atouts environnementaux** du territoire dans une perspective de **protection du cadre de vie**.

- 1.1** Préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique et paysagère, atout pour le cadre de vie et le tourisme local 6
- 1.2** Définir la trame verte et bleue et les corridors écologiques du territoire dans une perspective de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'eau 7
- 1.3** Protéger et promouvoir les ambiances paysagères locales, intégrant notamment le bâti ancien et les cônes de vues, par une approche spécifique intégrée à chaque projet d'aménagement 9
- 1.4** Développer une politique énergétique ambitieuse en matière d'énergies renouvelables et de limitation des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre 10
- 1.5** Préserver les espaces agricoles et naturels par une gestion économe du foncier urbanisé et un aménagement des espaces d'habitat au plus près des services et de l'emploi 11

AXE 2

Accompagner le développement de l'habitat et un développement urbain équilibré tenant compte de l'armature territoriale du SCOT et dans la continuité d'une évolution démographique dynamique.

- 2.1** Accompagner l'attractivité territoriale en adaptant les capacités d'accueil des communes aux offres de service et d'équipements, dans une logique de renouvellement urbain, de densification et d'extension maîtrisée et organisée des bourgs 12
- 2.2** Accompagner l'accroissement de la population communautaire en facilitant le parcours résidentiel, en garantissant la mixité sociale et générationnelle 15
- 2.3** Accompagner la transition énergétique en limitant la consommation énergétique des bâtiments et en intégrant une approche environnementale des opérations d'aménagement 16

Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD 4

Le projet d'aménagement et de développement durable de la Communauté de communes de Brocéliande 6

AXE 3

Organiser le développement économique du territoire, dans le respect des orientations du Schéma de cohérence territorial et garant de la préservation du dynamisme des centres-bourgs.

- 3.1** Conforter les centralités et notamment les commerces de proximité en assurant le lien avec les zones d'habitat existantes et futures 17
- 3.2** Favoriser la requalification et la densification des zones d'activité existantes et maîtriser le développement des zones en extension pour décliner la stratégie économique communautaire 17
- 3.3** Renforcer et développer l'activité agricole par la préservation de ses espaces, dans une approche équilibrée tenant compte des besoins de développement des autres activités existantes dans l'espace rural (économiques et touristiques) 19

AXE 4

Intégrer la mobilité au cœur du projet d'aménagement du territoire.

- 4.1** Adapter le développement urbain et les équipements structurants aux secteurs garantissant une accessibilité plurielle et une variété de mode de déplacements 20
- 4.2** Favoriser les déplacements doux pour les usages du quotidien et les usages récréatifs 20
- 4.3** Développer les logiques multimodales et organiser un offre de transport alternative à la voiture 21

INTRODUCTION

PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD



La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU), a réformé les documents d'urbanisme tels que les Schémas directeurs et les Plans d'occupation des sols. Le Plan d'occupation des sols (POS) a donc disparu au profit du Plan local d'urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du **concept de développement durable**. Il doit en outre permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements...

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, l'objet du PADD est d'exprimer le **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE** de la Communauté de communes.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés à l'article L. 101-2.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à **satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

- 1- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) permet donc à la Communauté de communes de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant le territoire (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). **Le PADD, est un document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal.** Il est complété par les Orientations d'aménagement et de programmation qui concernent des secteurs ou quartiers (OAP sectorielles), ou à vocation générale (OAP thématiques).

Le PADD reste la pièce maîtresse au sein du PLUi puisqu'il expose le projet politique de la collectivité. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause et appuyer de façon sectorielle ou thématique les enjeux du PADD.

Le PADD est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) grâce à la détermination de ce Projet d'aménagement et, **pour les citoyens, un document plus lisible facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PADD enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

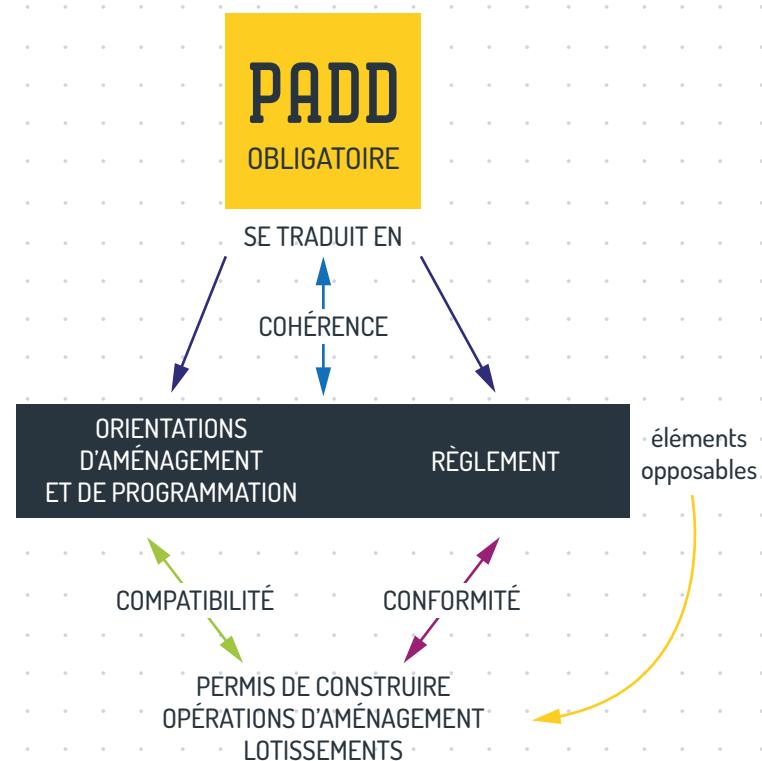
Seul le « règlement » (écrit et zonage ou littéral et graphique) est opposable au permis de construire. Le PADD est une sorte d'engagement moral, le projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour les 12 prochaines années.

Les Orientations d'aménagement et de programmation, quant à elles, doivent être respectées « dans l'esprit », dans un rapport de compatibilité.

Ce schéma permet de mieux comprendre le rapport entre les différentes pièces.

AVERTISSEMENT :

Ce document de PADD a vocation à exposer le projet de développement de la Communauté de communes de Brocéliande avec le plus de clarté possible. Pour en faciliter la compréhension, il est accompagné de cartographies illustratives qui figurent dans le tome 2 du rapport de présentation portant sur la justification du projet. Ainsi le PADD est un document exclusivement littéral.



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BROCÉLIANDE

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de l'intercommunalité, le premier chapitre abordé est celui de l'environnement.

Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des espaces naturels à préserver et donc les capacités d'accueil et de développement du territoire, hors de ces espaces naturels ou en accord avec leur préservation.

Les chapitres suivants portent sur les thèmes de l'habitat, du développement économique, des modalités de déplacements et du cadre de vie, et sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.



METTRE EN LUMIÈRE ET PRÉSERVER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE DANS UNE PERSPECTIVE DE PROTECTION DU CADRE DE VIE

PRÉAMBULE

Le projet environnemental se construit autour de 3 idées maîtresses :

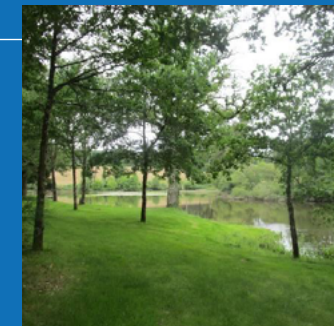
1. préserver les **espaces naturels présentant une grande valeur écologique et paysagère** en garantissant leur **pérennité sur le long terme** ;
2. protéger les **éléments naturels** qui constituent la **matrice naturelle** du territoire communautaire (espaces boisés, cours d'eau, zones humides), dans les zones naturelles précédemment identifiées mais aussi dans la zone rurale au sens large et à l'intérieur des espaces agglomérés ;
3. **promouvoir des bourgs compacts** qui garantissent la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols) et qui rapprochent les habitants des lieux de travail et des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics). Ce mode de développement doit permettre aux habitants de l'ensemble des bourgs du territoire et des hameaux proches de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles (déplacements à pied, en vélo ou en transport en commun).

Le projet de protection et de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement se décline en **cinq orientations majeures**.

1.1 PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS PRÉSENTANT UNE GRANDE VALEUR ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE, ATOUT POUR LE CADRE DE VIE ET LE TOURISME LOCAL

Le territoire communautaire est riche d'un patrimoine naturel de grande valeur lié à ses grands ensembles naturels :

- le massif forestier de Paimpont à l'est du territoire doté de plusieurs étangs ou tourbières mais aussi de sites touristiques en lien avec les légendes Arthuriennes,
- les vallées encaissées bordant les ruisseaux du Serein, de la Chêze et du Canut, dotés de plans d'eau pouvant servir à l'alimentation en eau potable du territoire.



Les caractéristiques écologiques et paysagères remarquables de ces différents espaces confèrent pour une vingtaine d'entre-eux une reconnaissance à l'échelle nationale par la désignation en sites classés ou inscrits en site Natura 2000 ou en ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristiques). Ces différents classements sont accompagnés de leur propres réglementations ou de politiques de gestion qui nécessitent toutefois une approche réglementaire particulière dans le PLUi.

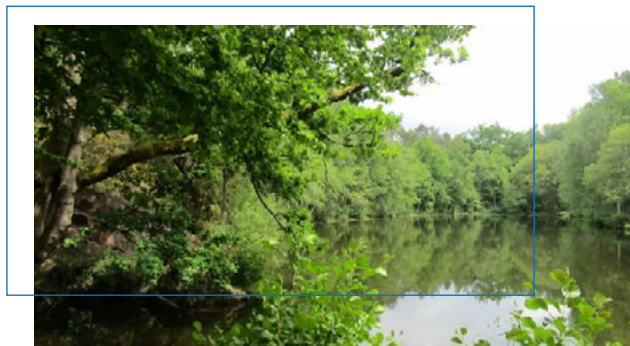
Le PLUi affiche donc une volonté forte de préservation de ces espaces naturels patrimoniaux qui passe par la mise en place d'une réglementation protectrice intégrant les politiques locales de mise en valeur touristique ou d'agrément. Le territoire est connu pour sa richesse en « sites naturels légendaires » identifiés dans le cadre de la politique touristique du territoire de Brocéliande (site du Val sans retour par exemple).

Ce patrimoine naturel légendaire appelle une fréquentation touristique qui nécessite un traitement adapté des conditions d'accueil (maîtrise du stationnement automobile par l'aménagement de parkings, de cheminements...), permettant le respect de la sensibilité et de la richesse de ces milieux naturels. En ce sens, le PADD promeut la notion d'un tourisme durable.

1.2

DÉFINIR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE DANS UNE PERSPECTIVE DE PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU

Le territoire communal est parcouru par un réseau **hydrographique** très riche organisé autour des quatre principales rivières (le Serein, la Chèze, le Canut et l'Aff), prolongé par un chevelu hydrographique irriguant l'ensemble du territoire. Ce réseau de cours d'eau est ponctué par la présence de nombreux étangs et s'accompagne d'un réseau très dense de zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire exhaustif récemment réactualisé.



Le PADD affiche la volonté de **préserver ces espaces d'intérêt écologique** en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible. **Des continuités naturelles seront donc conservées ou confortées** sur le chevelu hydrographique qui rejoint les vallées des principaux cours d'eau.



Cette **trame bleue**, souvent support de la trame boisée dans l'espace rural, permet de définir des corridors naturels qui parcourent les plateaux agricoles et se prolongent jusqu'aux têtes de bassin versant, mais aussi parfois jusqu'aux cœurs des aires agglomérées du territoire.

La **présence du végétal** est un élément majeur de structuration des paysages naturels, agricoles ou urbains de la Communauté de Communes de Brocéliande.

Le PLUi identifie et protège les nombreux bois et forêt présents sur le territoire, notamment le massif forestier de Paimpont et Saint-Péran, mais aussi les bois couvrant les coteaux des vallées du Serein ou de la Chèze.

La **trame bocagère** a aussi fait l'objet d'un inventaire et d'une protection, visant à valoriser leur rôle écologique, hydrologique ou paysager.



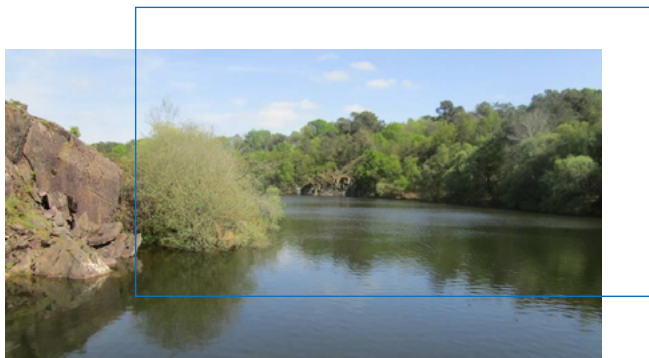
Le PLUi vise à assurer la préservation de ce patrimoine écologique et paysager en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec les autres usages en lien avec cette trame boisée :

- usage sylvicole lié à l'exploitation du massif forestier,
- usages agricoles (clôture des champs notamment pour le bétail, production de bois, protection contre le vent),
- usages récréatifs et de loisirs (promenade en forêt mais aussi trame bocagère en accompagnement des chemins de randonnées.

La préservation de cette **trame verte** sera assurée selon deux modalités réglementaires :

- pour le **massif forestier et les autres boisements d'intérêt**, le PLUi s'appuiera sur la désignation d'**espaces boisés classés**, garantissant ainsi le maintien de l'état boisé tout en permettant l'exploitation de cette ressource. Leur délimitation est issue d'une analyse critique des EBC des PLU actuels, aboutissant à leur maintien, extension, réduction ou suppression ;
- pour le **linéaire bocager, un repérage assorti d'un régime d'autorisation au titre de la loi paysage** permet de concilier sa conservation, son exploitation et son développement. L'élaboration du PLUi a été l'occasion d'augmenter sensiblement le nombre de haies identifiées et protégées, mais aussi de déterminer un régime juridique commun entre les communes. Pour certaines haies remarquables (grande qualité paysagère, accompagnement d'un bâti patrimonial ou bien d'un chemin de randonnée), le classement en EBC peut être retenu pour une meilleure protection.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication très forte entre ces entités naturelles** qui permet de dessiner des grandes continuités écologiques au travers du territoire communautaire, en connexion avec les espaces naturels des territoires limitrophes. Le PLUi a pour objectif de restaurer des composantes de la trame verte et bleue (TVB) dont la fonctionnalité écologique a été altérée.



La préservation de la ressource en eau relève d'une approche globale. Les orientations présentées précédemment participent à cette approche globale, par la préservation de cette ressource dans son espace naturel (préservation des fonds de vallées, et notamment des zones humides et des boisements qui s'y trouvent).

L'intercommunalité doit aussi garantir un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. La logique de développement urbain argumentée dans les

chapitres suivants répond à cet enjeu en recentrant le développement sur les secteurs agglomérés existants, limitant ainsi la création de nouveaux réseaux induits par les extensions d'urbanisation. La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. En complément des Schémas directeurs de gestion des eaux pluviales existants sur certaines communes, le PLUi détermine des préconisations réglementaires **pour limiter l'imperméabilisation dans les espaces urbanisés et pour réguler les eaux pluviales** au sein des nouvelles opérations d'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales est aussi en lien avec la prise en compte des **risques naturels**. Ces derniers sont limités sur le territoire communautaire, ils portent sur le risque d'inondation et sur le risque d'exposition au radon.

Le risque d'inondation est restreint à des espaces bordant principalement le Meu sur la commune de Bréal-sous-Montfort et d'autres cours d'eau plus limités sur le reste du territoire communautaire. **Le PLUi maintient des dispositions réglementaires de non constructibilité** sur ces espaces à risque, afin d'éviter l'exposition ultérieure de personnes ou de biens à ces aléas.

Le risque d'exposition au radon peut être pris en compte à l'échelle des constructions par des actions d'isolation et de dilution des concentrations, le PLUi intègre des informations sur l'existence de ce risque et les actions possibles pour s'en prémunir.

Enfin, le PLUi tient compte de la présence de canalisations de gaz sur le territoire de Bréal-sous-Montfort, en n'inscrivant pas de zones de développement à proximité.

PROTÉGER ET PROMOUVOIR LES AMBIANCES PAYSAGÈRES LOCALES, INTÉGRANT NOTAMMENT LE BÂTI ANCIEN ET LES CÔNES DE VUES, PAR UNE APPROCHE SPÉCIFIQUE INTÉGRÉE À CHAQUE PROJET D'AMÉNAGEMENT

La notion de paysage fait appel à une approche sensible qui contribue à la notion d'appartenance et à l'identité du territoire. Elle participe à la qualité du cadre de vie et trouve donc écho à la fois dans le règlement et les OAP du PLUi, comme fil conducteur de l'aménagement.

Le diagnostic paysager a identifié des **paysages remarquables** liés aux milieux naturels identitaires du territoire (forêt et vallées encaissées), ainsi que des **perspectives remarquables sur le grand paysage**.

Les **paysages remarquables** concernent des espaces naturels déjà abordés précédemment au titre de leur appartenance à la trame verte et bleue, leur préservation répond donc aussi à un enjeu de renforcement du paysage local.

Pour les **grandes perspectives paysagères**, il convient de distinguer les vues sur le grand paysage rural (Treffendel, Bréal-sous-Montfort) ou naturel (Paimpont) de celles qui concernent des espaces urbanisés (Monterfil).

- Le **paysage rural** est principalement soumis aux aménagements liés à l'activité agricole, qui est confortée dans ces espaces par les dispositions du PLUi luttant contre le mitage. L'évolution de ce paysage est encadrée par les dispositions de protection de la trame verte et bleue, mais aussi par les **mesures prises pour permettre la valorisation du patrimoine bâti ancien** (changement de destination des constructions patrimoniales, encadrement des travaux portant sur des constructions anciennes) et la maîtrise de l'impact paysager des nouvelles constructions.



- Le **paysage urbanisé sensible** correspond aux **silhouettes bâties les plus remarquables** du territoire (bourg perché de Monterfil par exemple), mais aussi à l'ensemble des **espaces périphériques des bourgs** potentiellement concernés par les extensions urbaines à destination de logements ou d'activités.



Le PLUi tient compte de la sensibilité particulière de ces espaces dans les choix opérés pour organiser les extensions urbaines sur le territoire : choix des sites notamment en fonction de leur intégration dans la trame urbaine et paysagère existante, mais aussi définition de modalités d'aménagement pour garantir une bonne intégration dans le site.

Concernant la **préservation du patrimoine bâti architectural**, l'analyse architecturale du tissu urbain de chaque commune a mis en évidence l'existence de noyaux historiques qui ont ensuite connu des croissances urbaines plus ou moins fortes sur la deuxième moitié du 20^e siècle. Ce développement est souvent venu se greffer sur ce tissu urbain ancien, en absorbant parfois le bâti ancien présent dans l'espace rural environnant.



Cette analyse urbaine permet ainsi de distinguer trois morphologies urbaines particulières qui témoignent ou non de ce passé historique :

- **les centres anciens** composés d'un front urbain dense et continu qui restreint les accès aux terrains en arrière. Ces espaces sont très largement dominés par le modèle de la « maison de ville », à savoir des constructions implantées à l'alignement avec parfois des continuités des faîtages et des égouts des toits. La densité urbaine est très élevée ;
- **les hameaux anciens isolés ou absorbés** par les agglomérations, composés de maisons anciennes majoritairement implantées à l'alignement des voies, avec des hauteurs variables mais plus basses ;
- **les quartiers périphériques** diversifiés, dominés par les lotissements pavillonnaires avec des trames bâties parfois resserrées (maisons groupées), mais aussi quelques immeubles collectifs. La multiplicité des types d'habitat mais aussi des dates de construction expliquent la diversité architecturale de ces espaces.



Au travers du PLUi, des règles de protection de ce patrimoine et plus largement du cadre de vie ont été mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant. Deux principes sont ainsi appliqués :

- lorsque la **valeur patrimoniale est liée à une homogénéité globale du tissu urbain**, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, le PLUi vise à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité. Ce principe concerne **les cœurs de chaque agglomération du territoire** ;
- lorsque le **tissu urbain dominant est récent** et ne présente pas la qualité architecturale du tissu ancien, le règlement est plus souple en terme d'implantation des constructions et d'aspect extérieur.



1.4 DÉVELOPPER UNE POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE AMBITIEUSE EN MATIÈRE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE LIMITATION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la politique énergétique du territoire se base sur des actions complémentaires.

L'énergie, sous toutes ses formes, doit tout d'abord être économisée. L'axe 2 du PADD détaille les dispositions prises pour réduire ces consommations dans les constructions existantes comme futures.

Concernant le développement des énergies renouvelables, le PLUi est favorable à l'installation de ces équipements en lien avec les constructions existantes ou futures, en fixant toutefois des prescriptions pour une bonne intégration dans le paysage urbain.

L'énergie éolienne déjà présente sur le territoire est une source pertinente, le PLUi ne doit pas être un frein à l'installation de ce type de projet au travers d'une réglementation contraignante identifiant des sites favorables ou défavorables. Pour autant, le volet environnemental du PADD peut servir de guide permettant aux élus d'orienter ces décisions avec une stratégie mise en œuvre à l'échelle de l'intercommunalité.



Les **nuisances dans le domaine de la qualité de l'air et du bruit** sont en majorité liées à la **circulation automobile**. La principale source de nuisances sonores et d'émission de polluants liée à la circulation automobile est la RN 24 qui traverse le territoire. Le PLUi tient compte de cette contrainte en ne développant plus de zones d'habitat à proximité de cet axe routier, mais seulement des espaces dédiés à l'installation d'entreprises. Cette disposition est reprise dans le chapitre économique.

Le volet particulier sur les déplacements doux (piéton-cycles) présente les mesures prises pour réduire les déplacements routiers intra-urbains, mais aussi entre les différents pôles urbains du territoire (centres-bourgs et principaux hameaux). Le projet global de développement d'une ville compacte favorise le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture.

1.5

PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR UNE GESTION ÉCONOME DU FONCIER URBANISÉ ET UN AMÉNAGEMENT DES ESPACES D'HABITAT AU PLUS PRÈS DES SERVICES ET DE L'EMPLOI

Cette orientation est déclinée dans les chapitres suivants traitant du développement urbain mais aussi de l'organisation des mobilités au sein du territoire. Elle intègre aussi une dimension environnementale forte, en lien direct avec les orientations présentées précédemment.

La logique de développement dans les domaines de l'habitat mais aussi de l'activité est ainsi de **privilégier les capacités de densification et de renouvellement urbain**, avant de programmer des secteurs de projet en extension des aires agglomérées.

Ce mode de développement doit permettre aux habitants du territoire mais aussi à ses visiteurs de **trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles** (favoriser les déplacements courts à pied ou en vélo, pour se déplacer à l'échelle des communes, tenir compte de la desserte par les transports en commun). Cette orientation est déclinée dans les chapitres suivants traitant du développement urbain mais aussi de l'organisation des mobilités au sein du territoire.

AXE 2

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ TENANT COMPTE DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT ET DANS LA CONTINUITÉ D'UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE

2.1

ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE EN ADAPTANT LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DES COMMUNES AUX OFFRES DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS, DANS UNE LOGIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN, DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION MAÎTRISÉE ET ORGANISÉE DES BOURGS

2.1.1. PROSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE ET OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Préambule sur le projet de développement de la Communauté de communes

Le PLUi doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la politique de développement du territoire du Pays de Brocéliande formalisée dans le SCOT en vigueur.

Cette politique du logement inscrite au SCOT définit un objectif démographique établi à **80 000 habitants à l'horizon 2030**, induisant un besoin de construction de 9 000 nouveaux logements (600 logements par an).

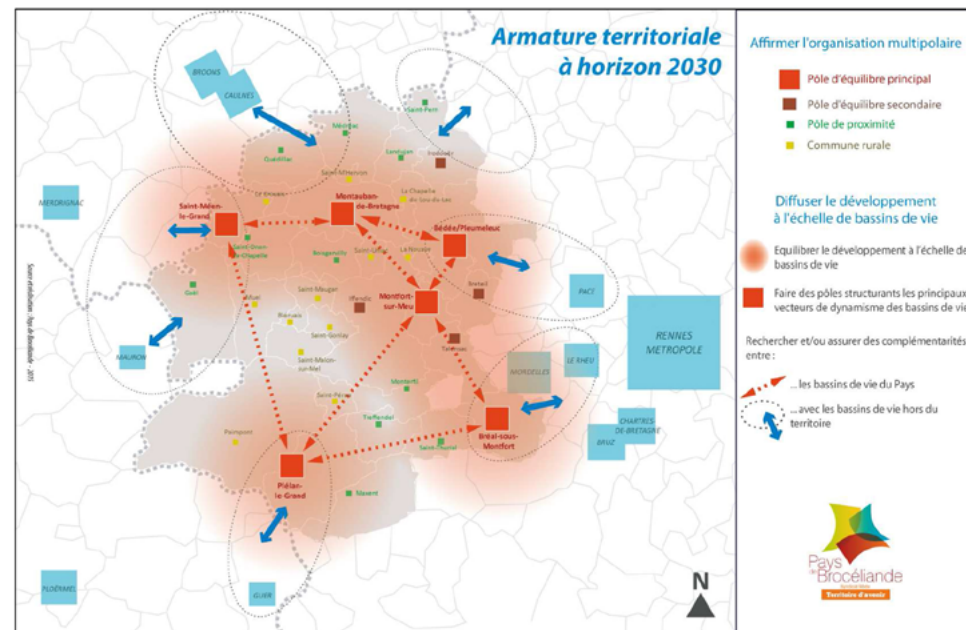
Le SCOT répartit des objectifs de construction de logements à l'échelle des **3 intercommunalités**, prévoyant ainsi un rythme de construction de **150 logements par an pour la Communauté de communes de Brocéliande**, dont 45 pour maintenir la population actuelle (absorption du processus de décohabitation).

Le PLUi s'appuie sur ce cadrage préalable du SCOT pour déterminer un **objectif annuel** de production de logements d'environ **157 logements/an**, permettant de dimensionner son projet de développement pour la durée d'application du PLUi.

L'entrée en vigueur du PLUi est fixée pour 2020. Dans une logique de correspondance des calendriers, le PLUi se décline sur une durée de 12 ans (2020-2032), calée sur la durée du SCOT (2017-2030).

La réalisation de cet objectif induirait une **croissance démographique annuelle d'environ 1,45 %**, et porterait la Communauté de Communes de Brocéliande à une **population d'environ 22 318 habitants en 2032 (+ 3 983 habitants)**. Pour y répondre, le besoin en logements est donc **estimé à 1888 nouveaux logements sur 12 ans**.

Ce **potentiel total sur 12 ans** s'inscrit dans le prolongement du rythme de développement démographique observé ces dernières années sur le territoire, avec toutefois une **évolution notable** en terme d'organisation spatiale. En effet, le PLUi **renforce et coordonne la politique d'économie de foncier** en associant une meilleure maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat et un effort concerté pour privilégier un processus de renouvellement urbain dynamique.



Dans cette perspective, le nouveau projet de développement porté par le PLUi pour les 12 prochaines années se fait à **consommation foncière constante par rapport au potentiel total** restant disponible dans les PLU actuels, avec une réorganisation des capacités de développement par commune **s'appuyant sur l'armature urbaine du SCOT**. Le projet de développement porté par le PLUi adapte donc le développement de chaque commune aux besoins démographiques et économiques, en intégrant des éléments programmatiques concernant les équipements collectifs.

Ce projet s'inscrit donc dans une **réelle logique de maîtrise de la consommation foncière puisqu'il n'induit pas de consommation foncière supplémentaire**, mais passant d'une consommation annuelle moyenne de **11,8 ha entre 2009 et 2019 à 6,1 ha/an pour la période 2020-2032**

2.1.2. ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

L'analyse du **potentiel** de développement urbain **restant aux PLU actuels** a été réalisée, sur le plan quantitatif mais aussi qualitatif. Cette analyse a démontré que le **potentiel foncier non consommé** était **suffisant** pour répondre aux besoins futurs sur les 12 prochaines années, alors que ces documents sont mis en application depuis plusieurs années et ont déjà induit une consommation foncière notable.

Outre la consommation foncière de terres agricoles et naturelles qui est jugée trop importante, ces différents projets communaux doivent aussi être analysés au regard de la volonté de localiser les nouveaux quartiers d'habitats au plus près des commerces, des équipements publics et de l'offre en transports collectifs.

Le PLUi est donc l'occasion de proposer **un nouveau modèle de développement urbain** pour notamment inscrire la production de logements dans une logique plus globale de **construction d'agglomérations compactes et fonctionnelles, en procédant à un rééquilibrage du développement urbain en lien avec l'armature urbaine du territoire**. Ce modèle de développement doit aussi s'inscrire dans l'histoire du développement du territoire, afin de conserver l'identité de chaque commune et de chaque bourg.

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, de manière diffuse dans les espaces agglomérés mais aussi sur certains secteurs stratégiques définis dans le PLUi ;
- identification de sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation en périphérie des aires agglomérées.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer les noyaux anciens des centres-bourgs qui présentent une réelle qualité urbaine et architecturale. Le projet de développement urbain s'élabore donc en commençant par identifier ces espaces patrimoniaux, permettant ainsi de définir des règles pour une bonne intégration des nouvelles constructions en fonction de leur environnement urbain.

Le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 2 thèmes qui sont traités successivement :

- **le renouvellement urbain,**
- **l'extension maîtrisée des agglomérations.**

2.1.2.1. LE RENOUVELLEMENT URBAIN

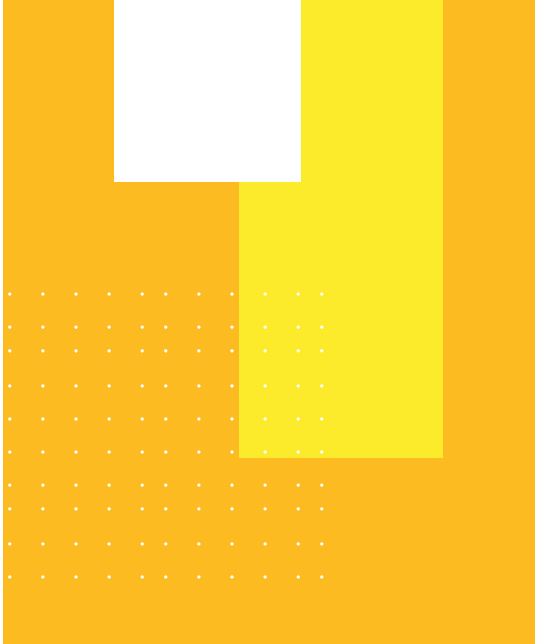
Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, **le processus de renouvellement doit être guidé par le PLUi** pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Les réflexions autour du développement de la ville ont donc traité ce thème en premier lieu.

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, un travail a été mené à l'échelle de chaque aire agglomérée pour identifier les secteurs pouvant connaître une évolution urbaine dans les années à venir, soit par changement d'affectation, soit par densification.

Les capacités de densification (remplissage des dents creuses ou des parcelles peu denses) ont été estimées à **180 nouveaux logements**, ce qui permet de répondre à près de 10% du besoin total de nouveaux logements.

En complément de ce potentiel qui sera mobilisé par des initiatives ponctuelles et individuelles, le PLUi accompagne des **projets de renouvellement et de densification urbaine en cours de réflexion** au sein de plusieurs centres-bourgs (Plélan-le-Grand, Treffendel, Monterfil...).

Enfin, le PLUi se montre vigilant pour assurer la souplesse nécessaire pour **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolation thermique et acoustique, etc.), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extension, rénovation, changement de destination). D'une manière générale, la réglementation (marge de recul des constructions, emprise au sol, hauteur maximale, place de stationnement) a été redéfinie pour permettre cette densification nécessaire de chaque bourg, en s'adaptant à la nature du tissu urbain environnant.



2.1.2.2. LE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT EN EXTENSION D'URBANISATION

Le territoire de la Communauté de communes de Brocéliande ne pourra pas répondre au besoin de nouveaux logements sur toute la durée du PLUi fixée à 12 ans par la seule réalisation des projets d'habitat déjà programmés, combiné à l'application du processus de renouvellement urbain.

Sur le plus long terme, la définition de secteurs de développement complémentaires à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable suivants :

- **développement urbain à proximité des aires agglomérées** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces ;
- **développement urbain compact** pour économiser l'espace
- **développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles du site comme un élément de composition du projet ;
- développement urbain préservant l'activité agricole.

Pour structurer ce développement urbain sur le long terme, le PLUi s'appuie sur trois idées fortes :

1. La forte limitation du développement de l'habitat sur l'espace rural pour le recentrer sur les pôles urbains

Le PLUi retient le principe d'un développement très faible du nombre de logement en dehors des agglomérations, seulement limité à la réhabilitation du bâti patrimonial et au maintien de quelques zones constructibles à l'extérieur des agglomérations (cas de Saint-Thurial principalement). Ceci vise à stopper tout étalement urbain non maîtrisé, et permet de mettre le document d'urbanisme en conformité avec les dispositions de la loi littoral encadrant les extensions d'urbanisation. Cette évolution supprime ainsi les possibilités inscrites dans certains PLU actuels de construire dans les dents creuses de quelques petits hameaux.

2. Le développement urbain du territoire recentré sur les différentes aires agglomérées

permettant de conserver certaines zones d'urbanisation inscrites aux PLU actuels. Le PLUi maintient ainsi des zones proches des centres-bourgs, tout en s'appuyant sur les entités naturelles existantes en périphérie pour formaliser des limites paysagères nettes avec l'espace rural.

3. Une implantation équilibrée des équipements à l'échelle intercommunale

Le projet de développement vise à conforter les équipements actuels en favorisant le développement de l'habitat à proximité.

Pour l'offre nouvelle, le PLUi prévoit des zones de développement pour conforter l'offre d'équipements collectifs sur les deux pôles urbains principaux (Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand), en accompagnement notamment des pôles scolaires :

- site au sud de l'agglomération de Bréal-sous-Montfort autour du collège en cours de construction ;
- site au sud de l'agglomération de Plélan-le-Grand destiné à l'implantation d'équipements sportifs intégrant aussi une réserve pour l'accueil d'un collège.

Sur les autres communes, le PLUi réserve ponctuellement des espaces pour l'implantation d'équipements collectifs principalement destinés à des besoins communaux, en lien avec les quartiers d'habitat existants ou projetés.

2.1.3. PROGRAMMATION URBAINE DANS LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Dans les futures opérations d'habitat, en renouvellement urbain comme en extension, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant **une forme urbaine économe de l'espace.**

La création de logements neufs sur l'ensemble des bourgs et proportionnée aux besoins locaux peut être une mesure efficace de maîtrise des prix de l'immobilier. La mise sur le marché de nouveaux logements peut déclencher des processus de mobilité dans le parc actuel et donc assouplir la tension sur le marché du neuf mais aussi de l'ancien.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une mixité sociale. Les principaux sites de projets situés sur les deux pôles urbains structurants de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand devront prévoir une part significative de logements aidés (logements sociaux, ou bien en accession sociale). Ce principe est traduit et décliné dans les OAP sectorielles.



En terme de morphologie urbaine, les nouvelles opérations d'habitat devront **respecter une densité urbaine minimale ambitieuse et adaptée à l'environnement urbain avoisinant. Des seuils minimum de 12, 15 et 25 logements par hectare sont ainsi fixés pour les différents secteurs de projet du territoire, en lien avec les objectifs inscrits au SCOT.**

Le PLU fixe donc bien des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport aux PLU communaux en vigueur, en fixant des densités minimales sur chaque zone d'urbanisation future mais aussi en limitant les surfaces consommées en extension par la mobilisation des capacités de densification urbaine et par la mise en adéquation, avec les besoins définis par la prospective démographique.

2.2

ACCOMPAGNER L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION COMMUNAUTAIRE EN FACILITANT LE PARCOURS RÉSIDENTIEL, EN GARANTISSANT LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Les objectifs quantitatifs définis dans le projet de développement s'accompagnent d'objectifs qualitatifs visant à :

- assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune

Les options prises dans le PLUi en matière de construction de logements doivent participer au renouvellement de la population et au développement démographique de chaque commune ;

- anticiper le processus de desserrement familial

La prospective estime à **540 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 12 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 2,5 à 2,4 personnes par logement d'ici 2028), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants ;

- maintenir un rythme régulier pour éviter les « ruptures de charge » sur les équipements

Le territoire est doté d'une offre d'équipements diversifiée, répondant à des besoins variés (large éventail allant de l'équipement de quartier à l'équipement communautaire). L'objectif est de maîtriser le rythme de croissance mais aussi sa répartition spatiale sur le territoire, en lien avec l'offre d'équipements collectifs existante et future ;

- diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir

La dominante de logements individuels dans la production neuve de ces dernières décennies a permis au territoire d'attirer de nombreuses jeunes familles. Il convient toutefois de faire évoluer cette répartition au profit de logements plus petits. Le risque lié à ce modèle de développement monospécifique serait de connaître un vieillissement brutal de la population dans les années futures.

Le territoire doit offrir des logements qui répondent à la demande de « faire construire » (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs). Cette diversité est définie au sein des OAP en s'adaptant au contexte de chaque projet, selon la commune d'implantation et la localisation au sein des aires agglomérées ;

■ garantir la mixité sociale et générationnelle

La **mixité générationnelle** peut être garantie par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au sein des principales opérations d'habitat. Le léger vieillissement de la population doit être pris en compte dans l'offre nouvelle de logements pour répondre aux différents types de demande, et ainsi faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.

Concernant la mixité sociale, le PLUi doit permettre de produire une offre nouvelle de logements locatifs sociaux ou aidés en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire, sans pénaliser le développement urbain du territoire. Des objectifs chiffrés et détaillés seront pris sur certains secteurs de projets localisés dans les différentes centralités du territoire.

L'accueil des gens du voyage est intégré à cette orientation – Mixité sociale : deux aires de petit passage sont fléchées à l'est et à l'ouest du territoire en concordance avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Ces différents objectifs qui guident la production de logements s'inscrivent dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace (cf. Orientation précédente).

2.3

ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EN LIMITANT LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS ET EN INTÉGRANT UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de **limiter la consommation énergétique** dans les nouvelles constructions, la question énergétique doit être intégrée dès les premières phases de conception des projets, notamment celles portant sur l'implantation et l'orientation des constructions. À ce titre, le PLUi détermine des règles qui viseront à **privilégier une bonne orientation et une optimisation des volumétries** pour les futures constructions, selon des principes bioclimatiques. Cette logique d'implantation sera **prise en compte en amont par les projets d'aménagement** qui organiseront leur trame urbaine en conséquence (réflexion sur le tracé et l'orientation des voiries, adaptation du découpage parcellaire et des implantations des constructions). La mise en place de cette approche en amont des projets permet d'**optimiser les consommations énergétiques mais aussi le confort dans les logements**, permettant ainsi de limiter les recours à des équipements techniques de production d'énergie, même renouvelable.

L'**amélioration énergétique des constructions existantes** est aussi un objectif affiché dans le PLUi, qui intègre une réglementation favorable à ce type d'intervention. Dans le cas de travaux réalisés sur des constructions anciennes présentant une valeur patrimoniale, le PLUi veille à ce qu'ils soient réalisés dans le respect des caractéristiques originelles de la construction.

AXE 3

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE, DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL ET GARANT DE LA PRÉSERVATION DU DYNAMISME DES CENTRES-BOURGS

Ce volet économique se développe autour de trois mesures principales

3.1 CONFORTER LES CENTRALITÉS ET NOTAMMENT LES COMMERCES DE PROXIMITÉ EN ASSURANT LE LIEN AVEC LES ZONES D'HABITAT EXISTANTES ET FUTURES

Le tissu commercial du territoire est double, il combine des pôles commerciaux de proximité plus ou moins développés dans chaque cœur de bourg, destinés à une clientèle majoritairement locale, et des zones d'activités commerciales et artisanales principalement à proximité de la RN, s'adressant aussi à une population extra-municipale empruntant cet axe structurant.

Le projet de développement urbain doit permettre de **conserver un équilibre** entre les **activités économiques** et notamment commerciales **des centres-bourgs** et celles qui s'implantent en **périphérie des agglomérations, conformément aux dispositions prises dans le SCOT du Pays de Brocéliande**.

Le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale des cœurs de bourg. Ainsi la très grande majorité des secteurs de développement urbain (renouvellement urbain ou nouveaux quartiers) se situe à proximité immédiate des commerces de proximité de ces différentes centralités.

La volonté de maintenir une offre commerciale permanente et diversifiée dans l'ensemble des cœurs de bourgs du territoire passe par une réflexion croisant plusieurs thématiques

- **limitation de la concurrence sur le reste des aires agglomérées** : à l'exception de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand qui bénéficient d'un statut particulier en raison de leur rôle de pôles principaux dans l'armature territoriale, ces périmètres de centralité doivent permettre à chaque commune de diriger les éventuelles implantations de nouveaux commerces vers leur centre-bourg, pour renforcer leur polarité urbaine, et commerciale ;
- **maintien de l'offre commerciale existante** : au sein des centralités, les transformations en logement des locaux à usage de commerce et de service sont interdites. Pour ne pas générer de friches pénalisantes pour les commerces voisins, cette interdiction peut être levée après une durée fixée par le règlement ;
- **accessibilité aux commerces** : la réponse passe par une adaptation du stationnement automobile, mais aussi par la volonté inscrite dans le PLUi de développer les espaces publics facilitant les modes actifs au cœur des pôles urbains pour irriguer les quartiers existants ou futurs ;
- **Évolution de la trame commerciale existante dans les centres-bourgs** : pour permettre l'évolution des commerces, et notamment leurs extensions dans un contexte urbain parfois contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments), les règles définies par le PLUi permettent d'accompagner les projets (possibilité d'extension, règles plus souples en matière de stationnement).

3.2 FAVORISER LA REQUALIFICATION ET LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉ EXISTANTES ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES EN EXTENSION POUR DÉCLINER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE

Le SCOT établit un **Schéma d'organisation économique** identifiant 2 pôles économiques structurants (Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand) et 2 pôles économiques d'appui (Treffendel et Saint-Thurial). Il détermine une enveloppe foncière de 60 ha pour la Communauté de communes de Brocéliande.

Le PLUi s'appuie sur ce schéma organisationnel et cette enveloppe foncière pour décliner les objectifs de développement sur chaque zone d'activité, après analyse de leurs capacités de densification ou d'extension.





Après interrogation des potentialités inscrites dans chaque PLU, le PLUi établit un **Schéma de développement** renforçant les deux pôles économiques principaux du territoire (Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand), mais aussi les ZA de Treffendel et de Saint-Thurial en valorisant notamment les opportunités foncières existantes à proximité des échangeurs de la RN 24. Ce développement s'inscrit dans la continuité des orientations de l'axe 1 précédemment développé et par conséquent dans un objectif de préservation des cônes de vue, des éléments naturels et de limitation de la consommation énergétique.

Dans ces différentes zones d'activités, le PLUi **interdit** les implantations de **commerces de proximité hors des centralités urbaines identifiées** afin de ne pas fragiliser l'offre commerciale existante dans ces centralités.

Pour les autres communes du territoire communautaire telles que Paimpont, le PLUi détermine des capacités de développement de petites zones à vocation artisanale.

En parallèle, le territoire développe une **stratégie favorisant le renouvellement et la densification des zones d'activités existantes**, dans une logique similaire à celle appliquée aux zones d'habitat.

En ce sens, le PLUi s'appuie sur une analyse détaillée des potentialités de développement de chaque commune. Ce travail a permis de déterminer **un potentiel total d'extension d'environ 37 ha**, donc nettement inférieur au potentiel de 60 ha maximum prévu dans le SCOT.

Le PLUi intègre aussi un **objectif de traitement qualitatif des zones d'activité** sur le plan de l'architecture et du paysage. Il détermine ainsi des prescriptions sur ces thèmes pour encadrer les nouvelles implantations et l'évolution des activités existantes, avec une réglementation renforcée sur les espaces les plus sensibles que sont les axes d'entrée de ville et les abords de la RN 24.



RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ AGRICOLE PAR LA PRÉSERVATION DE SES ESPACES, DANS UNE APPROCHE ÉQUILBRÉE TENANT COMPTE DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT DES AUTRES ACTIVITÉS EXISTANTES DANS L'ESPACE RURAL (ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES)

Plus de 200 exploitations agricoles ont été identifiées sur le territoire communautaire, réparties de manière assez équilibrée et homogène dans l'espace rural hors des massifs forestiers. Elles sont en très grande majorité situées hors des espaces naturels identifiés dans le volet environnemental du PLUi, avec quelques exceptions au sein des vallées naturelles.

Le PLUi vise à leur assurer un classement permettant l'évolution de leur structure, en garantissant la disponibilité du foncier agricole. Il fait aussi le choix de limiter la pression urbaine sur le monde agricole, par l'application de **trois actions fortes**.

1. Regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct des aires agglomérées

avec une cohérence et une densité urbaine qui assurent un projet de développement économe de l'espace préservant les terres agricoles. Le projet de PLUi vise ainsi à réduire la forte pression qui peut peser sur les exploitants en évitant une extension trop importante de l'urbanisation. **La limitation des extensions urbaines** sur les espaces agricoles vise aussi à ne pas fragiliser les sièges d'exploitations potentiellement concernés (foncier exploité proches des bourgs).

2. Limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural

en limitant très fortement la création de nouveaux foyers dans les hameaux situés hors des agglomérations et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

Concernant la constructibilité dans les hameaux, le PLUi conserve l'identification des principaux hameaux qui bénéficient de cette possibilité dans les PLU actuels, mais n'ajoutent pas de nouvelles zones constructible de ce type dans l'espace rural.

Concernant la prise en compte des nombreuses maisons existantes dans l'espace rural, le PLUi applique les nouvelles dispositions de la loi ALUR en encadrant les possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages.

3. Encadrer le développement des activités économiques et de loisirs

Le PLUi tient ainsi compte des principales activités déjà existantes pour permettre leur développement dans le respect de l'activité agricole et autorise l'implantation d'un nombre très limité de nouveaux projets. Il identifie ainsi des équipements publics ou d'intérêt collectifs (équipements sportifs, de loisirs ou culturels, mais aussi structures d'hébergement touristique) implantés dans l'espace rural afin de permettre la réalisation de travaux d'aménagement ou l'implantation de constructions nouvelles.

Enfin, l'agriculture est **partie prenante des actions menées pour la préservation des paysages et de l'environnement**. Il est donc attendu, au travers du PLUi, qu'une bonne insertion des constructions agricoles dans leur environnement soit recherchée, notamment dans les espaces identifiés au titre des trames vertes et bleues du territoire.



AXE 4

INTÉGRER LA MOBILITÉ AU CŒUR DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le volet « mobilités » du PADD s'articule autour de trois thèmes

4.1 ADAPTER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS AUX SECTEURS GARANTISSANT UNE ACCESSIBILITÉ PLURIELLE ET UNE VARIÉTÉ DE MODES DE DÉPLACEMENTS

Les mesures prises concernant la gestion des flux routiers (automobiles et poids-lourds) visent principalement à permettre l'adaptation du réseau viaire aux besoins actuels et futurs en matière de déplacements automobiles. Cette adaptation passe par une **double action** :

- **l'adaptation du gabarit des voies existantes ou futures au trafic attendu**, notamment par une hiérarchie plus affirmée au sein des projets futurs. Le PLUi dresse ainsi une cartographie de hiérarchie du réseau routier avec des prescriptions spécifiques selon la vocation des différentes voies au sein des espaces agglomérés. Ceci permet d'adapter le gabarit des voies aux usages dans les secteurs de projets, avec une approche uniforme sur l'ensemble du territoire ;
- **une intervention sur les secteurs où le trafic est inadapté aux capacités de circulation**. C'est le cas des deux agglomérations de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand qui sont traversées par une circulation de transit intégrant une part notable de poids-lourds. Le PLUi intègre ainsi des projets de création de voies de contournement sur ces deux agglomérations, à leurs stades actuels de réflexion qui diffèrent selon les deux cas.

4.2 FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX POUR LES USAGES DU QUOTIDIEN ET LES USAGES RÉCRÉATIFS

L'un des objectifs du PLUi est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes et moyennes distances à l'échelle du territoire communautaire, mais aussi sur de plus longues distances en direction de l'agglomération rennaise par exemple. Cet objectif se traduit par **trois actions complémentaires**.

1. Programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts

La localisation des secteurs de développement a été décidée notamment en fonction de leur bonne accessibilité piétonne et cycliste vers les pôles urbains.

De plus, les orientations d'aménagement qui guideront la conception de ces quartiers s'appuient sur cette volonté de favoriser les déplacements doux en cherchant à créer des continuités fortes avec les espaces publics environnants.

2. Faciliter les déplacements doux au sein des bourgs mais aussi entre les bourgs

Cette orientation concerne l'intervention sur les voies existantes mais aussi la création de nouvelles liaisons douces et l'accessibilité aux équipements structurants et notamment scolaires tels que le collège.

Pour les liaisons entre bourgs, le PLUi s'appuie sur un schéma cyclable global élaboré en collaboration avec les usagers du territoire permettant d'identifier des liaisons cyclables à développer ou à renforcer entre les différents bourgs.



Ces liaisons empruntent des voies secondaires au travers de l'espace rural (faible trafic routier) mais aussi des départementales où des aménagements spécifiques devront être programmés, en concertation avec le Conseil Départemental.

Les deux liaisons départementales de véloroute participent aux connexions entre bourg mais aussi vers les territoire du Nord (Iffendic par exemple) et de l'Est (vallée de la Vilaine). D'autres connexions peuvent aussi être aménagées vers les communes voisines à l'Est (Mordelles, Chavagne, Goven), au Nord (Montfort-sur-Meu) ou au Sud-Est (Beignon, Campénac).

La prise en compte de ce Schéma vise ainsi à conforter les liaisons existantes mais aussi à en créer de nouvelles au travers de la mise en place d'emplacements réservés.

3. Favoriser la découverte du territoire rural et des sites naturels par le développement des chemins de randonnée

Le territoire communautaire est parcouru par un grand nombre de chemins de randonnée qui se connecte aux différents bourgs et permettent de rejoindre les espaces naturels mais aussi les sites touristiques ou les espaces de loisirs aménagés.

Il convient donc de **connecter** ces cheminements de promenade aux liaisons piétonnes qui irriguent ou irrigueront les différents quartiers des agglomérations. Cette interconnexion doit permettre de faciliter les déplacements doux sur des distances courtes ou moyennes, et de créer des complémentarités avec le schéma de liaisons cyclables inter-bourgs.



4.3 DÉVELOPPER LES LOGIQUES MULTIMODALES ET ORGANISER UNE OFFRE DE TRANSPORT ALTERNATIVE À LA VOITURE

L'orientation principale consiste à **programmer un développement urbain adapté aux potentialités de mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture** (accès au réseau de transport en commun, covoiturage).

L'un des premiers critères pour déterminer les espaces de développement de l'habitat en lien avec la trame urbaine a été la connexion avec le réseau de transports en commun ou les aires de covoiturage. Ainsi la très grande majorité des futurs secteurs de projet se trouvent à proximité des lignes de bus existantes. Le PLUi définit ensuite les modalités de liaisons entre les espaces de projet et cette desserte par les bus, au travers de ses OAP sectorielles ou thématiques.

La trame de déplacement en bus est complémentaire de celle des liaisons en vélo. Ces liaisons actuelles offrent des connexions satisfaisantes vers les principaux pôles urbains du territoire en direction de l'agglomération rennaise, sans toutefois permettre des liaisons directes entre les bourgs.

En complément de cette orientation principale qui a guidé l'élaboration du projet de développement du territoire, deux objectifs sont affichés dans le PLUi avec des mises en application qui dépassent le cadre du PLUi

- **Développer des logiques multimodales** entre les différents modes de déplacements (implantation de parkings vélo sécurisés à proximité des arrêts de bus par exemple).

Cette orientation relève d'une politique d'aménagement de l'espace public qui doit toutefois être permise par le document d'urbanisme.

- **Développer l'offre de transport collectif** au delà des besoins liés aux navettes domicile-travail ou bien aux déplacements scolaires, en renforçant par exemple des liaisons le week-end vers les sites touristiques du territoire. Cette orientation qui concerne plus directement la politique de gestion des transports publics fait toutefois écho aux mesures prises dans le PLUi pour maîtriser et encadrer la fréquentation des espaces naturels touristiques, notamment en matière de stationnement automobile.



