



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## La Richardais (35)

### II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté en date du 30/06/2022	
Enquête publique du 17/10/2022 au 19/11/2022	
Projet approuvé en date du 02/03/2023	



## Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
Qu'est-ce qu'un PADD ? .....	3
Article L151-5 du code de l'urbanisme .....	3
Le PADD de La Richardais .....	3
<b>LA RICHARDAIS, UN MAILLON INCONTURNABLE AU CŒUR DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL</b> .....	<b>4</b>
Avec l'arrivée de nouveaux équipements, un nouveau rôle assumé pour la commune .....	5
Un territoire qui répond aux enjeux démographiques et sociaux des années à venir .....	5
Une place stratégique et une fonction de rotule territoriale qui imposent une réflexion globale sur les mobilités .....	6
L'Hermitage, un nouveau pôle tertiaire d'envergure intercommunale en devenir .....	6
<b>LA RICHARDAIS, UN ÉCRIN NATURELLEMENT TOURNÉ VERS LA RANCE</b> .....	<b>8</b>
Préserver les espaces naturels de la commune et assurer leur valorisation par un tour de bourg .....	9
Porter un projet de renaturation de l'étang de la garde pour retrouver un fonctionnement avec les marées .....	9
La Rance, un espace remarquable sur lequel organiser la cohabitation des activités en lien avec la mer .....	10
Un paysage de campagne à soigner en maintenant une agriculture et son bocage .....	10
<b>LA RICHARDAIS, UN CŒUR DYNAMIQUE QUI PORTE L'EXEMPLARITÉ COMMUNALE</b> .....	<b>12</b>
Des synergies à affirmer par une opération urbaine en cœur de bourg .....	13
Le cœur de bourg et l'Hermitage, deux polarités, un équilibre à trouver .....	13
Affirmer l'exemplarité dans le développement urbain pour assurer notamment une rotation des populations .....	13
Assurer une programmation résidentielle qui permet le maintien des résidents à l'année .....	14

## PREAMBULE

### Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 années à venir.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

### Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD doit définir :

*« 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.*

*[...] »*

### Le PADD de La Richardais

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune. **Il se décline selon 3 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires.** Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.

### Débat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu au Conseil Municipal du 28 janvier 2021.

# 1

## LA RICHARDAIS, UN MAILLON INCOUNTOURNABLE AU CŒUR DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Equipements structurants

Maillage territorial

Mobilités douces et alternatives

Mutualisation

La place des économies à l'échelle territoriale

Dynamiques démographiques et sociales

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

*Polarité urbaine indissociable de Dinard, franchissant la Rance pour rejoindre Saint-Malo, connexions aux communes de Pleurtuit et du Minihic-sur-Rance... La Richardais est une commune qui s'ouvre sur les territoires voisins et les intègre dans la réflexion de son aménagement.*

*En matière d'équipements et de mobilité, les synergies sont primordiales et visent à assurer une optimisation des usages et du territoire.*

## Avec l'arrivée de nouveaux équipements, un nouveau rôle assumé pour la commune

Avec l'arrivée du collège, du pôle d'échange multimodal et la diversification de l'offre de loisirs par le cinéma multiplexe, la commune de la Richardais a passé un cap dans le rayonnement de son offre en équipements et services. Cette évolution est une opportunité en matière d'attractivité mais aussi en matière de mutualisation et d'optimisation des équipements et services en place. Cela implique également une forme de responsabilité de la commune en matière de réponse aux attentes démographiques, sociales et économiques associées. Cela devra se traduire dans une diversification de la production résidentielle et économique assurant un parcours résidentiel pour les habitants et les entreprises, pensé en commun et en complémentarité avec les communes limitrophes.

En matière de mobilité et de connexions, ces infrastructures renforcent l'enjeu de l'interconnexion avec les communes voisines mais aussi entre la zone de l'Hermitage et le bourg.

## Un territoire qui répond aux enjeux démographiques et sociaux des années à venir

La pression foncière sur le littoral couplée à la proximité avec des pôles d'emplois recherchés et plus globalement la qualité du cadre de vie, se traduisent par des tendances de fond sur le territoire communautaire. A l'échelle communale, le vieillissement de la population, l'augmentation des résidences secondaires et la difficulté à assurer une offre adaptée aux jeunes ménages doivent trouver des réponses sur-mesure pour éviter un décrochage entre évolution démographique et vitalité communale.

La poursuite de la diversification du parc résidentiel (par la taille, les formes urbaines, les caractéristiques...) et le renforcement d'une offre abordable tant en locatif qu'en accession constituent une nécessité pour atténuer les dynamiques observées. Il s'agit notamment de veiller à assurer une offre pour les actifs qui travaillent sur la commune ou sur les pôles économiques de Dinard et Saint-Malo.

Du point de vue démographique, l'objectif est d'assurer un maintien du nombre d'habitants en veillant à renforcer l'accueil des jeunes ménages.

Du point de vue résidentiel, l'objectif est de programmer, en moyenne à l'échelle communale 13 logements par an, avec 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions nouvelles.

Il semble important de souligner que la mixité résidentielle, doit être urbaine et spatiale, toujours dans l'optique d'offrir une diversité dans le parc résidentiel, tant privé que public.

## Une place stratégique et une fonction de rotule territoriale qui imposent une réflexion globale sur les mobilités

La Richardais, par sa situation géographique, de carrefour et de porte d'entrée sur la Rance, observe naturellement le passage de flux routiers à l'échelle macroscopique. Le pôle d'échange multimodal est la preuve que le territoire intercommunal a su en tirer parti. Pour assurer le meilleur fonctionnement de cette infrastructure, il est nécessaire d'anticiper une gestion du maillage des mobilités associées à l'échelle microscopique.

Le Pôle d'échange Multimodal est une première opportunité pour impulser un changement de pratiques dans les déplacements aujourd'hui largement dominés par le tout voiture. En complément, le renforcement du maillage de circulation douces et la mise en valeur des tracés existants est un deuxième levier pour faciliter la transition de pratiques sur le long terme.

Le renforcement des connexions douces avec les communes limitrophes est d'autant plus important que les mobilités au sens large augmentent. A ce titre, les franchissements de la route départementale 168 pour rejoindre de manière sécurisée la centralité de Dinard d'une part et de la Rance pour rejoindre la ville de Saint-Malo d'autre part, doivent être favorisés.

## L'Hermitage, un nouveau pôle tertiaire d'envergure intercommunale en devenir

Les évolutions récentes et en cours sur le site de l'Hermitage amènent à repositionner les entreprises de la zone vers davantage de tertiaire.

Un accueil en complémentarité avec le bourg et non en concurrence sera essentiel afin de garantir une approche cohérente du développement économique sur la commune.

La présence du collège et des flux associés devra interroger sur les opportunités d'optimisation associés par exemple en matière d'équipements sportifs sur la zone.

L'arrivée du collège renforce le caractère urbain et la densité bâtie de la zone. Compatible avec la logique de tertiarisation, une optimisation verticale pourra être recherchée sur le secteur pour garantir une maîtrise communale et intercommunale du foncier agricole et naturel. A l'image des quartiers résidentiels, l'aménagement de ces secteurs devra tenir compte de l'ensemble des orientations du projet en plus d'une fonctionnalité adaptée (optimisation foncière, qualité paysagère, place du végétal, mobilités douces...).



# 2

## LA RICHARDAIS, UN ÉCRIN NATURELLEMENT TOURNÉ VERS LA RANCE

Biodiversité et continuités écologiques

Paysages et valorisation patrimoniale

Préservation des ressources

Préservation du littoral

Activités maritimes

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

*Village de Rance, la commune de la Richardais se caractérise aussi par une forte identité naturelle qui remonte par la vallée de l'Etanchet mais aussi par les vallons de Hourdel et du port de la Vicomté.*

*Dans les terres, le réseau hydrographique, les boisements et le bocage constituent un écrin qualitatif à la commune et participent à la diversité paysagère de la commune.*



## Préserver les espaces naturels de la commune et assurer leur valorisation par un tour de bourg

En complément de sa façade estuarienne, les vallons et vallées boisées caractérisent le territoire naturel de la Richardais.

Plus que la richesse de la biodiversité, c'est la capacité de connexion entre les différents milieux naturels qui participe au maintien d'écosystèmes viables et d'une diversité remarquable.

La Rance assure une ouverture et des vues lointaines quand les vallons qui la rythme et leurs boisements dessinent le paysage de la Richardais comme des espaces de respiration cadrant l'urbanisation.

Ces espaces naturels garantissent également un rôle d'habitat et de parcours de déplacements pour la faune.

Certains de ces espaces sont peu accessibles au public. Dans une logique d'offrir un lieu de promenade agréable et de découverte de ces lieux tout en gardant la qualité de ces milieux, des connexions douces rassemblant tous ces espaces sous la forme d'un circuit autour du bourg seront recherchées. Les limites de la commune se dessinent assez naturellement par l'Etanchet et la Rance. L'idée d'un parcours « tour de bourg » prend logiquement forme en s'appuyant sur des espaces naturels pour la pratique de la marche et la découverte du transect entre terre et mer.

Il s'agit de flécher les circulations tout en préservant leurs abords et d'accompagner dans une plus large mesure le maillage des mobilités douces pour les déplacements du quotidien.

## Porter un projet de renaturation de l'étang de la garde pour retrouver un fonctionnement avec les marées

L'étang de la Garde était autrefois une rétention dédiée au captage d'eau potable. Aujourd'hui cet étang n'a plus cette fonction et présente un risque de rupture de digue malgré une réfection.

Dans une optique de retrouver la relation historique à la Rance et son fonctionnement avec les marées, tout en assurant une sécurisation du site, le projet vise la renaturation de cet étang. Il s'agit, par la suppression de la digue, de redonner un fonctionnement naturel à l'Etanchet.

La restauration de l'étang de la Garde permettra le retour d'une libre circulation de la faune, une continuité et une synergie de milieux écologiques entre la Rance et l'Etanchet. Ce projet d'envergure étend l'air d'influence de la zone Natura 2000 et devient une opportunité pour prolonger et renforcer les circuits piétons.

### Un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels cadré par le SCoT

La commune de la Richardais veillera à assurer une artificialisation des sols inférieure aux surfaces potentielles inscrites dans le SCoT à savoir 16 hectares sur la période 2018-2032.

*A noter que 7,6 hectares ont déjà fait l'objet d'une artificialisation entre 2018 et 2021 (incluse).*

## La Rance, un espace remarquable sur lequel organiser la cohabitation des activités en lien avec la mer

Le lien entre la Richardais et la mer est historique. Des constructions navales, de l'usine marémotrice au port de mouillage, la commune a su tirer profit de la mer.

Cette cohabitation perpétue, et le PLU doit s'assurer que le littoral trouve un bon équilibre entre les activités économiques maritimes, la plaisance et le tourisme. Il veillera à la possibilité d'aménager pour accueillir et favoriser, ou pas, les occupations temporaires de l'espace public notamment pour des événements emblématiques comme la fête des Doris.

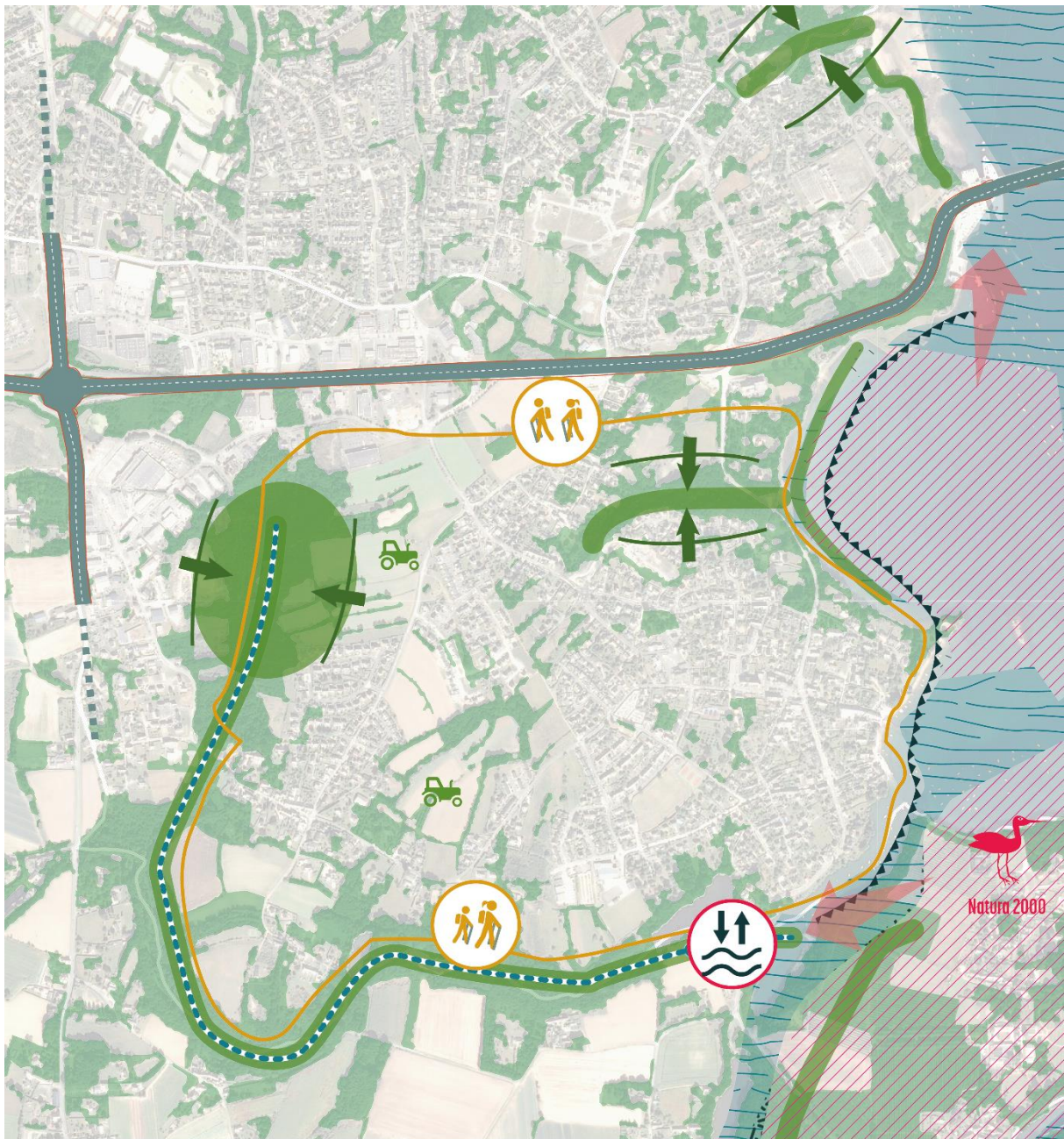
## Un paysage de campagne à soigner en maintenant une agriculture et son bocage

L'espace agricole a une vocation de production. Mais il est également un espace de circulation de la faune et un marqueur de l'identité et de la qualité des paysages de la commune.

Les surfaces productives sont aujourd'hui un reliquat. Il est d'autant plus important à veiller à les préserver en limitant l'étalement urbain.

L'écosystème bocager, dans lequel s'inscrit l'espace agricole, compose l'armature de la trame verte à l'échelle commune et extra-communale. Il sera protégé pour préserver la qualité des paysages et le bon fonctionnement écologique du territoire.

L'espace agricole s'est vu transformé avec l'arrivée des infrastructures électriques. Certaines terres ont été abandonnées et se sont enrichies. Certains de ces espaces sont à revaloriser par des projets adaptés à leur petite taille. Les projets pourront répondre à l'amélioration du fonctionnement de la trame verte et bleue, au maintien des espaces agricoles productifs et à la valorisation du potentiel récréatif de ces espaces



**LA RICHARDAIS,  
UN ÉCRIN  
NATURELLEMENT TOURNÉ  
VERS LA RANCE**



Préserver les espaces naturels de la commune et assurer leur valorisation par un tour de bourg



Porter un projet de renaturation de l'étang de la garde pour retrouver un fonctionnement avec les marées



La Rance, une espace remarquable sur lequel organiser la cohabitation des activités en lien avec la mer



Un paysage de campagne à soigner en maintenant une agriculture et son bocage

# 3

## LA RICHARDAIS, UN CŒUR DYNAMIQUE QUI PORTE L'EXEMPLARITÉ COMMUNALE

Vitalité et convivialité

Mixité générationnelle

Renouvellement urbain

Économie locale et services à la population

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

*Le cœur de bourg de la Richardais constitue toujours la centralité principale de la commune, mais de nombreux aspects la fragilisent. Le parc immobilier historique observe une rétention des biens alors difficiles à mobiliser pour répondre à la diversité de logements recherchée. La synergie entre les communes limitrophes amène certains services, commerces et équipements à se questionner sur leur emplacement dans le bourg pour répondre à une demande qui dépasse les limites administratives de la Richardais.*

*Commune « resserrée », elle offre un potentiel de connexion et de proximité important pour expérimenter des aménagements plus vertueux et résilients, tant sur les aspects environnementaux, paysagers ou sociaux.*

## Des synergies à affirmer par une opération urbaine en cœur de bourg

La commune dispose des principaux commerces et services de proximité nécessaires dans une commune attractive. Des synergies existent entre les commerces de proximités, les services, les écoles et la vie de bourg mais celles-ci ne doivent pas être considérées comme acquises, elles nécessitent d'être valorisées et facilitées.

Dans l'optique de conforter le cœur de bourg et d'assurer une lisibilité de celui-ci, le projet vise l'émergence d'une opération urbaine assurant à la fois la production de petits logements et d'une centralité commerciale de type « halle » confortant le rôle de mixité fonctionnelle du bourg.

En parallèle, une telle opération de renouvellement de grande échelle permettrait d'apporter une réponse aux questions de circulation du bourg et renforçant la place du piéton en milieu urbain.

## Le cœur de bourg et l'Hermitage, deux polarités, un équilibre à trouver

L'Hermitage, pôle en développement qui tend à se diversifier, s'intègre dans une continuité urbaine qui dépasse la commune. Les équipements qui s'y implantent possèdent un fonctionnement et un rayonnement d'échelle intercommunale. Anticiper son développement et sa mutation permet de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises qui assurent une complémentarité avec le pôle d'emplois existant et le pôle d'échange multimodal.

Sur le long terme, le projet vise à intégrer une réflexion qui garantisse une optimisation des usages, permette une adaptabilité de la zone en fonction des différentes orientations qui pourraient lui être donnée et limite les consommations foncières.

En parallèle, le cœur de bourg doit continuer à accueillir de petites structures commerciales assurant un rôle de proximité et contribuant à son attractivité et permettant d'asseoir son rôle de moteur de convivialité de la commune.

## Affirmer l'exemplarité dans le développement urbain pour assurer notamment une rotation des populations

La densification au plus près du cœur de bourg est à privilégier dans le développement urbain. D'abord dans un souci d'économie de la consommation de surface agricole et naturelle mais aussi dans l'objectif d'assurer un équilibre de mixité générationnelle et sociale dans la commune.

Lorsque c'est nécessaire, particulièrement pour une question de temporalité, la production de logement par « grandes opérations » montrera son exemplarité en démontrant que densité peut rimer

avec qualité. Il s'agira d'assurer dans ces opérations une qualité du cadre de vie, passant notamment par un souci d'intégration paysagère, de valorisation architecturale et de traitement des espaces publics ou partagés.

L'exemplarité passe aussi par la diversité et la mixité des logements. Le but est d'assurer une fluidité dans le parcours résidentiel, qu'il soit la conséquence d'un choix (location à l'acquisition) ou une nécessité subie (séparation, perte d'autonomie, difficultés financières), sans être obligé de quitter la commune.

L'évolution du tissu urbain existant se fera également naturellement avec des divisions parcellaires. Il s'agira d'accompagner ce phénomène en veillant à assurer une diversification de l'offre et garantir un bon fonctionnement global dans le bourg : assurer une connexion ingénieuse des réseaux et des dessertes des nouvelles constructions dans une logique de mutualisation et ménagement des invariants viabilisation ainsi que d'avoir une réflexion d'intégration d'un projet global : mobilités douces, nature en ville, intégration paysagère.

### Assurer une programmation résidentielle qui permet le maintien des résidents à l'année

L'attractivité et le coût du foncier impliquent une progression des résidences secondaires ces dernières années, notamment avec des évolutions dans le parc immobilier ancien. Dans un souci d'assurer un équilibre entre les résidents à l'année et les résidents secondaires, une mobilisation des outils existants pour garantir une partie du parc immobilier en résidences principales sera recherché.

Il s'agira d'assurer une production de logements locatifs sociaux d'une part mais aussi de mobiliser les dispositifs innovant en matière de propriété à l'image des baux réels solidaires qui dissocient le foncier du bâti.

### Un objectif chiffré de lutte contre l'étalement urbain cadré par le SCoT

La commune de la Richardais veillera à assurer une maîtrise de l'étalement urbain notamment à travers un objectif de densité moyenne à l'échelle de la commune supérieure à 31 logements/hectare.

*A noter que cet objectif concerne à la fois les projets en densification et extension.*



**LA RICHARDAIS,  
UN COEUR  
DYNAMIQUE QUI PORTE  
L'EXEMPLARITÉ COMMUNALE**



Des synergies à affirmer par une opération urbaine en cœur de bourg



Le cœur de bourg et l'Hermitage, deux polarités, un équilibre à trouver



Affirmer l'exemplarité dans le développement urbain pour assurer une rotation des populations



Assurer une programmation résidentielle qui permet le maintien des résidents à l'année