DEPARTEMENT de l'ILLE-ET-VILAINE

Commune de SAINT BROLADRE

Plan Local d'Urbanisme

2- Le P.A.D.D.

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°……, en date du 15 juin 2022, approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Broladre, Le Maire,	

urba cabinet d'urbanisme

Gwenaëlle Deniau
Paysagiste concepteur d'espace public

DM EAU

Article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

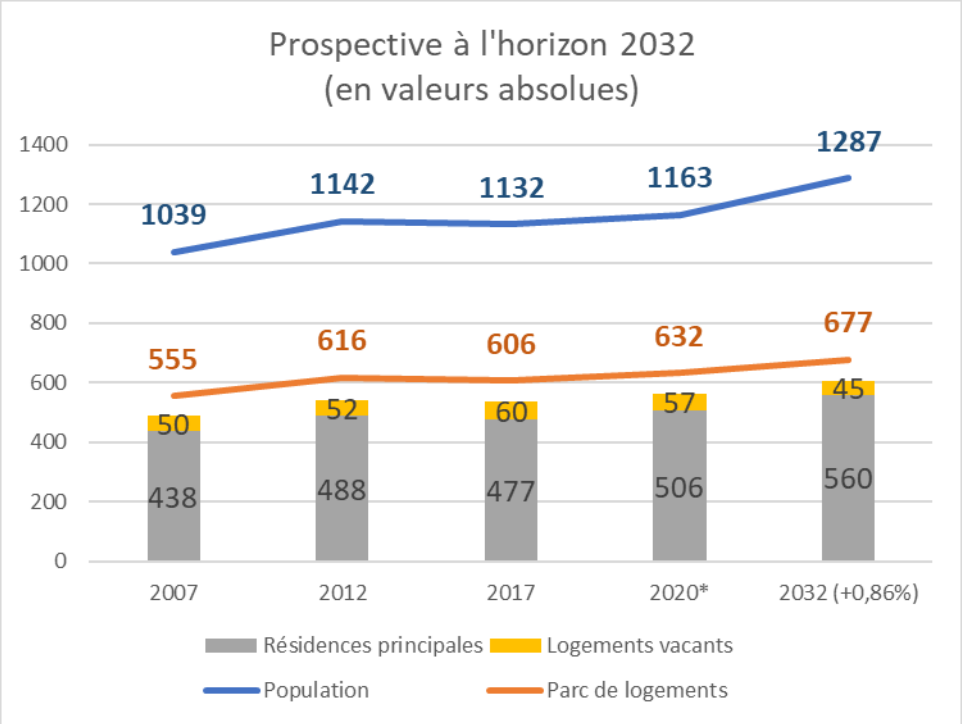
Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Saint Broladre, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de St Malo et la loi littoral notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :

1	**Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique**
2	**Préserver l'identité de Saint Broladre et son cadre de vie**
3	**Organiser le développement urbain et recentrer le cœur de bourg de Saint Broladre.**
4	**Maintenir voire développer la diversité des activités économiques**
5	**Prendre en compte les risques et les sensibilités environnementales et paysagères de Saint Broladre**
6	**Encourager la limitation des émissions de gaz à effet de serre et les projets de production d'énergies renouvelables.**

1 Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique

■ Accentuer la croissance démographique de Saint Broladre, en adéquation avec la dynamique observée localement.

- Approcher les 1300 habitants à l'horizon 2032, en envisageant une croissance moyenne annuelle de la population de 0,86%.
- Accueillir la population nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine et ponctuellement en espace rural dans le cas de valorisation du patrimoine bâti existant.
- Assurer une mixité générationnelle de cette population nouvelle : accueillir des familles et les personnes âgées souhaitant se rapprocher des équipements, commerces et services proposés.



Sources INSEE 2007-2017

2020 estimation basée sur la croissance moyenne annuelle observée de 2007 à 2017 +0,86% et des ménages de 2,3 personnes.*

***Hypothèse** : Gain annuel de population de St Broladre de 0,895% entre 2007-2017 et taille de ménage de 2,3 pers./ménage.*

Reconquête du logements vacants à hauteur de 1 log./an sur 10 ans correspondant à la croissance observée sur la période 2007-2017 de +1LV/an.

■ Permettre la construction d'un nombre de logements suffisants et répondant aux objectifs du SCoT du Pays de Saint Malo.

- Prévoir la production d'une quarantaine de logements supplémentaires au parc de logements existants, intégrant la production de logements qui n'ont pas d'effet démographique (desserrement des ménages et résidences secondaires).
- Envisager la remise sur le marché d'une dizaine de logements vacants dans le but de compenser l'augmentation du nombre d'unités de logements vacants observer sur la période 2007-2017.
- Permettre l'installation de nouveaux habitants en zone rurale, dans le cas de changement de destination de construction visant la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti, ainsi

qu'au de constructions neuves comprise dans l'enveloppe urbaine du secteur actuellement urbanisé Rougé.

■ **Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet.**

- Proposer des logements sociaux adaptés afin d'attirer les plus jeunes et de répondre aux besoins des personnes âgées.
- Développer l'offre de logements locatifs aidés, en ayant recours à diverses options comme l'OPAH et les offices HLM.
- Diversifier les statuts d'occupation en renforçant une offre locative valorisante ⇨ Le parc locatif privé permet de renouveler la population sur la commune.

2 Préserver l'identité de Saint Broladre et son cadre de vie

■ **Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale :**

- Permettre une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti existant en conjuguant les objectifs de densité, en respectant les volumétries des constructions voisines, en adaptant leur implantation (masque solaire et respect de la topographie), l'aspect et les teintes des matériaux.
- Pour les constructions neuves de type « traditionnel », proposer des volumétries et des teintes et intégrer des « marqueurs » observés sur les constructions traditionnelles locales : lucarne, implantation des cheminées, proportion des ouvertures, etc.
- Pour les constructions « contemporaines », proposer des prescriptions : volumétries, teintes, hauteurs… afin de limiter leur impact dans le paysage.
- Insérer les opérations et constructions à venir dans la pente naturelle du terrain.

Exemples de constructions traditionnelle et contemporaine, s'adaptant à la pente naturelle du terrain.

■ **Assurer la préservation du patrimoine bâti du cœur de bourg :**

- Définir des recommandations visant à conserver la qualité paysagère de l'ensemble du cœur de bourg, relatives aux équipements de production d'énergies renouvelables, aux clôtures, au maintien des rythmes des façades et surtout à la préservation des façades existantes en pierre.
- Préserver les façades commerciales d'intérêt patrimonial, y compris dans le cas de changement de destination, afin de conserver l'histoire du cœur de bourg.

Exemple : Conserver les proportions des ouvertures existantes et les façades en pierre. Les constructions aux façades enduites pourraient être ravalées en ayant recours à une teinte plus foncée ou à un bardage bois naturel ou lasuré.

■ **Assurer la préservation du patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale :**

- Identifier les constructions susceptibles de changer de destination en zone rurale,
- Anticiper l'impact sur le paysage du changement de destination de certains bâtiments et les extensions des habitations existantes.

- Permettre l'extension limitée des habitations existantes et leur rénovation dans le respect de la qualité du bâtiment d'origine.
- Intégrer des recommandations relatives aux aménagements des abords : clôtures, espaces verts privatifs; et aux équipements de production d'énergies renouvelables : implantation des panneaux photovoltaïques…

Exemple de changement de destination et de réalisation d'une extension limitée, respectant la qualité du bâtiment d'origine.

■ Valoriser et renforcer le pôle de commerces de proximité et atténuer le caractère routier de la RD797 :

- Poursuivre les démarches engagées en faveur des activités commerciales et de services :

- Faciliter les déplacements piétonniers entre le cœur de bourg traditionnel et le pôle de commerces,
- Informer les usagers sur la situation des aires de stationnement, notamment le parking de l'Eglise,

- Marquer l'entrée nord de l'agglomération dans le but de limiter la vitesse des véhicules en transit.
- Redonner une identité, à l'image de la qualité du cœur de bourg, à cette entrée d'agglomération anonyme.

Entrée de bourg Nord de l'agglomération de Saint Broladre – RD797

■ Renforcer l'offre d'équipements :

- Rénover les équipements existants, dans un souci d'économie voire de production d'énergie.
- Prévoir l'extension du cimetière, sous forme de parc paysager et intégrer à la topographie du site, en lien avec la qualité paysagère de la vallée du Riscopp et du projet de liaison piétonne qui permettra de relier l'église aux Costardières.
- Prévoir des surfaces dédiées à la mise en œuvre de projets complémentaires, sur le pôle d'équipements que constituent la mairie, l'école, la salle des fêtes… par une opération de renouvellement urbain.

3 Organiser le développement urbain et recentrer le cœur de bourg de Saint Broladre.

■ **Restructurer le développement de l'agglomération, actuellement linéaire et en croix :**

- Stopper cette forme linéaire de développement urbain, privilégier les opération d'aménagement d'ensemble et permettre la restructuration de l'entrée d'agglomération de Saint Broladre
- Optimiser les espaces bâtis en facilitant la division de parcelle(s), et anticiper le développement urbain à très long terme en prévoyant des accès pour permettre la mise en œuvre d'un développement urbain en « épaisseur ».
- Poursuivre le développement urbain traditionnel de Saint Broladre en accueillant les nouvelles opérations de logements en continuité de l'agglomération et en épaisseur du bourg historique.

■ **Diversifier l'offre de logements et d'espaces constructibles à destination des nouveaux habitants en zone rurale :** Par changement de destination de constructions existantes et en zone rurale, par l'accueil de nouveaux logements en densification du secteur actuellement urbanisé de Rougé.

■ **Une consommation de l'espace à limiter :**

- En privilégiant l'optimisation des espaces bâtis et les espaces déjà viabilisés,
- En incitant à la reconquête des logements vacants,
- En respectant la densité attendue par le SCoT de 22 log./ha dans le cadre de la mise en œuvre globale du projet d'aménagement communal, sur les opérations d'aménagement d'ensemble (zone où seront définies des OAP),
- En limitant la consommation de l'espace à **moins de 2 hectares** (hors carrière), d'espaces mixtes activités – logements, de zone d'activités et d'espace dédiés aux équipements touristiques en extension de l'agglomération.

Définition des objectifs de modération de la consommation d'espace

	2007-2017 (INSEE)	2022-2032 (+0,86%/an)
Nombre total de logements à produire (résidences principales et secondaires)	**21**	**48**
Capacité de densification : Bourg ⇨ 7 log. Hameau Rougé (capacité 9 log.)⇨3 log.	/	**48-10 = 38**
Changement de destination> 9 log.		38-9 = **29**
Moins la reconquête du logement vacant (LV)	+10	29-10 = **19**
Surfaces à mobiliser (22 log./ha)	5,62	**0,86 ha**
Requalification du site « Agrial » en aire touristique	/	**0,5 ha**
La carrière	PLU initial **33,5 ha**	**-2,23 ha environ**
TOTAL (habitations /activités (hors carrière) / équipements / tourisme)	5,62 ha	**1,36 ha**

■ **Assurer le maintien de l'activité économique agricole, diversifiée à St Broladre entre les polders et le massif bocager :**

- Etablir les conditions favorables au maintien d'une agriculture littorale.
- Favoriser l'agriculture durable et les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe ou autres).
- Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles par un affichage clair des limites de l'agglomération. Veiller à ce que les changements de destination admis, pour les constructions situées en zone rurale, ne génèrent pas un mitage des terres agricoles.
- Permettre la mise en œuvre des projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement) et de diversification de l'activité agricole.
- Faciliter la mise en œuvre des projets de production d'énergie :

- photovoltaïque à la condition que cela n'ait pas pour effet d'empiéter sur les terres agricoles et d'être compatible avec l'activité agricole,
- Méthanisation, en assurant leur intégration dans le paysage (teinte des matériaux, réalisation de plantations, intégration topographique…).

Exploitation agricole sur les polders

Signalétique circuit vélo.

Exemple d'unité de méthanisation non intégrée.

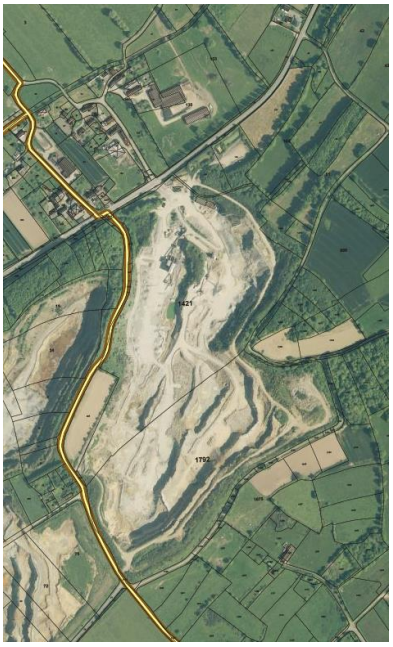
■ **Développer l'activité économique touristique en mobilisant tous les potentiels d'une commune rurale et littorale :**

- Implanter une aire de camping-cars et d'hébergement touristique lisible et facile d'accès afin de limiter le stationnement des véhicules sur le littoral,
- Poursuivre le développement des sentiers de randonnée, permettant de découvrir la Baie du Mont St Michel depuis les polders et depuis le Massif, ainsi que les liaisons Bourg de Saint Broladre – Littoral.

Illustration : aire de camping-car de Saint Loup Lamairé (source : www.saint-loup-lamaire.fr)

■ **Prévoir le développement des activités économiques artisanales :**

- Permettre le développement des activités économiques implantées en zone rurale, qui ne peuvent trouver place qu'en zone rurale, notamment le site de la carrière (STECAL).
- Pour les artisans installés ou s'installant en zone rurale, autoriser leur évolution uniquement dans l'enveloppe bâtie existante. En cas de nécessité d'extension des constructions existantes attachées à l'activité, les entreprises devront trouver place sur des espaces dédiés aux activités artisanales/industrielles, à l'échelle du territoire communal et de la Communauté de communes de Dol Baie du Mont Saint Michel.
- Permettre le développement des activités existantes et le renforcement de la zone artisanale de Saint Broladre par l'installation, en densification, de nouvelles activités.
- Assurer une harmonie d'ensemble des constructions et une entrée d'agglomération à l'image dynamique et qualitative.



La carrière d'extraction de Saint Broladre

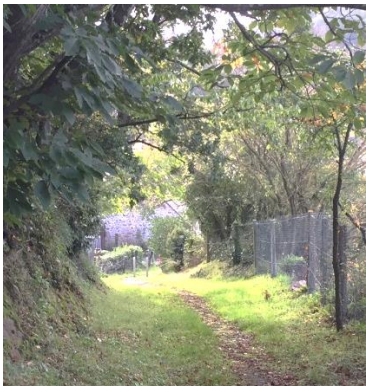
Espace mixte activités – habitations de l'entrée Nord de l'agglomération.

■ **Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer la desserte numérique** des zones d'activités et de l'espace rural, un facteur important pour le développement économique local et la limitation des déplacements quotidiens (télétravail).

5 Prendre en compte les risques et les sensibilités environnementales et paysagères de Saint Broladre

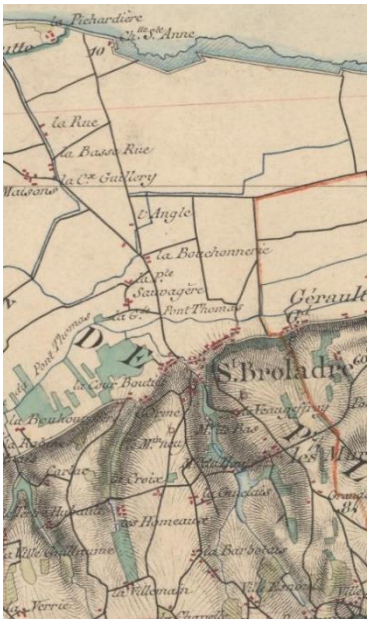
■ Accentuer la présence de la nature au sein de l'agglomération par un verdissement des espaces publics :

- Renforcer le caractère naturel des liaisons douces qui maillent l'urbain et assurent la relation avec la campagne environnante.
- Garantir la pérennité des haies bocagères et des boisements sur les franges (densité du végétal, hauteur, entretien, remplacement);
- Améliorer la qualité de l'interface espace public / espace privé (choix des clôtures, plantation de haies, traitement de l'espace public etc.).



■ Intégrer la problématique des risques comme un trait historique ayant dessiné le développement de Saint Broladre entre polder et massif :

Cibler le développement urbain dans le respect des espaces identifiés comme zones inondables (risques de submersion marine, de remonté de nappe…)



Extrait de la carte de l'Etat Major (1820-1866) – IGN, montrant le développement historique de Saint Broladre sous la formes de hameaux.

■ Prendre en compte le caractère naturel sensible de la commune :

- Préserver les espaces identifiés à l'échelle européenne, nationale, notamment la zone NATURA 2000 de la Baie du Mont Saint Michel.
- Appliquer la loi littoral :

- Les secteurs d'urbanisation diffuse ne peuvent pas accueillir de nouvelles constructions mais juste des extensions.
- Prendre en compte la bande des 100 mètres.
- Intégrer la limite des espaces proches du rivage, définie à l'échelle du SCoT du Pays de Saint Malo.

- Traiter la qualité paysagère et patrimoniale de façon transversale : silhouette urbaine, volume et aspect des constructions (habitation, activités artisanales et agricoles, camping,…), préservation du patrimoine végétal et hydrographique et intégrer le projet à venir du Plan Paysage.
- Développer la pédagogie sur le développement durable et la biodiversité auprès des habitants, des promeneurs et des touristes : panneaux d'information, animations ponctuelles…

■ Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal et assurer les connexions avec les territoires voisins :

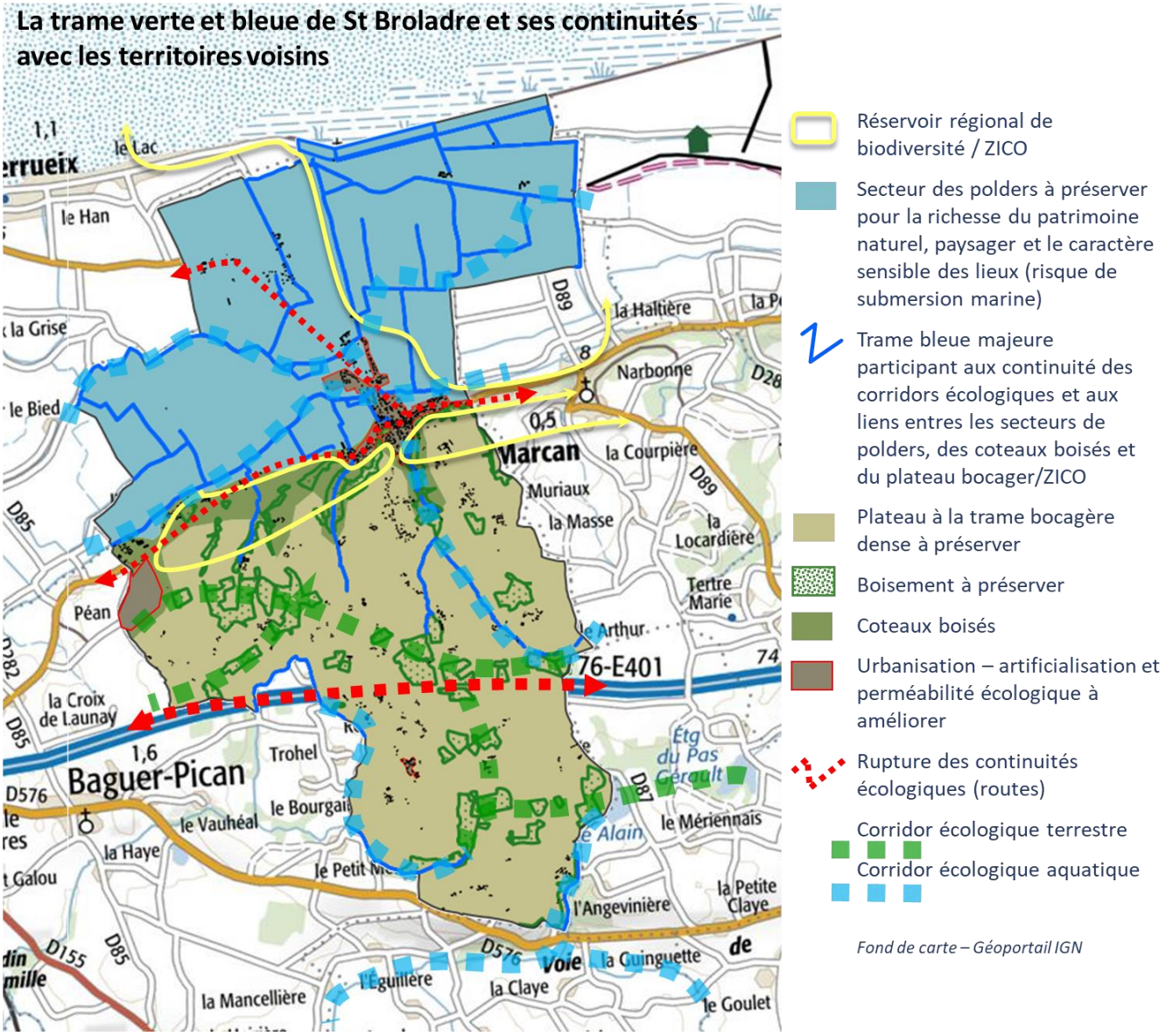
- Protéger, renforcer et restaurer les continuités naturelles
- Identifier et protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : zones humides, cours d'eau, éléments bocagers, boisements et bosquets.
- Assurer la continuité de la trame verte en agglomération et sa pérennité :

· pour la trame verte existante, veiller à mettre en œuvre les outils assurant sa préservation,

· au sein des opérations à venir, prévoir les continuités avec le réseau de trame verte et bleue existant.

· Accepter la mise en œuvre d'une nouvelle gestion des espaces verts et les « mauvaises herbes ».

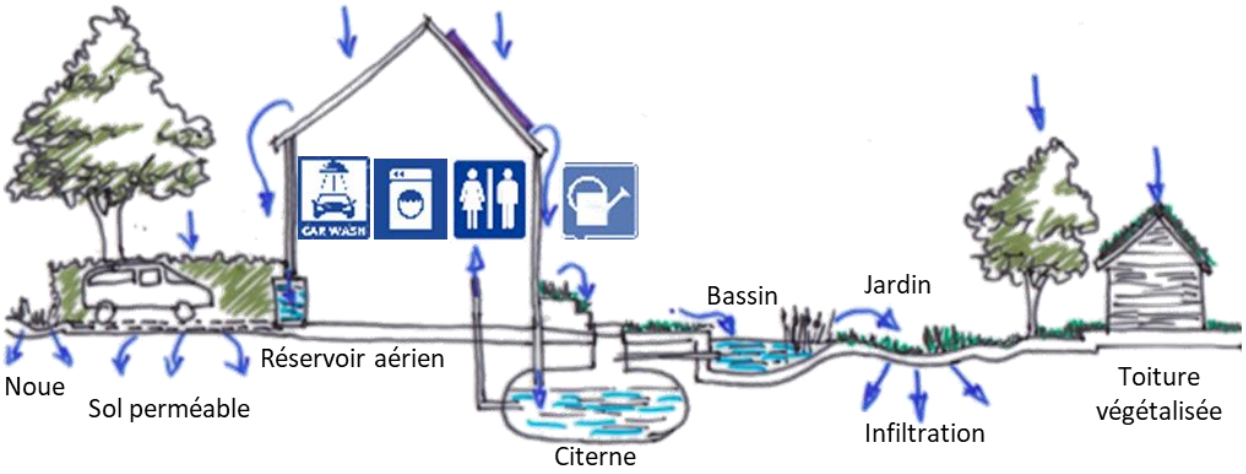
Au sein de l'agglomération, intégrer des modes de régulation des eaux pluviales alternatifs, pour assurer une trame bleue continue entre l'espace rural et l'espace aggloméré.



6 Encourager la limitation des émissions de gaz à effet de serre et les projets de production d'énergies renouvelables.

■ **Profiter de la ressource en eau et la valoriser, en particulier la pluie**, notamment par :

- une sensibilisation des porteurs de projet,
- la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales, que ce soit sur les espaces publics ou dans le cadre de la mise en œuvre de projets de particuliers (citerne de récupération des EP, noue, infiltration à la parcelle…).



■ **Construire durablement :** encourager l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. Anticiper la RT 2020, visant la réalisation de maison à énergie positive, en définissant des principes simples d'implantation des constructions : orientation, limitation de l'inconfort lié aux effets du vents, éviter les « masque solaire[1] »,… tout en conservant les caractéristiques globales observées sur les constructions anciennes (longères).

■ **Permettre la mise en œuvre des nouvelles techniques et technologies de production d'énergie, mais pas au détriment de la qualité et de l'harmonie des constructions :**

Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction (implantation des panneaux photovoltaïques en prolongement des ouvertures ou sur le corps de bâtiment secondaire, intégration des boitiers d'aérothermie …).

■ **Favoriser les économies d'énergie :**

Avoir une meilleur gestion de l'éclairage public, prévoir la réhabilitation des bâtiments publics et développer le recours aux énergies renouvelables.

1-**Un masque solaire** est tout ce qui va enlever de la **lumière solaire** et donc l'apport lumineux et calorifique comme par exemple des arbres, des bâtiments, des reliefs, etc.

■ **Limiter les besoins de déplacements individuels motorisés :**

- Accueillir majoritairement la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services, pour favoriser le recours aux modes de déplacements doux.
- Poursuivre les démarches engagées en faveur du co-voiturage et informer sur l'offre de transport en commun et la proximité de la Gare de Dol-de-Bretagne pour les déplacements quotidiens.
- Poursuivre les actions engagées et développer le réseaux de liaisons piétonnes entre les « points stratégiques » : terrains de sports – commerces – habitations, notamment entre le cœur de bourg et le quartier des Costardières.

Vue sur l'arrière du cimetière, depuis la vallée du Riscopp, où le sentier de randonnée existant pourrait être prolongé jusqu'au lieu-dit des Costardières.

Les grands objectifs communaux zoom sur l'agglomération

Limites durables : Densifier les secteurs actuellement urbanisés: le bourg de Saint Broladre et Rougé

Permettre le développement économique sur l'emprise de la zone d'activités artisanales

Conforter le pôle d'équipements

Favoriser l'activité touristique par l'implantation d'une aire de camping car

Autoriser le développement urbain en continuité de l'agglomération et au plus proche du pôle d'équipement

Préserver les sites et sièges d'exploitation agricoles

Assurer l'intégration paysagère des opérations implantées en continuités de l'agglomération de Saint Broladre

Mettre en œuvre une perméabilité pour favoriser les échanges écologiques entre les polders et le plateau

Secteur des polders à préserver pour la richesse du patrimoine naturel, paysager et le caractère sensible des lieux (risque de submersion marine)

Trame bleue majeure participant aux continuité des corridors écologiques

Plateau à la trame bocagère dense à préserver

Boisement à préserver

Coteaux, espace naturel à préserver

Atténuer le caractère routier de la RD797

Sécuriser les usagers ayant recours aux modes de déplacements doux