

Communautés de Communes Bretagne Romantique

Ville de Combourg

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blosne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12 .
Fax 02 99 30 40 22

Approuvé en conseil communautaire le : Jeudi 17 décembre 2020

Rappels législatifs : le cadre de la définition du PADD

Article L151-5 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.

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

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

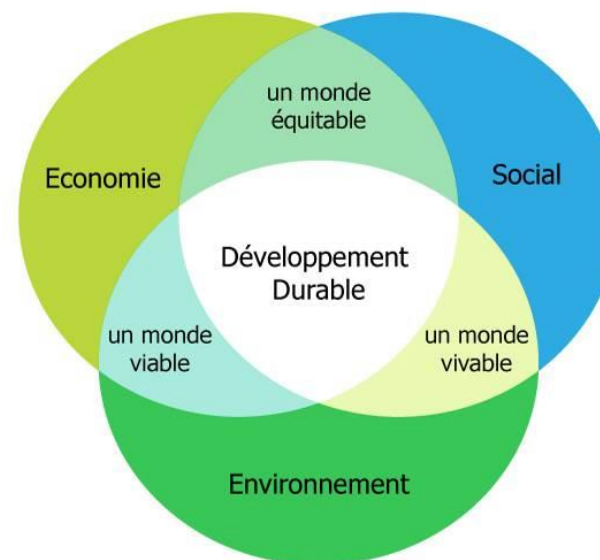
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le rôle du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économique, sociale et environnementale.



Les orientations du PADD de Combours

RAPPELS LEGISLATIFS : LE CADRE DE LA DEFINITION DU PADD2

LE ROLE DU PADD.....3

LES ORIENTATIONS DU PADD DE COMBOURG4

1 AFFIRMER LE ROLE DE POLE STRUCTURANT.....6

1.1 Affirmer le pôle économique de Combours à l'échelle intercommunale 6

1.2 Conforter et adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population et favoriser la mutualisation intercommunale 6

1.3 Soutenir l'offre commerciale 6

1.4 Préserver et accompagner le développement de l'activité agricole 6

2 CONFORTER LES 2 POLES DE CENTRALITES, TOUT EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE7

2.1 Affirmer les deux secteurs de centralité 7

2.2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population 7

2.3 Favoriser le renouvellement de la population et la diversification du parc de logements..... 7

2.4 Encadrer les développements urbains, tout en préservant le cadre de vie 7

2.5 Modérer la consommation d'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain 8

2.6 Soutenir la vitalité des deux villages de Riniac et Tramel et la vie dans l'espace rural 8

3 INTEGRER LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE EN VALORISANT LES PATRIMOINES CULTURELS ET PAYSAGERS 9

3.1 Préserver le patrimoine historique, architectural et urbain..... 9

3.2 Valoriser le cadre paysager du bourg 9

3.3 Favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs 9

4 PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE 10

4.1 Maintenir et entretenir les trame vertes et bleues et protéger les espaces naturels10

4.2 Protéger la population des risques et nuisances.....10

1 Affirmer le rôle de pôle structurant

1.1 Affirmer le pôle économique de Combours à l'échelle intercommunale

La commune de Combours dispose de nombreux commerces dans le centre-historique ainsi que des activités économiques (Z.A Moulin Madame, Parc d'Activités de la Gare, entreprises disséminées dans le tissu rural et notamment au lieu-dit Le Maroc).

Le projet communal entend soutenir le développement économique de la commune. Ainsi le projet vise à :

- > Permettre l'extension de la Zone d'Activités Moulin Madame à hauteur de 10 hectares en compatibilité avec le SCOT.
- > Développer les activités économiques existantes et permettre l'installation de nouvelles entreprises dans le Parc d'Activités de la Gare.
- > Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des espaces urbanisés (**activités tertiaires notamment**).
- > Permettre l'implantation de nouvelles activités relatives aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication.
- > Permettre aux entreprises situées dans l'espace rural de se maintenir / développer, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, ni d'impacter sur la préservation des espaces naturels et des paysages.

1.2 Conforter et adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population et favoriser la mutualisation intercommunale

En lien avec sa qualité de pôle structurant, la commune de Combours a déjà réalisé de nombreux investissements qui lui permettent de répondre en partie aux besoins de la population communale et intercommunale et notamment au niveau médical (centre hospitalier, centre d'imagerie médicale). De nouveaux équipements sont envisagés pour conforter le rôle de centralité de la commune et répondre aux besoins de la population.

Ainsi, le projet communal entend :

- > Développer une offre de loisirs à vocation socio-culturelle (école de musique, activités culturelles, etc.)
- > Intégrer la réalisation d'un espace multifonction (salle de spectacle, congrès, etc.)
- > Conforter / développer le centre hospitalier

- > Conforter le centre d'imagerie médicale et services médicaux spécialisés
- > Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population actuelle et future : maisons des services, parking, déchetterie, équipements scolaires, personnes âgées, etc.
- > Intégrer la création d'un funérarium
- > Mutualiser les équipements entre les communes afin de conforter et développer les activités et le tissu associatif en lien avec le bassin de vie.

1.3 Soutenir l'offre commerciale

La commune de Combours dispose d'une offre importante de commerces et de services en centre-ville. Ainsi le projet communal vise à :

- > Préserver les linéaires commerciaux ainsi que les commerces de proximité présents à l'intérieur de l'agglomération de Combours.
- > Conforter le tissu commercial et l'offre de services présentes à l'échelle du pôle structurant de Combours en compatibilité avec le SCOT des Communautés du Pays de Saint-Malo.
- > Définir un périmètre de centralité commerciale en compatibilité avec le SCOT des Communautés du Pays de Saint-Malo.

1.4 Préserver et accompagner le développement de l'activité agricole

L'activité agricole est encore bien présente sur la commune. En 2014, elle représentait 5% des emplois à Combours selon l'INSEE pour une Surface Agricole Utile de 4087 ha soit 64% de la superficie du territoire communal.

En lien avec la mutation du monde agricole, le projet communal vise à :

- > Limiter la consommation des terres agricoles et le mitage par l'urbanisation.
- > Préserver le potentiel des zones agricoles en favorisant le développement des exploitations agricoles existantes et en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole.
- > Permettre la diversification des activités agricoles : commercialisation des produits (ventes directes, circuits-courts), tourisme (agrotourisme, gîtes), énergie (méthanisation, panneaux photovoltaïques, etc.).
- > Permettre le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2 Conforter les 2 pôles de centralités, tout en préservant le cadre de vie

2.1 Affirmer les deux secteurs de centralité

La commune de Combourg est organisée autour de deux secteurs structurants avec d'un côté la Gare et de l'autre le centre historique qui concentre notamment l'offre commerciale et de services ainsi que des espaces fédérateurs à l'échelle communale avec le Lac Tranquille.

Le projet vise à connecter ces pôles et améliorer la fluidité des déplacements :

- > Permettre la finalisation de la voie de contournement de l'agglomération.
- > Encourager l'usage du train en améliorant l'accès à la gare et en développant une offre de logements à proximité de la gare.
- > Renforcer les liaisons inter quartiers et notamment entre le pôle Gare et le centre bourg historique ainsi qu'entre la Gare et la clinique.
- > Sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles)
- > Prévoir des connections douces dans les nouvelles opérations en lien avec le réseau existant.
- > Adapter les aires de covoiturage et les sites intermodaux aux besoins de la population.

2.2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population

Pour assurer une progression régulière de la population en cohérence avec les objectifs définis à l'échelle supra-communale et notamment au SCOT des Communautés du Pays de Saint-Malo, le projet communal vise à :

- > Accompagner la croissance démographique de la population avec un rythme de croissance d'environ 1,4 % par an en moyenne pour les 10 années à venir, en cohérence avec la progression démographique annuelle observée sur la commune pour la période 1999-2010.
- > Répondre au besoin de 550 logements environ pour les 10 prochaines années.
- > Encadrer les projets en extensions et renouvellement urbain en respectant une densité moyenne de 30 logements par ha à l'échelle communale, en compatibilité avec le SCOT.

- > Prévoir une enveloppe foncière de 10 ha environ essentiellement destinée à recevoir des logements en extension du bourg.

2.3 Favoriser le renouvellement de la population et la diversification du parc de logements

En cohérence avec la volonté de soutenir les services, commerces et équipements, le projet communal vise à :

- > Permettre une diversification du parc de logements pour répondre aux attentes des primo-accédants (taille des logements et de terrains, collectifs/ maisons individuelles, logements locatifs, logements aidés...) en compatibilité avec les objectifs du SCOT.
- > Permettre une diversification du parc de logements pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées (accessibilité des logements, proximité des commerces et services, etc.).
- > Développer l'offre de Logements Locatifs Sociaux dans les opérations nouvelles et assurer une répartition équilibrée.
- > Favoriser la résorption de la vacance, notamment en centre-bourg : permettre des extensions et adaptation des logements en réponse aux attentes des habitants.

2.4 Encadrer les développements urbains, tout en préservant le cadre de vie

- > Concentrer prioritairement les développements dans l'agglomération, à proximité des équipements structurants, des commerces et des services.
- > Anticiper les opérations de renouvellement urbain à venir au sein de l'enveloppe urbaine (Quartier Saint-Joseph, Rue de Bellevue).
- > Privilégier la densification et le renouvellement urbain pour répondre à 25% environ des besoins en logements tout en préservant le cadre de vie.
- > Prendre en compte les enjeux environnementaux (zones humides, gestion de l'eau, etc.) et limiter les impacts sur le milieu par une gestion adaptée.
- > Définir la programmation en tenant compte des projets en cours, de la situation par rapport aux centralités.
- > Imposer au sein des prochaines opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux pour la desserte internet.

2.5 Modérer la consommation d'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain

Le PLU de 2007 prévoyait une consommation de 45.97ha à court terme à destination de l'habitat. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dédiés à l'habitat a été estimée à 30 ha entre 2006 et 2016, soit 3 ha en moyenne par an. La moitié de ces développements est intervenue en espace rural (secteurs Nph, Npv, UH) avec une densité de logements assez faible.

Pour conforter les deux pôles de centralité et préserver l'outil agricole, les espaces naturels et forestiers, le projet communal vise à :

- > Limiter les extensions urbaines destinées à l'habitat en favorisant le renouvellement urbain soit une réduction de plus de 30% par rapport à la dernière période.
- > Augmenter la densité moyenne de logements pour atteindre un objectif de :
 - 30 logements par ha sur les sites de projet en renouvellement urbain et en extension urbaine à l'échelle du territoire communal
 - 35 logements par ha en moyenne dans le secteur de la Gare sur les sites de projet en renouvellement et en extension urbaine
 - 15 logements par ha minimum sur les terrains supérieurs à 5 000 m²
- > Définir une densité cohérente dans les « dents creuses », en fonction de la situation par rapport aux pôles de centralité et à la configuration du terrain et du site naturel sans être en deçà de 15 logements par hectare.
- > Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l'enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives, la réalité du terrain, la topographie, la viabilisation du terrain et des enjeux environnementaux.
- > Assurer l'insertion des projets dans leur environnement naturel et agricole.

2.6 Soutenir la vitalité des deux villages de Riniac et Tramel et la vie dans l'espace rural

Au cours de la dernière décennie, une partie des extensions urbaines s'est effectuée autour des hameaux présents sur la commune. Suite à une analyse fine des hameaux et en tenant compte des dispositions législatives en vigueur (loi ALUR, SCOT des Communautés du Pays de Saint-Malo), le comblement des dents creuses en dehors de l'agglomération a été limité aux secteurs urbanisés de Riniac et de Tramel.

Pour limiter la consommation foncière au cœur des espaces agricoles et naturels et notamment autour des hameaux, le projet communal vise à :

- > Permettre le comblement des dents creuses et l'extension limitée du village de Riniac regroupant un nombre conséquent de constructions (62 logements) et organisé autour d'une trame viaire et d'un bâti structuré, sans compromettre l'activité agricole et en limitant les impacts environnementaux (préservation des boisements et du cadre environnemental).
- > Permettre le comblement des dents creuses et l'extension limitée du village de Tramel situé à proximité de la Gare de Combours sans compromettre l'activité agricole et en limitant les impacts paysagers et environnementaux.
- > Permettre les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le respect du paysage, de l'environnement et de l'activité agricole.

3 Intégrer le Site Patrimonial Remarquable en valorisant les patrimoines culturels et paysagers

3.1 Préserver le patrimoine historique, architectural et urbain

Combourg possède un patrimoine architectural et urbain remarquable (Château de Combourg, maison de la Lanterne, Manoir du Grand Trémaudan, église, fermes et hameaux historiques, statues, tour, ...) qui participe à son identité.

La préservation et la valorisation de ce patrimoine s'inscrit dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable et du Label « Petite Cité de Caractère ». Elle constitue l'une des orientations du projet communal :

- > Valoriser le patrimoine bâti remarquable (église, maisons, fermes) ainsi que le petit patrimoine (puits, croix, statues, etc.)
- > Intégrer les sites archéologiques recensés
- > Préserver et prolonger les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre-bourg et des hameaux :
 - Favoriser la structuration de l'espace public par des continuités bâties, des éléments paysagers...
 - Encadrer les volumétries, les implantations des constructions, les aspects extérieurs, les traitements paysagers...
- > Préserver les perspectives paysagères vers le centre-bourg et notamment le Château de Combourg
- > Préserver le paysage de vallon : vallons de la Bouteillerie et du Linon constitués d'un réseau hydraulique et d'une végétation dense.
- > Intégrer la réalisation du Plan d'Aménagement Patrimonial (PAP)

3.2 Valoriser le cadre paysager du bourg

Le projet communal vise à conserver l'identité rurale de la commune à travers la préservation des paysages et le développement des cheminements doux. Dotée d'une superficie de 44 ha, Le Lac Tranquille constitue le poumon vert de l'agglomération. Il constitue un lieu de détente et de promenade dont il convient de tirer parti à l'échelle communale.

Pour valoriser ces espaces, le projet de PLU entend :

- > Valoriser le lac tranquille, espace fédérateur à l'échelle communale

- > Valoriser les cheminements doux existants (Circuit Chateaubriand, Circuit du Lac Tranquille) en assurant toutes les conditions favorables au développement d'un « tourisme vert » de qualité.
- > Conserver les espaces de respiration présents en cœur de bourg ainsi que certains jardins en lien avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- > Veiller à l'intégration paysagère des constructions en lien avec l'activité agricole et les extensions des constructions d'habitation.
- > Assurer le traitement paysager des entrées de bourg et des franges ville/campagne par une transition douce paysagée.

3.3 Favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs

Le projet communal vise à affirmer la vocation touristique de Combourg, afin qu'elle participe à la dynamisation de la vie locale. La commune de Combourg dispose de labels : Petite Cité de Caractère, Station Verte et Territoire Vélo qui lui permettent de valoriser ce patrimoine.

Aussi, en lien avec les capacités d'accueil de la commune, il s'agit de :

- > Permettre le maintien / développement des activités touristiques à proximité du Château de Combourg dans le respect de la réglementation en vigueur : l'hébergement touristique (hôtel, gîtes, chambres d'hôtes, camping), restaurants, office du tourisme.
- > Tirer parti de la desserte en train pour renforcer l'attractivité touristique depuis les pôles urbains départementaux (Rennes & Saint-Malo).
- > Prévoir le raccordement futur à la fibre optique pour conforter et mettre en réseau les activités touristiques, culturelles et de loisirs.

4 Préserver et valoriser la trame verte et bleue

4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

La trame verte et bleue forment un réseau physiquement connecté avec des connexions écologiques fortes qu'il convient de préserver. Celles-ci sont souvent structurées autour des cours d'eau et des forêts, mais également à l'aide des linéaires de boisements présents au sein de l'espace rural (maillage bocager). La notion de trame bleue désigne le réseau écologique constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes et les milieux associés.

Pour assurer sa préservation, le PLU vise à :

- > Protéger les espaces naturels et leurs abords (ZNIEFF, site classé « Lac Tranquille », site inscrit autour du Château de Combourg).
- > Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
 - Protéger les zones humides et leurs abords
 - Protéger les fonds de vallées des constructions en limitant les aménagements à proximité immédiate du cours d'eau.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations.
- > Préserver les continuités écologiques identifiées en maintenant les boisements significatifs et les réservoirs de biodiversité.
- > Préserver les éléments de la trame verte : Identifier les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant.

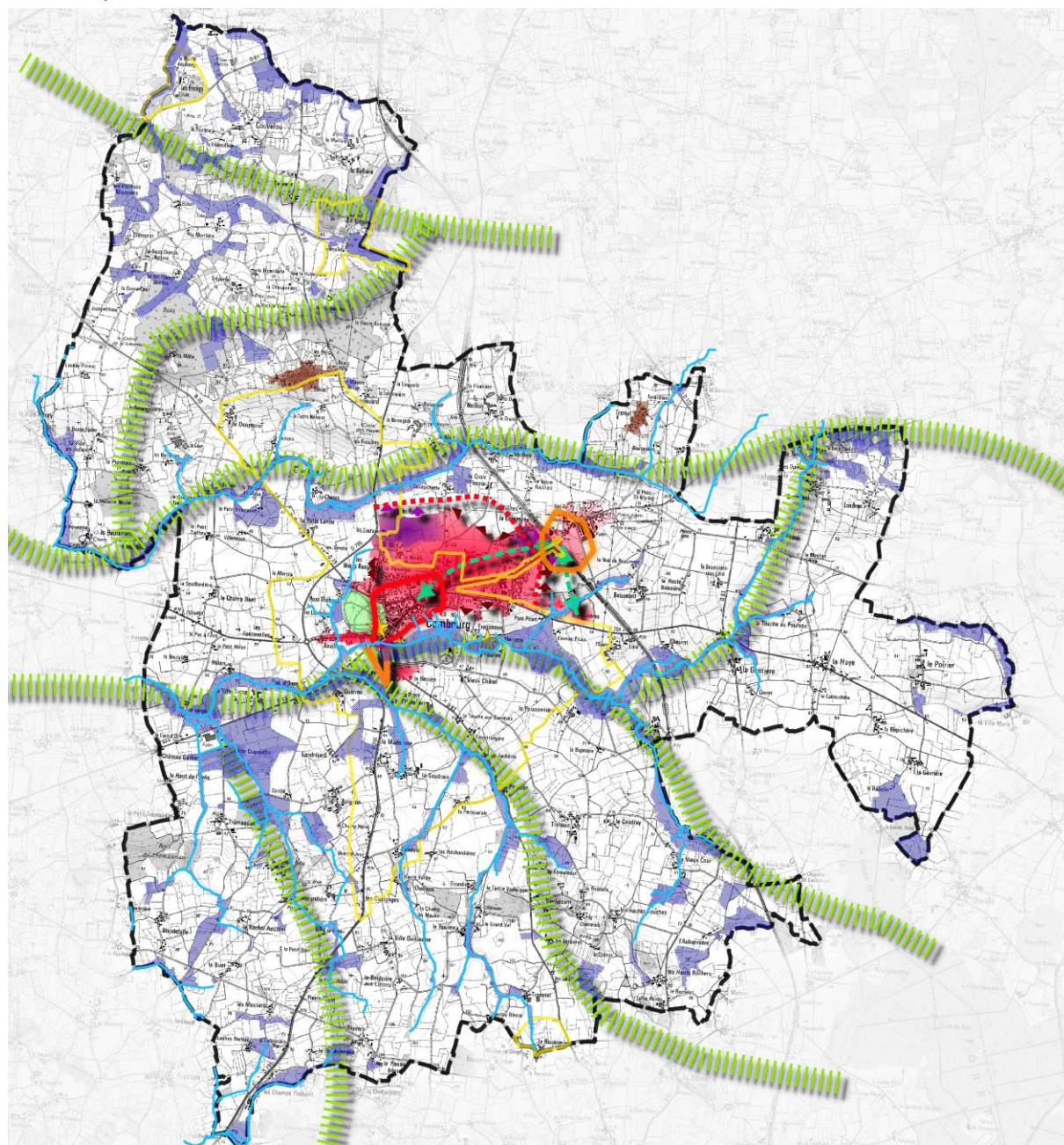
4.2 Protéger la population des risques et nuisances

En lien avec la trame verte et la trame bleue, le projet communal intègre la prise en compte des risques qui pèsent sur la commune. Il s'agit de :

- > Intégrer les risques liés aux inondations autour du Linon et de ses affluents en lien avec l'Atlas des Zones Inondables (AZI).
- > Intégrer les risques de remontée de nappe dans les fonds de vallée et notamment le ruisseau du Bourlidou / Linon.

- > Entretenir la digue de Combourg afin de se prémunir du risque d'inondation
- > Intégrer le périmètre de protection du captage de la Gentière

Carte de synthèse du PADD :



Légende

- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Limite communale | Extension urbaine à prévoir |
| Zone agglomérée | Extension économique |
| village | Perspective paysagère à conserver |
| Pôle d'Activités | Connexion écologique |
| Pôle centre-ville | Liaison douce à conforter / à créer |
| Pôle gare | Voie de contournement à finaliser |
| Site Patrimonial Remarquable | Espace paysager à protéger |
| Cours d'eau | site touristique |
| Zone humide | |

0 1 2 km