

**Département d'ILLE ET VILAINE**  
**Commune de CHERRUEIX**

**Révision du**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOCUMENT DE TRAVAIL**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	30.03.2021	02.09.2025	XX.XX.XXXX

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 24/06/2025**

***Pièce 3***

Code affaire : 22-0234

Resp. étude : ALN



**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

---

<b>AXE 1 : RENFORCER LA RESIDENTIALISATION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>4</b>
1.1 FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION PERMANENTE SUR CHERRUEIX.....	4
1.2 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX DIFFERENTES CONFIGURATIONS FAMILIALES.....	6
1.3 INTEGRER LES ENJEUX D'OPTIMISATION FONCIERE.....	7
<b>AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DU TERRITOIRE TOUT AU LONG DE L'ANNEE .....</b>	<b>8</b>
2.1 RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE DU BOURG .....	8
2.2 MAITRISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE .....	9
2.3 ASSURER LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE, STRUCTURANTE POUR L'ECONOMIE LOCALE.....	10
2.4 ADAPTER LA COUVERTURE EN EQUIPEMENTS AUX AMBITIONS COMMUNALES .....	11
<b>AXE 3 : VALORISER ET PROTEGER L'ESPACE NATUREL SINGULIER .....</b>	<b>12</b>
3.1 PRESERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL REMARQUABLE DU TERRITOIRE .....	12
3.2 VALORISER LE PATRIMOINE BATI D'INTERET, MARQUEUR DE L'IDENTITE TERRITORIALE.....	13
3.3 S'ANCRER DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIETE FONCIERE.....	13

## CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

*« 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 énergies renouvelables, 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.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*[...] »*

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Cherrueix entend organiser l'espace communal en s'inscrivant dans une démarche stratégique à l'horizon d'une décennie. Dans cette perspective, il s'agit en particulier d'articuler attractivité touristique (positionnement en frange littorale, calme, accessibilité...) et vitalité annuelle (accueil d'habitants permanents, capacité des équipements...).

Trois axes complémentaires structurent le projet :

- **Axe 1 : Renforcer la résidentialisation du territoire,**
- **Axe 2 : Assurer la vitalité du territoire tout au long de l'année,**
- **Axe 3 : Valoriser et protéger l'espace naturel singulier.**

Au sein du PADD, les renvois d'un axe vers un autre mettent en évidence les interconnexions étroites qui existent entre les différents sujets.

## AXE 1 : RENFORCER LA RESIDENTIALISATION DU TERRITOIRE

### 1.1 FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION PERMANENTE SUR CHERRUEIX

La commune de Cherrueix dispose d'une situation géographique intéressante, dans la Baie du Mont Saint-Michel, le long du littoral, à proximité de pôles d'intérêt notamment touristiques tels que Saint-Malo ou Dinan. Cette localisation stratégique attire énormément les touristes, en quête de tranquillité, qui investissent dans une résidence secondaire sur le territoire et s'y installent ensuite souvent en résidence principale pour leur retraite. Cette tendance explique la forte part de résidences secondaires sur le territoire communal. De plus, au regard de l'augmentation du prix du foncier et de l'immobilier sur la dernière décennie, la commune accueille de nombreux ménages âgés, qui ont les moyens d'acheter sur Cherrueix. Il est en revanche plus difficile d'attirer de jeunes ménages actifs à s'installer de manière permanente sur la commune. En effet, malgré la qualité du cadre de vie, certaines communes voisines disposent d'une meilleure desserte routière vers les pôles d'emplois et d'un prix du foncier et de l'immobilier plus abordable.

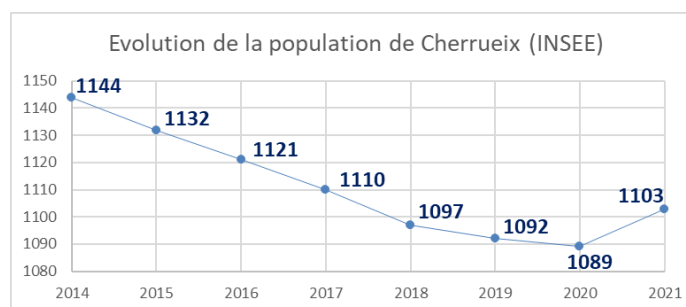
La commune souhaite donc à la fois maîtriser le phénomène de résidences secondaires, qui contribue au maintien d'une partie des commerces, tout en favorisant le renforcement du parc de résidences principales qui accueillent des habitants permanents sur la commune, qui font vivre le territoire tout au long de l'année.

Afin de favoriser l'accueil d'habitants permanents sur le territoire, la commune souhaite mettre en œuvre tous les outils dont elle dispose et notamment :

- La mise en place de primes acquéreurs dans les futures opérations d'aménagement pour les ménages qui répondent à des critères strictement définis (primo-accédant, ménages avec enfants, achat d'une résidence principale...).
- Encadrer les locations saisonnières (système régulièrement utilisé par les propriétaires de résidences secondaires), lorsque c'est possible, dans les futures opérations d'aménagement.
- Le développement de l'offre de logements à caractère social (Cf partie 1.2).
- La majoration de la taxe sur les résidences secondaires.
- La définition de périmètre à l'intérieur desquels, les constructions nouvelles doivent spécifiquement être à usage de résidence principale (Article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme).
- ...

Les dernières données INSEE disponibles indiquent une population communale de l'ordre de 1103 habitants en 2021 avec une croissance annuelle moyenne de la population de -0.4% sur la période 2015-2021 principalement liée à un solde naturel très bas (en lien avec une population communale âgée).

Cependant, le détail des données démographiques de l'INSEE depuis 2014 montre une hausse de la population en 2021 avec un poids de 1103 habitants, contre 1089 habitants selon le recensement INSEE 2020.



Source : INSEE

Cette évolution de la tendance s'explique par la réalisation de plusieurs projets d'habitat depuis 2020 (*Les Jardins de Francis, Les Carrés, nombreuses opérations de densification...*) qui accueillent des familles avec enfants et de futurs projets d'habitat à venir (*Lotissement des Sablons composé de 38 logements : Cf partie 1.3*) qui vont permettre l'accueil d'habitants supplémentaires sur la commune sur les prochaines années. Cette nouvelle dynamique est aussi visible à travers l'évolution du rythme de construction sur le territoire communal : En effet, si selon les données SITADEL<sup>1</sup>, en moyenne environ 3 logements ont été commencés par an entre 2012 et 2021, on constate que depuis 2021, 31 logements ont été réalisés en construction neuve<sup>2</sup>, soit une moyenne d'environ 8 logements supplémentaires par an (2021-2024).

A l'horizon de la prochaine décennie, la commune se projette sur une croissance démographique dynamique, en lien avec les quartiers d'habitats réalisés récemment qui ont eu un impact sur la croissance démographique récente ainsi qu'au regard du lotissement des Sablons, dont le permis d'aménager est délivré, qui compte 38 nouveaux logements (Cf partie 1.3), qui auront une incidence significative sur la croissance de population communale. C'est donc en prenant en compte ce

<sup>1</sup> Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux

<sup>2</sup> Etude précise réalisée par le comité de pilotage en 2024.

contexte que la commune estime un **rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de +0.5% sur la prochaine décennie**. Cette évolution démographique sur 10 ans représente **l'accueil d'environ une soixantaine d'habitants supplémentaires sur le territoire à échéance du PLU (2035)**.

L'apport de population estimé impliquera **la réalisation d'environ 75 logements supplémentaires sur le territoire. Parmi ces logements :**

- Une partie de ces logements permettra de maintenir la population actuelle en place, en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une diminution, définie au regard du desserrement démographique observé sur la dernière décennie.
- Une autre partie permettra d'accueillir **les nouveaux habitants permanents** sur la commune.

Avec l'importance du parc de résidences secondaires sur le territoire (représentant 36% des logements du territoire en 2021), la question des résidences secondaires doit être intégrée dans la réflexion sur la production de logements à 10 ans (2025-2035). En effet, en 1975, les résidences secondaires représentaient une part de 23% sur l'ensemble du parc de logements (soit 119 unités) et en 2021, le territoire enregistre 313 résidences secondaires (36% du parc de logements global). **Au regard des moyens que la commune souhaite activer pour maîtriser ce phénomène, on peut vraisemblablement estimer que la part de résidences secondaires qui viendra empiéter sur la production de logements sur les 10 prochaines années sera particulièrement réduite.**

Au final, la croissance démographique envisagée sur la prochaine décennie nécessitera **la réalisation d'environ 75 logements**. Ces futurs nouveaux logements correspondront à la fois à la construction de **logements neufs et à la transformation de logements issus du changement de destination** (Cf partie 3.2).

Concernant les logements vacants, la commune poursuivra ses actions en faveur de la remobilisation du parc vacant afin de le maintenir à la très faible proportion à laquelle il se trouve aujourd'hui (Seulement 4 logements vacants identifiés sur le territoire communal suite à une étude précise menée avec le comité de pilotage en 2024).

Le renforcement des mobilités sur le territoire de Cherrueix (au départ et en provenance) permettrait de favoriser l'accueil d'une population permanente sur Cherrueix. C'est en ce sens que la commune souhaite **affirmer sa volonté de disposer d'une offre de transport en commun**, permettant de relier Cherrueix aux principaux pôles structurants à proximité afin de faciliter les déplacements pour les habitants du territoire, notamment les jeunes, les actifs, les personnes âgées... Il s'agirait aussi de **réaménager la route départementale 85** pour renforcer la connexion du bourg de Cherrueix avec les pôles voisins.

## 1.2 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX DIFFERENTES CONFIGURATIONS FAMILIALES

La commune de Cherrueix est caractérisée par une population âgée, en témoigne son très faible indice de jeunesse<sup>3</sup> de 0.35 (0.75 sur l'intercommunalité et 1.1 sur le département). L'analyse du profil démographique communal indique aussi une taille des ménages réduite (2.02 personnes par ménage en 2021), témoignant d'une **population relativement peu « familiale »**. Cette situation se

---

<sup>3</sup> L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

confirme par l'importante part des ménages correspondant à des couples sans enfant sur la commune.

La présence d'une population majoritairement âgée sur le territoire communal s'explique notamment par un prix du foncier et de l'immobilier particulièrement élevé et en hausse, qui est difficile d'accès pour de jeunes ménages.

Le parc de logements de Cherrueix est relativement homogène et composé majoritairement de maisons (96% du parc) de grande taille (72% des logements d'au moins 4 pièces).

Au regard de ces constats, la commune souhaite développer une offre de logements qui permette de mieux répondre aux besoins des actuels et futurs habitants, c'est-à-dire à la fois aux familles, aux personnes seules, aux personnes âgées... Cette volonté passe nécessairement par une diversification des typologies d'habitat, pour respecter le parcours résidentiel des ménages, en :

- **Intégrant une offre spécifique pour les personnes âgées**, à proximité des commerces et services du bourg, dans des logements adaptés en termes de taille et d'accessibilité. En ce sens, un projet est en cours le long de la rue du lion d'Or, à une centaine de mètres de la place de l'église qui regroupe la plupart des commerces et équipements communaux : Il s'agit de la réalisation d'une résidence sénior avec prestations de services. **La réalisation de ce projet pourra notamment permettre de libérer des logements de grandes tailles pour l'accueil de familles avec enfants sur la commune.**
- **Développant l'offre de logements à caractère social sur le territoire.** Le futur projet de lotissement en cours (Cf partie 1.3) prévoit la réalisation de 4 logements sociaux (soit une part de 10% sur les 38 logements prévus). La commune souhaite poursuivre cette logique en intégrant intégrer des objectifs de part de logements sociaux à réaliser dans les futures opérations projetées du PLU à travers les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Encourageant l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et actifs.** Il est à noter que plusieurs logements sociaux existants sur la commune seront bientôt accessibles à la propriété, permettant à de jeunes ménages de devenir propriétaires. La commune souhaite renforcer les logements à coût abordable permettant de faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants, ce qui peut notamment passer par une maîtrise du foncier par la commune et la création de lotissements communaux ainsi que par la mise en place d'outils tels que la prime acquéreur (Cf partie 1.1).

### 1.3 INTEGRER LES ENJEUX D'OPTIMISATION FONCIERE

La loi Climat et Résilience d'aout 2021 a considérablement fait évoluer les réflexions quant au devenir des modes d'habiter, notamment à travers son objectif « ZAN » (zéro artificialisation nette) d'ici 2050.

La commune souhaite ancrer le développement de l'offre de logements de Cherrueix dans une logique de sobriété foncière. Cette logique passe par une limitation de la consommation foncière et une optimisation des tissus urbanisés du territoire.

En ce sens, une densité minimale moyenne de **24 logements/hectare** sera respectée à l'échelle de toutes les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en extension et en densification du bourg prévus sur la période 2026-2030 et de **26 logements/hectare** sur la période 2031-2041, en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo.

Au-delà de son caractère chiffré, la densité est comprise comme **l'opportunité de travailler sur des formes urbaines renouvelées** qui participent à la fois à la diversité de l'offre et à l'optimisation du foncier. La commune souhaite donc **développer à la fois des maisons individuelles (en privilégiant la**

mitoyenneté et le groupement) pour l'accueil de ménages avec enfants mais aussi des logements de petites tailles pour répondre aux besoins des ménages d'une seule personne, des jeunes actifs, des jeunes ménages sans enfants...

Cet effort de densification ainsi que le développement des formes urbaines renouvelées sera donc mise en œuvre à la fois :

- En densification des enveloppes urbaines du territoire. En ce sens, une étude précise des capacités de densification des deux enveloppes urbaines du territoire a été menée : sur l'enveloppe urbaine du bourg, entité urbaine principale de la commune, ainsi que sur le village de La Laronnière, seconde entité agglomérée de Cherrueix. A l'appui de cette analyse, la commune de Cherrueix s'engage à **respecter les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Malo, (soit au moins 23% des nouveaux logements en densification sans consommation foncière pour la période 2026-2031 et 45% pour la période 2031-2041).**
- En extension immédiate du bourg, sur une surface de l'ordre de **1.7 hectares, correspondant au coup parti du lotissement « les Sablons »**. Le lotissement, situé à l'ouest du bourg, dont le permis d'aménager a été accordé et prévoit la réalisation de 38 logements dont 4 maisons groupées de type T3.

Afin d'assurer une optimisation foncière sur les gisements fonciers, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place sur les gisements fonciers stratégique de plus de 1500m<sup>2</sup> ainsi que sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg**. Ces OAP intégreront aussi un échancier de programmation afin de garantir un **phasage des opérations**, dans une logique de **maîtrise du rythme de développement sur les 10 prochaines années**.

D'autres actions sont aussi en cours sur le territoire : en effet, la commune réfléchit à un projet de transformation d'un bâtiment commercial (bâtiment R+ comble aux abords de la place de l'église) vers un bâtiment permettant l'accueil de cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'appartements à l'étage. **La commune poursuivra ses efforts à travers la mise en place de dispositions favorisant des formes urbaines denses dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des futures opérations d'habitat**. De plus, les prescriptions du PPRsm seront intégrées dans la construction des dispositions d'aménagement des secteurs de développement à venir. Le PPRsm est un document règlementaire qui définit les conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risque. Il sera donc pris en compte dans l'ensemble des réflexions du projet de PLU. En ce sens, la commune sera particulièrement attentive à l'évolution du trait de côte ainsi qu'à la préservation et la restauration des zones humides dans ses réflexions de développement.

## AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DU TERRITOIRE TOUT AU LONG DE L'ANNEE

### 2.1 RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE DU BOURG

Cherrueix dispose d'une offre commerciale et de services bien développée sur son territoire au regard du poids démographique de la commune. Cette offre permet de répondre partiellement aux besoins du quotidien en matière commerciale (boulangerie, poissonnerie, boucherie, épicerie, plusieurs points de vente d'huîtres et de produits de la mer...), de services (salon de coiffure, poste, atelier d'art, agence immobilière) et de restauration (plusieurs bars et restaurants). Toutes ces activités se trouvent dans le centre-bourg, sur le front de mer ou au sein du village de La Laronnière.

L'activité commerciale de Cherrueix se caractérise également par la vente de produits locaux et régionaux en circuits-courts. On compte en effet plusieurs fermes réparties sur le territoire communal qui vendent leurs produits directement sur leur site de production.

La commune a une véritable volonté de renforcer la vitalité de son bourg. C'est dans cette logique qu'elle a entrepris la réalisation d'une étude prospective d'aménagement en 2019 (Archipole) afin de mieux définir les problématiques et enjeux autour de la centralité.

Dans le prolongement de cette étude, la commune souhaite poursuivre ses efforts pour favoriser la revitalisation du bourg à travers plusieurs actions :

- Pérenniser les commerces existants par la mise en place d'une **protection des linéaires commerciaux** afin d'éviter le changement de destination des commerces vers du logement.
- **Encourager le développement de nouveaux commerces** sur le bourg. En ce sens, la commune souhaite transformer un bâtiment commercial existant à l'angle de la place de l'église, le long de la RD82, vers un nouveau bâtiment permettant l'accueil de cellules commerciales plus nombreuses en rez-de-chaussée et d'appartements à l'étage.
- **Poursuivre la réorganisation des flux de circulation aux abords de la place de l'église afin de créer une place piétonne pouvant être ouverte à la circulation en période hivernale.** Ce principe permettra de favoriser la fréquentation des commerces en été avec un espace apaisé pour les modes doux.
- **Poursuivre les actions menées par la commune pour la restructuration et le renforcement de l'offre de stationnement à proximité de la place de l'église où se trouve la majorité des commerces.**
- **Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein ou en continuité immédiate du tissu actuellement urbanisé** afin de drainer une partie de la population dans le cœur de bourg et ainsi favoriser la fréquentation des commerces présents.
- **Renforcer les mobilités** (transports en commun, réaménagement RD...) sur le territoire et notamment depuis et vers le bourg afin de favoriser l'accueil d'habitants permanents, notamment d'actifs, sur le territoire, qui utilisent, fréquentent et consomment dans les commerces et structures locales.

## 2.2 MAITRISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE

Le territoire enregistre un Indicateur de concentration d'emplois<sup>4</sup> (72 en 2020 selon les données INSEE) relativement élevé et en hausse, caractéristique d'une commune dynamique économiquement. Cet ICE est en effet très proche de celui observé à l'échelle de l'intercommunalité (76) et est élevé au regard d'une commune littorale du poids démographique de Cherrueix. Cet indicateur s'explique par la présence d'une activité conchylicole/agricole et d'une activité touristique importantes et structurantes pour l'économie locale.

Le **Port de Cherrueix** constitue la principale zone d'activités de la commune. Mutualisée avec la commune de Le Vivier-sur-Mer, il est le plus important complexe conchylicole d'Europe et exporte une large partie des moules de bouchots à l'échelle nationale. Il constitue un véritable poumon économique pour la commune de Cherrueix. L'ensemble du secteur d'activités portuaires sera identifié dans le PLU, permettant de poursuivre le développement des activités sur place.

<sup>4</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le secteur des Beaux Bois, le long de la RD797, regroupe plusieurs entreprises spécialisées notamment dans le domaine de la construction et de l'automobile. Une surface de l'ordre de **2.7 hectares** en extension de la zone d'activités des Beaux Bois sera ciblée afin de permettre le développement économique du territoire sur les 10 prochaines années.

La commune compte aussi plusieurs artisans répartis sur le territoire communal et notamment au sein de l'espace rural. La commune souhaite pouvoir **pérenniser son tissu artisanal** présent au sein de l'espace rural en permettant, au cas par cas, le **développement et/ou la création de certaines activités de manière encadrée** et en cohabitation avec l'activité agricole.

## 2.3 ASSURER LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE, STRUCTURANTE POUR L'ECONOMIE LOCALE

L'activité agricole est particulièrement structurante à la fois pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. Les cultures de céréales et de légumes sont prédominantes dans le paysage agricole communal et les productions sont plus diversifiées le long du littoral. Les espaces cultivés représentent près de 87% de la surface totale du territoire communal<sup>5</sup>. La commune est exploitée par 32 exploitations agricoles dont 22 ont leurs sièges implantés sur Cherrueix.

La préservation de cet espace de production constitue donc un enjeu majeur pour l'agriculture. Ceci est d'autant plus important que **les exploitants contribuent à la valorisation du territoire et à son image, à la fois sur un plan économique et sur un plan éco-paysager**. Il s'agit donc de permettre la pérennisation et le développement des activités agricoles. Cela passe essentiellement par la protection de secteurs spécifiques à vocation agricole ainsi que par le maintien des exploitations existantes et l'appui des implantations à venir.

L'espace rural est marqué par la présence de nombreux tiers (non-exploitants). Cette situation engendre parfois des difficultés à la fois pour les exploitants (zone de non traitement, contraintes techniques...) ainsi que pour les tiers (nuisances sonores ou olfactives). Afin de prendre en compte à la fois cette réalité et les enjeux de pérennisation de l'activité agricole, **les possibilités d'évolution au sein de l'espace rural seront strictement encadrées** :

- **Aucune construction neuve à usage de logement ne sera autorisée dans l'espace rural** (hors logement de fonction des exploitants nécessaire à l'activité agricole privilégiant une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural).
- **Le changement de destination** de bâtiments précisément identifiés ne sera envisageable que **sous réserve d'un certain nombre de critères**, dont en premier lieu les impacts agricoles.
- Pour les habitations existantes, **les extensions et annexes seront possibles**, mais de manière **strictement encadrée et limitée**.

Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et la limitation des impacts sur l'agriculture et les paysages.

Cette préservation de l'activité agricole se fait à travers une consommation d'espace répondant aux stricts besoins sur les 10 prochaines années, ainsi que **le confortement de la diversité de ses orientations** en tenant autant compte des formes potentielles de développement que de l'existant. Le territoire enregistre un grand nombre de gîtes ruraux qui fonctionnent très bien. De plus, le circuit-court est particulièrement bien développé sur le territoire en lien avec une forte activité de

<sup>5</sup> Source : Atelier diagnostic agricole réalisé en 2022.

maraichage : il y a notamment une épicerie à casiers présente sur Cherrueix. Même si la commune enregistre de nombreuses demandes pour la mise en place de points de vente de produits locaux en centralité, ce système reste complexe à mettre en place pour les exploitants (présence sur place, main d'œuvre supplémentaire...). Les exploitants privilégient donc une vente directement à la ferme.

Dans cette logique, **la diversification de l'activité agricole, qui constitue un moyen de pérennisation pour de nombreuses exploitations (gîte rural, local de vente...), doit être possible, notamment par le biais du changement de destination des bâtiments agricoles.**

## 2.4 ADAPTER LA COUVERTURE EN EQUIPEMENTS AUX AMBITIONS COMMUNALES

La commune est relativement bien équipée, et notamment en termes d'équipements de loisirs et touristiques. Elle dispose en effet de plusieurs aires de jeux, d'un centre de loisirs et du Train Marin. La commune est cependant faiblement dotée en matière d'équipements sportifs : en dehors de l'école de char à voile, elle ne dispose pas de terrain sportif. Dans le bourg, de part et d'autre de la Mairie, la commune compte également une école primaire publique et une cantine scolaire. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, des ateliers municipaux excentrés à l'est du bourg, des équipements épuratoires au Sud, d'une salle des fêtes, de quatre salles communales, d'une bibliothèque, d'une poste, d'une église et d'un cimetière. La commune est très bien dotée en matière de santé : elle dispose effectivement d'un espace santé dans lequel sont regroupés un grand nombre de praticiens.

Le renforcement du poids démographique du bourg **favorisera l'apport de nouveaux habitants dans la centralité et donc la fréquentation des structures locales** dont les équipements. Pour aller plus loin, la commune souhaite, sur la prochaine décennie, mettre en œuvre plusieurs projets :

- **Conforter le centre de loisirs d'été** implanté au sein de l'ancienne école privée, le long de la rue du Lion d'Or, en créant un lieu de vie pour les jeunes de Cherrueix en période hivernale.
- **Réhabiliter le bâtiment situé au sud-ouest de l'école de Char à voile pour créer des hébergements pour l'accueil de groupes et/ou de formations.**
- **Réaliser une aire de covoiturage** officiellement signalée le long de la rue de la Saline, sur le parking du cimetière, constituée de 5 places de stationnement.
- **Installer une borne de recharge électrique** sur le parking du pôle médical.
- **Encourager et favoriser le développement d'installations de production d'énergies renouvelables** sur le territoire, notamment les ombrières photovoltaïques sur les parkings.

Dans le cadre du projet de territoire sur 10 ans, la commune souhaite trouver un **équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants permanents qui participent au fonctionnement des équipements et services tout au long de l'année) et le confortement de l'activité touristique** qui permettent le maintien de nombreux commerces et activités.

En ce sens, il s'agit d'agir à la fois sur le **renforcement des équipements à vocation touristique** à travers divers projets tels que :

- **Le développement de projet d'hébergements touristiques** que ce soit à vocation touristique pure ou dans le cadre de la diversification de l'activité agricole (Cf partie 2.3).

Et à la fois sur l'assurance d'une **adéquation entre les ambitions démographiques du territoire et les capacités des équipements** publics pour les habitants permanents :

- Ainsi, la commune dispose d'une station d'épuration conforme en performance et en équipement dont la charge en entrée représente 58% de la capacité totale de la station. **La**

station dispose donc de branchements suffisants pour l'augmentation de population visée d'ici 2035.

- De plus, la commune compte une seule école publique sur son territoire qui dispose d'une **classe d'avance** ainsi que d'une garderie suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des nouveaux habitants du territoire à horizon 2035.

## AXE 3 : VALORISER ET PROTEGER L'ESPACE NATUREL SINGULIER

### 3.1 PRESERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL REMARQUABLE DU TERRITOIRE

La situation géographique de la commune de Cherrueix, dans la baie du Mont Saint-Michel, la place au cœur d'enjeux et d'interfaces écologiques très importants. Les divers classements et protections règlementaires (UNESCO, Natura 2000, ZNIEFF...) en baie du Mont-Saint-Michel visent à préserver ce vaste ensemble de haute valeur paysagère et écologique présentant des espaces naturels aussi riches que variés et un littoral très diversifié qui participe étroitement au fonctionnement global de la baie.

C'est donc au regard du positionnement de Cherrueix en frange littorale, que le PLU protégera les espaces à la fois terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Cette protection s'inscrira dans le cadre des dispositions de la loi littoral, c'est-à-dire par **la définition des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables, de la bande des 100 mètres...** La protection du littoral passera notamment par la protection de son accès à la fois piéton (cales) et visuel.

De plus, pour des motifs à la fois écologiques, paysagers et patrimoniaux ainsi qu'en vue de maintenir un cadre de vie attractif pour les habitants actuels et futurs, il s'agit de **protéger et restaurer les cœurs de biodiversité et les continuités écologiques majeures à l'échelle du territoire.** L'ensemble de ces éléments participent de la fonctionnalité écologique du territoire. La commune souhaite donc favoriser la restauration et la préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels du territoire.

Cet objectif passera notamment par :

- La préservation des habitats naturels,
- Le renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles,
- La protection des continuités écologiques,
- Le renforcement de la nature en ville (perméabilité des tissus urbanisés),
- La réduction des impacts des infrastructures terrestres sur les espèces.

Et plus précisément par :

- **La protection des espaces boisés** : en réglementant strictement la protection des boisements d'intérêt.

- **La gestion du réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables. Cette gestion sera mise en place à travers une protection renforcée des haies les plus qualitatives. Cette protection s'appuiera sur l'inventaire bocager réalisé à l'échelle de l'intercommunalité.
- **La préservation des zones humides et des cours d'eau** à travers la mise en place de règles de constructibilité particulièrement strictes aux abords de ces composantes de la trame bleue.

## 3.2 VALORISER LE PATRIMOINE BATI D'INTERET, MARQUEUR DE L'IDENTITE TERRITORIALE

La commune dispose de 3 monuments inscrits au titre des Monuments Historiques sur son territoire. Il s'agit de 3 moulins localisés en front de mer (Le moulin de la Saline, Le moulin de la Colimassière et Le moulin des Mondrins). En dehors des monuments inscrits, le territoire dispose d'un grand nombre de sites possédant une qualité architecturale forte : L'église Notre-Dame, les maisons chaumières, le manoir de l'Aumône ainsi que l'ensemble du « petit patrimoine » correspondant au patrimoine local comme les calvaires, croix... L'ensemble de ces éléments patrimoniaux sont répartis sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au croisement des axes de circulation. Il est intéressant de noter que sur l'ensemble des édifices remarquables de la commune, une grande partie et notamment les éléments du petit patrimoine, se situent le long des sentiers de randonnées existants.

Un travail cartographique a été mené avec le comité de pilotage pour identifier précisément l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux du territoire. Ces différents éléments patrimoniaux participent à l'identité territoriale et c'est en ce sens que la commune souhaite **définir une protection adaptée afin de préserver ces éléments dans le paysage bâti communal**. La protection de ces éléments patrimoniaux, corrélée à leur découverte par les circuits de randonnée du territoire représente aussi **un atout sur le plan touristique. En ce sens, la commune protégera ses itinéraires de randonnées pédestres et cyclistes**.

De plus, à l'appui de nombreux critères objectifs (intérêt patrimonial, distance par rapport aux bâtiments agricoles, emprise au sol, état du bâtiment, desserte par les réseaux...), **la commune a identifié les bâtiments présents au sein de l'espace rural qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement**. Ce principe, au-delà de permettre d'avoir une offre résidentielle complémentaire en campagne, participe de la protection du patrimoine bâti du territoire. En effet, ces bâtiments identifiés, notamment pour leur intérêt patrimonial, seront protégés dans le PLU afin de **garantir la préservation de leurs spécificités architecturales**.

## 3.3 S'ANCRER DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIETE FONCIERE

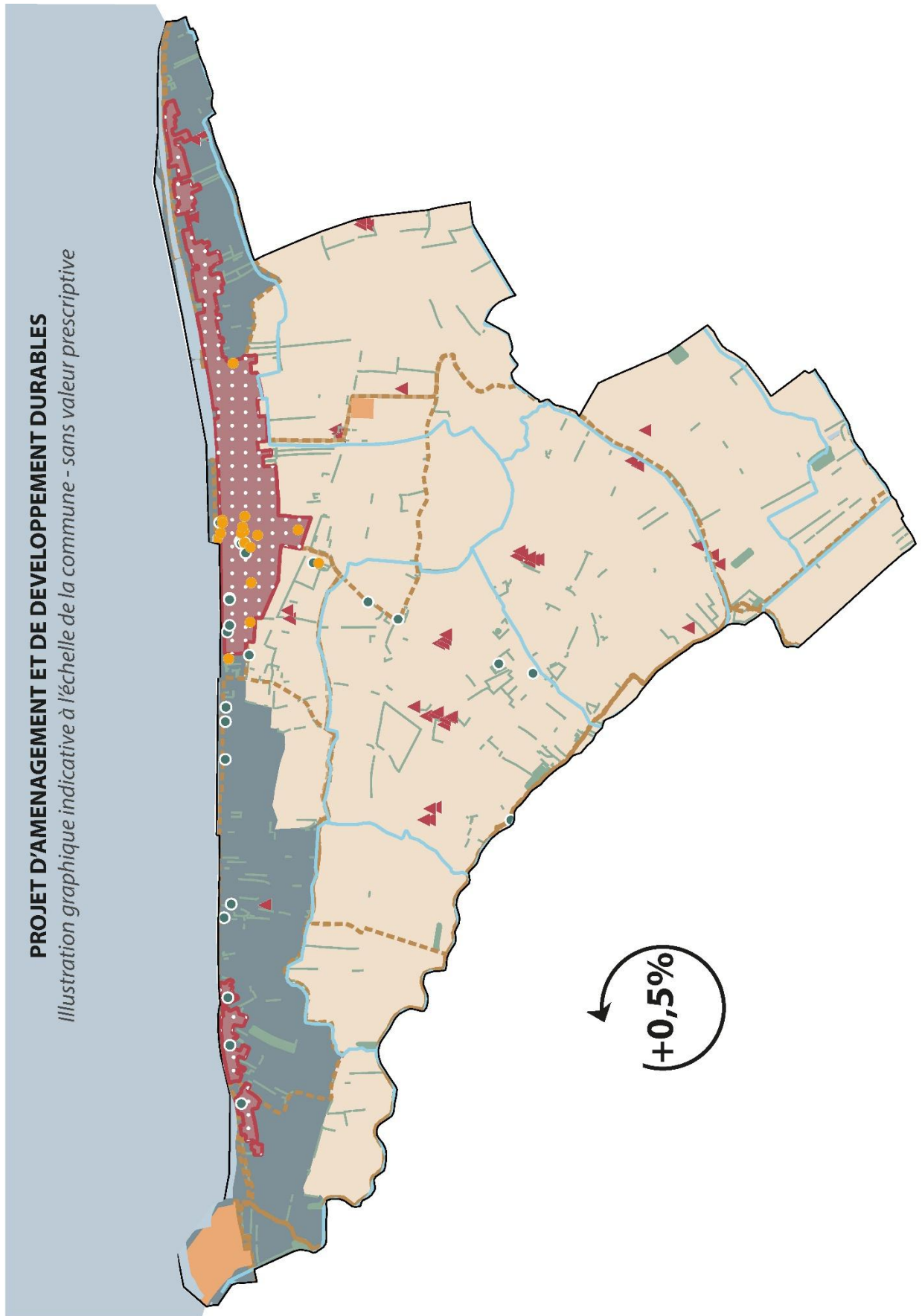
Sur un plan foncier, le PLU vise **une réduction de la consommation d'espace, s'inscrivant en cela dans la trajectoire portée par la Loi « Climat & Résilience »**. Alors que la consommation d'espace observée sur la décennie précédant cette loi représente environ 3.9 hectares<sup>6</sup> à 4.6 hectares<sup>7</sup>, le projet de PLU, prévoit :

<sup>6</sup> Données du MOS régional (Mode d'Occupation du Sol)

<sup>7</sup> Données observatoire national de l'artificialisation des sols

- Une **optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines** du bourg et du village de La Larronnière, générant pour partie une consommation foncière puisque certains secteurs de densification sont considérés comme ENAF (espace naturel, agricole et forestier) au titre du MOS (Mode d'Occupation des Sols) ;
- Environ **1.7 hectares en extension** de l'enveloppe urbaine du bourg (coup parti du lotissement des Sablons) ;
- Une densité moyenne minimale de **24 logements/hectare** à l'échelle des futures opérations d'ensemble à vocation habitat en extension et en densification de l'enveloppe urbaine du bourg sur la période 2026-2030 et une densité moyenne d'environ **26 logements/hectare** à l'échelle de chaque future opération d'ensemble à vocation habitat en extension et en densification de l'enveloppe urbaine du bourg sur la période 2031-2010 ;
- Un développement économique générant une consommation foncière de l'ordre de **2.7 hectares** (extension de la zone d'activités de proximité des Beaux Bois).
- Un développement en équipements dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine.

De plus, les secteurs non bâtis d'importance au sein des enveloppes urbaines et les espaces consommés en extension des enveloppes urbaines depuis aout 2021 seront intégrés dans la consommation foncière globale du projet sur les 10 prochaines années.



## AXE 1 : RENFORCER LA RESIDENTIALISATION DU TERRITOIRE



### 1.1 - Favoriser l'accueil d'une population permanente sur Cherrueix

*Viser une croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de 0.5% et la production d'environ 75 nouveaux logements d'ici 2035.*



### 1.2 - Développer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales

*Intégrer une offre de logements spécifique pour les personnes âgées, Développer l'offre à caractère social, encourager l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et actifs.*



### 1.3 - Intégrer les enjeux d'optimisation foncière

*Privilégier l'implantation des nouveaux logements en densification du bourg et du village de La Laronnière et permettre l'extension du bourg sur une surface d'environ 1.7 hectares. Respecter une densité moyenne de 24 logements par hectare sur toutes les opérations d'ensemble (période 2026-2030) et de 26 logements par hectare (période 2031-2040) en compatibilité avec les objectifs fixés par SCOT du Pays de Saint-Malo pour la commune de Cherrueix.*

## AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DU TERRITOIRE TOUT AU LONG DE L'ANNEE



### 2.1 - Renforcer la dynamique commerciale du bourg

*Protéger les commerces existants, faciliter et encourager l'implantation de nouveaux commerces, poursuivre le renforcement de l'offre de stationnement, Réorganiser les flux de circulation aux abords de la place de l'église.*



### 2.2 - Maîtriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire

*Permettre la poursuite de l'activité portuaire et le développement de la zone d'activités des Beaux Bois, permettre la pérennisation des activités artisanales en campagne, au cas par cas, et en cohabitation avec l'activité agricole.*



### 2.3 - Assurer la protection de l'activité agricole, structurante pour l'économie locale

*Maintien et protection des espaces cultivés et des bâtiments agricoles et limitation des possibilités de construire en zone agricole.*



### 2.4 - Adapter la couverture en équipements aux ambitions communales

*Conforter le centre de loisirs en période hivernale, installation d'une borne de recharge électrique, création d'hébergement de groupes/formation à proximité de l'école de char à voile...*

## AXE 3 : VALORISER ET PROTEGER L'ESPACE NATUREL SINGULIER



### 3.1 - Préserver le cadre environnemental remarquable du territoire

*Protéger les espaces terrestres et marins, caractéristiques du patrimoine naturel de Cherrueix (boisements, bocage, prairies, vergers, cours d'eau, zones humides...) tout en s'inscrivant dans le cadre de la loi littoral (bande des 100m, espaces proches du rivages, coupures d'urbanisation...)*



### 3.2 - Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt, marqueur de l'identité territoriale

*Protéger les édifices remarquables et le petit patrimoine ainsi que les itinéraires de randonnée pédestres et cyclistes qui permettent leur découverte.*



### 3.3 - S'ancrer dans une logique de sobriété foncière

*Optimiser le foncier des tissus actuellement urbanisés, appliquer des densités compatible avec les objectifs du SCOT.*