

VILLE de MINIAC-MORVAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 12 mai au 16 juin 2017

Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Arrêté Municipal du 10 avril 2017

CONCLUSIONS et AVIS

Le Commissaire Enquêteur

Annick Liverneaux

Rappel du projet

Comprise dans la Communauté d'Agglomération de « Saint Malo Agglomération », la commune de Miniac-Morvan est située au carrefour des 2X2 voies Dinan/Dol de Bretagne et Rennes/Saint-Malo, cette situation stratégique et sa proximité littorale induisent sur son territoire une forte pression foncière économique et résidentielle.

Dotée jusqu'au 27 mars 2017 d'un Plan d'Occupation des Sols, la commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme le 9 septembre 2016.

L'urbanisation de Miniac-Morvan présente la particularité de s'être développée à partir de 3 pôles, en raison du contexte historique et de la présence d'infrastructures routières. La commune souhaite à présent poursuivre le développement de l'urbanisation en cohérence avec le SCoT et les nouvelles directives en matière d'aménagement du territoire.

Le projet de développement du PLU a pour objectif d'atteindre une population de 5000 habitants en 2025, en construisant 450 nouveaux logements sur 10 ans, soit 45 logements par an, avec une densité de 20 logements à l'hectare. Le projet de PLU prévoit l'urbanisation de 22,5 hectares, dont 17 ha en extension de l'urbanisation pour atteindre cet objectif.

Le règlement graphique prévoit de reclasser tous les hameaux d'habitation en secteur agricole, où aucune nouvelle construction sans lien avec l'exploitation agricole ne sera autorisée. Il prévoit également la création de deux STECaL permettant d'une part, l'implantation d'une activité hôtelière et de tourisme, et d'autre part l'encadrement d'une activité de loisirs et ainsi autoriser la construction de vestiaires.

L'activité industrielle et artisanale est très bien représentée sur le territoire, principalement par la Zone d'Activités Intercommunale « Actipôle », située près des échangeurs au nord de la commune.

L'activité agricole est dorénavant confortée par la suppression des possibilités de construction en dehors des zones agglomérées. Le projet intègre les directives en matière de protection des espaces agricoles et naturels, les zones humides, les cours d'eau, les boisements et les haies constitutifs de la trame verte et bleue.

Avis et observations du commissaire enquêteur sur le projet de PLU.

Au sujet des secteurs 1AU :

La totalité de la superficie des secteurs 1AU correspond bien aux objectifs de construction de Miniac-Morvan pour les 10 prochaines années, mais la localisation de l'un d'entre eux est incompatible avec le maintien d'une connexion écologique entre le bourg et le vieux bourg, tandis qu'un autre devrait, à mon avis, être réétudié et programmé à plus long terme.

En ce qui concerne les objectifs de densité, le rapport de présentation fait état d'une densité de 20 logements à l'hectare, mais les orientations d'aménagements ne précisent pas les objectifs de construction, le SCoT du Pays de Saint Malo, arrêté le 10 mars 2017, préconise une densité moyenne pour la commune de Miniac-morvan de 22 logts à l'hectare. Je pense que cet objectif doit être retranscrit dans les orientations d'aménagement.

Secteur 1AU Sud, OAP n°2 : Le projet de PLU arrêté comprend l'urbanisation à moyen terme de ce secteur, d'une superficie de 27 600 m², en continuité de l'agglomération, vers le Vieux Bourg. L'urbanisation de ce secteur a été contestée par les services de la Préfecture et de l'Autorité Environnementale, aux motifs de la présence d'un corridor écologique et d'un modèle d'urbanisation en linéaire contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain.

Je note que la commune a déjà prévu de modifier son document et que cette zone a disparu du projet dans le mémoire en réponse.

Pour ma part, je constate que Miniac-Morvan s'est développée par l'urbanisation successive de parcelles ou de petites opérations arrimées principalement à l'ancienne route de Saint Malo, entre La Costardais et le Bourg. Il n'y a donc aujourd'hui quasiment plus de perméabilité écologique entre les terrains situés à l'Ouest et à l'Est de la commune. Or, la présence de la 2X2 voie Rennes -Saint Malo créée déjà une barrière infranchissable, si l'urbanisation se poursuit jusqu'au Vieux-Bourg, le réservoir de biodiversité Ouest comprenant un petit massif forestier se trouvera isolé.

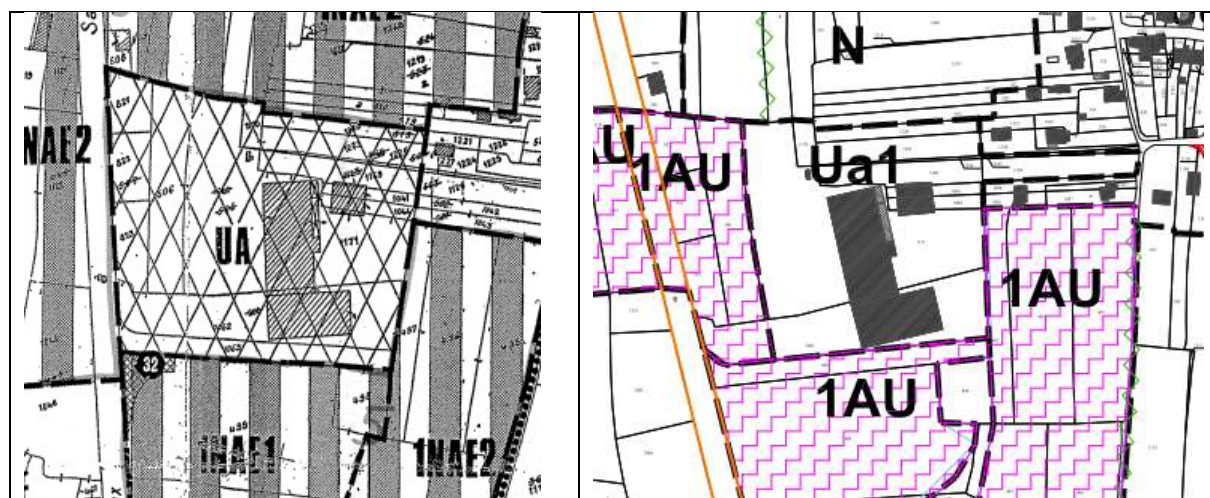
J'appuie donc les remarques exprimées dans les avis PPA et préconise la suppression de cette zone 1AU et le reclassement en zone agricole ou naturelle du secteur.

Afin de rééquilibrer les besoins en surface urbanisable, je pense que le secteur UA du Haut Gouillon pourrait être reclassé en zone urbanisable à destination de l'habitat, si la commune peut aboutir à un accord avec les propriétaires.

Au sujet du Secteur Costardais Est

POS actuel

Projet de PLU



Ce projet de zonage ainsi que son orientation d'aménagement soulèvent plusieurs réflexions :

Ce secteur s'articule autour d'un ancien bâtiment industriel, accessible actuellement depuis la route départementale 73. Son accès actuel est classé en 1 AU, à destination de l'habitat, et la parcelle 1124 du Haut Gouillon actuellement classée en UE au POS est reclassée en UA 1, à destination des activités. Je suppose qu'il s'agit d'un accès potentiel au secteur d'activités sur la voie située à l'Est. Or le gabarit de celle-ci ne peut en aucun cas supporter un trafic de poids lourds, ses caractéristiques et sa configuration n'étant pas adaptés.

Je pense que l'accès sur la RD 73 doit être conservé et que la parcelle 1124 doit être reclassée en UE.

Par ailleurs, le devenir du bâtiment industriel n'est pas connu actuellement et l'urbanisation des parcelles situées aux alentours est donc délicate, suivant le type d'activité qui va s'installer sur le site, celle-ci peut générer des nuisances pour les riverains, même si en théorie elle est compatible avec l'habitat. La limite de zonage 1AU intègre l'accès actuel du site d'activités et vient frôler l'angle du bâtiment.

Cette limite de zonage peut poser des problèmes pour l'urbanisation des parcelles voisines à destination de l'habitat.

Si d'un autre côté, ce bâtiment disparaît, le secteur pourrait être urbanisé. Il serait dommage que l'urbanisation de l'ensemble foncier constitué par les secteurs 1 AU et UA1 ne soit pas étudiée de manière globale.

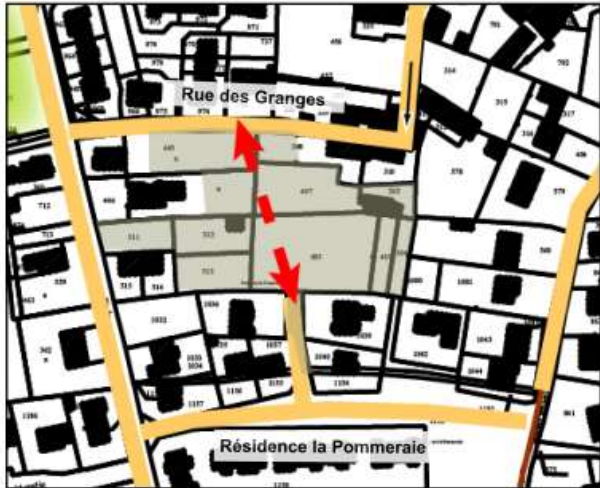
Je note l'identification d'une connexion écologique au SCoT, existante ou à restaurer. Je pense donc que le schéma d'aménagement de ce secteur doit comprendre le maintien de petits corridors libres de constructions et de clôtures, sous forme d'espaces paysagers et boisés, au bénéfice des habitants, ou bien participant à la gestion des eaux pluviales.

A mon avis, il s'agit d'une belle opportunité de réalisation d'une opération d'urbanisation d'ensemble, de plus grande taille, et mieux aménagée, en cas de cession de ce bâtiment. Je recommande à la commune de revoir le zonage de ce secteur, ou à minima celui des parcelles situées à l'Ouest et au sud du secteur UA, afin de ne pas urbaniser ces terrains par le biais de petites opérations, qui seront plus difficile à articuler entre elles.

Au sujet du Secteur Rue des Granges OAP 8

L'étude de densification a identifié ces terrains en zone urbaine comme potentiellement urbanisable, or je note pendant l'enquête publique l'opposition des propriétaires des 3 parcelles du quart sud-ouest, qui se verraient privés de leur accès et de leur jardin. Je pense que le périmètre du secteur doit être revu afin d'exclure les parcelles constituant les jardins des habitations riveraines à l'ouest.

Par contre l'utilisation et le prolongement de la voie en impasse est logique et permet de désenclaver les terrains constructibles, le plan de circulation doit tenir compte du trafic envisagé.



Je pense que ce secteur inséré dans le tissu urbain pavillonnaire présente une belle opportunité de densification, à proximité immédiate des services du cœur de bourg. Une concertation avec les propriétaires et riverains est nécessaire pour définir le périmètre de l'opération.

Mon avis est favorable sur la création de l'OAP 8 du secteur de la rue des Granges, sous réserve d'exclure les 3 parcelles du quart sud-ouest.

Au sujet de la création des STECAL :

Le projet de PLU prévoit la création de 2 STECaL, un pour implanter une activité hôtelière et touristique au lieu-dit « La Salle ès Beaugeards » et l'autre pour encadrer une activité de moto-cross au lieu-dit « Les Landes de la Roussais ».

Pendant l'enquête publique, aucun riverain de ces deux sites ne s'est manifesté.

Je note que l'activité du Moto Cross est existante depuis plusieurs années, qu'elle est bien encadrée par l'association, et qu'elle ne suscite aucune plainte des habitants. La construction d'équipements sanitaires et de vestiaires permet d'améliorer le confort des utilisateurs et du public lors de manifestations, et participe à la salubrité des lieux.

Mon avis est donc favorable sur la création de ce STECAL

Par contre, l'activité hôtelière et touristique, implantée en milieu agricole, à proximité d'une exploitation en activité, présente à mon avis des incompatibilités de fonctionnement.

Même si les exploitants actuels concernés par le projet ont donné leur accord, la proximité géographique de 100 m avec un siège d'exploitation agricole risque d'obérer l'avenir de celui-ci au titre de la réprocity. La construction de nouveaux bâtiments agricoles ou d'élevage est susceptible d'être difficile du fait de la proximité d'une activité hôtelière.

Mon avis est défavorable sur la création de ce STECAL

Sur la création des emplacements réservés au lieu-dit « Les Noés » et Rue de la Lande Hirel:

La commune a souhaité déposer dans le cadre de l'enquête publique deux projets d'emplacement réservés.

Un emplacement réservé au lieudit « Les Noés », pour élargissement et redressement d'un chemin communal existant. Actuellement, la voie d'accès au hameau n'a pas une largeur suffisante pour permettre la circulation en double sens et le demi-tour. La création d'un deuxième accès au hameau permettra de créer une circulation à sens unique. Un emplacement réservé n°3 a été inscrit au projet de PLU, mais sur un chemin de desserte privée, alors qu'il existe un chemin communal à proximité. Il s'agit donc du rétablissement d'une erreur.

Un emplacement réservé pour redressement et alignement de la rue de La Lande Hirel. Cette rue va faire prochainement l'objet de travaux de réseau EDF, or une grande partie des trottoirs ne fait pas partie de l'espace public, mais est incluse dans les propriétés riveraines. Il s'agit donc d'une mise à jour du cadastre permettant à la commune d'entretenir la voirie.

Mon avis est favorable sur la création de ces deux emplacements réservés.

Sur la création de l'emplacement réservé n°4 pour l'implantation d'une gendarmerie.

La création de cet ER est encadrée par l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, qui concerne les équipements d'intérêt général, la destination et le bénéficiaire de l'emplacement réservé apparaît clairement dans le rapport de présentation.

Mes échanges avec la commune sur ce point m'a permis de comprendre que les services de l'Etat avaient la nécessité de prévoir l'implantation d'une nouvelle gendarmerie sur le secteur. Les contraintes techniques et de sécurité pour ce type de bâtiment, ainsi que les accès aux voiries et axes routiers imposent des critères qui réduisent les choix. L'emplacement réservé n°4 répond à ces critères.

Mon avis est donc favorable sur ce point.

Sur la création de l'emplacement réservé n°1 pour l'élargissement de la voie.

J'estime que cet emplacement réservé doit être maintenu. Il permettra la réalisation d'une liaison sécurisée à destination des piétons et des cycles entre le vieux bourg et le bourg. Il participe au développement des liaisons douces sur le territoire de Miniac-Morvan.

Mon avis est favorable sur ce point.

Sur la présentation générale du document

Il manque de nombreuses constructions récentes sur les plans, d'autre part, les noms des hameaux et des rues sont illisible rendant le repérage et la lecture difficile. Je note que les secteurs 1 AU « Costardais Est » et « La Croix des Guées » sont déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation à ce jour.

Le plan du PLU devra donc être mis à jour, afin d'intégrer les nouvelles constructions, en zone urbaine, et en zone agricole.

Appréciations générales

Le dossier d'enquête comportait tous les éléments permettant la bonne information et compréhension du public, il m'a été remis en temps utile. Les services de la ville de Miniac-Morvan, se sont rendus disponibles pour accompagner la démarche, et me donner tous les renseignements utiles.

La publicité et l'affichage de l'enquête publique ont été faits dans les délais réglementaires, et présents pendant toute la durée de l'enquête. Les conditions d'accueil du public permettaient de consulter le dossier facilement.

Avis et Conclusions du commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable sur la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune de MINIAC-MORVAN,

Sous réserve :

- **De la suppression de la zone 1AU au Sud du bourg et de son reclassement en zone agricole ou naturelle.**
- **De la suppression du STECaL de « La Salle es Beaugeards »**
- **De la suppression de l'emplacement réservé n°3, au lieu-dit « Les noés »**

Avec les recommandations suivantes :

- **Réétudier l'urbanisation du secteur « Costardais Est » en intégrant le secteur UA 1, afin de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du secteur, incluant des connexions écologique Est-Ouest. Reclassez éventuellement en 2 AU les parcelles situées à l'Ouest et au Sud du bâtiment industriel.**
- **Retranscrire dans les OAP des secteurs urbanisables une densité de 22 logements à l'hectare, conformément au SCoT du Pays de Saint Malo.**
- **Reclassez les parcelles 1124 et 515 du Haut Guillon en UE.**

Le 12 juillet 2017, le commissaire enquêteur,



Annick Liverneaux