

Commune de **MINIAC-MORVAN**

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLU arrêté le 9 septembre 2016

PLU approuvé le 24 novembre 2017



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr

21 septembre 2017

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (P.A.D.D. a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (*art. L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, issu de la loi «Grenelle 2»*).

Le P.A.D.D. est la **«clef de vôte»** du P.L.U. : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement littéral et graphique doivent respecter les orientations générales du PADD et être cohérents avec elles.

Le P.A.D.D., débattu en conseil municipal le 29 mai 2015, répond aux objectifs communaux suivants :

- **Garantir un développement maîtrisé de l'aire agglomérée et de façon raisonnée sur le reste du territoire ;**
- **Poursuivre la politique de maîtrise du foncier ;**
- **Préserver le milieu agricole et protéger les milieux naturels ;**
- **Favoriser la densité urbaine en tenant compte des éléments paysagers et des contraintes naturelles ;**
- **Dynamiser l'offre commerciale et industrielle ;**
- **Favoriser les activités touristiques et de loisirs sur le territoire communal ;**

Face à un constat partagé, quatre ambitions se déclinent dans les orientations d'aménagement envisagées pour la commune dans les dix prochaines années :

- **PRÉSERVER / VALORISER**
- **ATTIRER / ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION**
- **MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**
- **FAVORISER LE MAINTIEN ET LA CRÉATION D'EMPLOIS**

■ PRESERVER / VALORISER

Conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages :

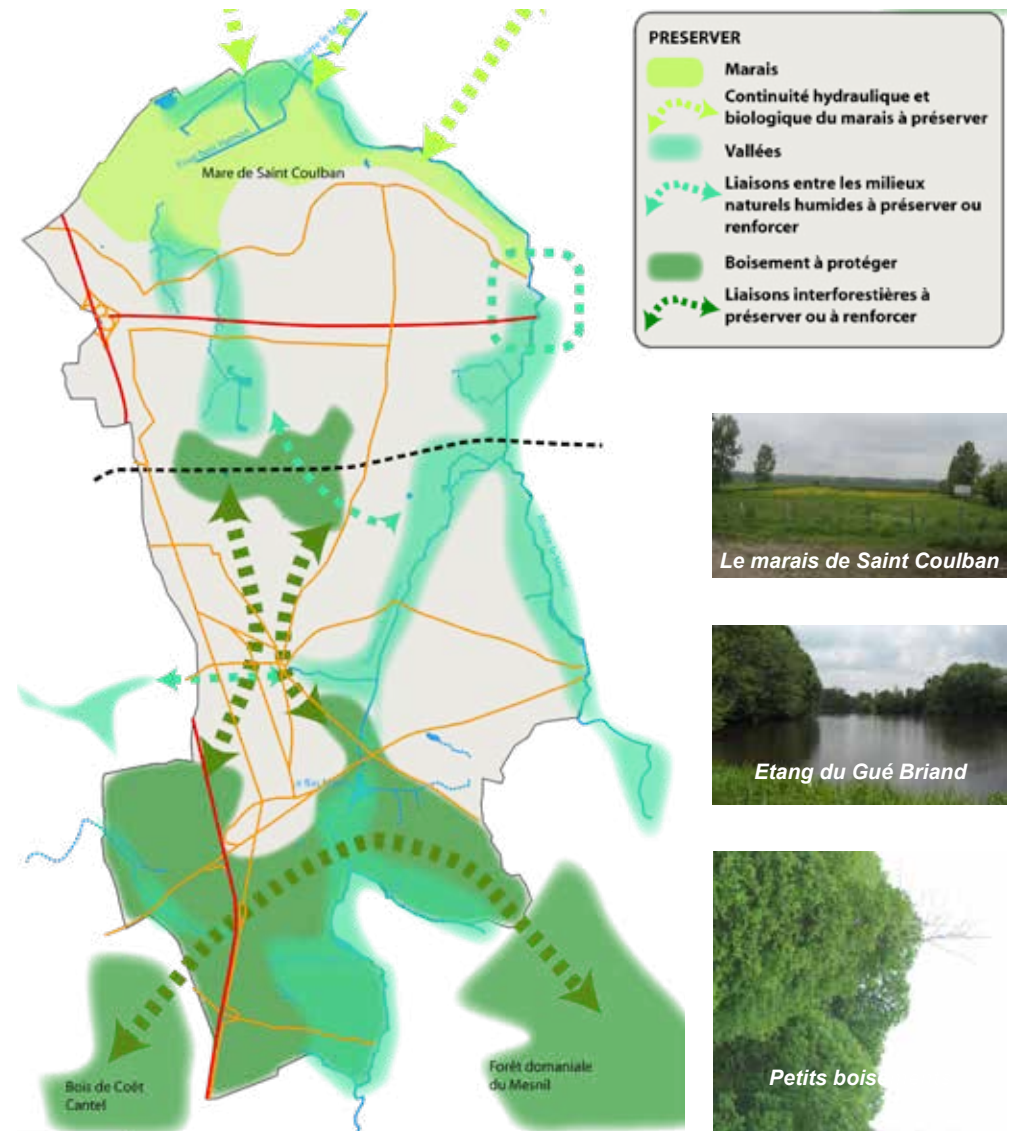
- Identifier et protéger les milieux sensibles (*marais de la mare de Saint Coulban, cours d'eau, vallées, zones humides, ZNIEFF, Natura 2000*) ;
- Protéger les espaces boisés ;
- Préserver et conforter le maillage bocager ;
- Garantir la continuité des corridors écologiques liés aux espaces forestiers, aux marais et aux vallées ;
- Stopper le mitage du territoire ;

Valoriser l'espace rural et ses paysages :

- Développer le réseau de chemins de randonnée ;
- Valoriser le site du Bas Miniac,
- Valoriser les transitions paysagères entre espace rural et espaces urbanisés ;
- Conserver la coupure verte entre le Vieux-Bourg et l'agglomération ;

Favoriser la réhabilitation des constructions au sein des hameaux ;

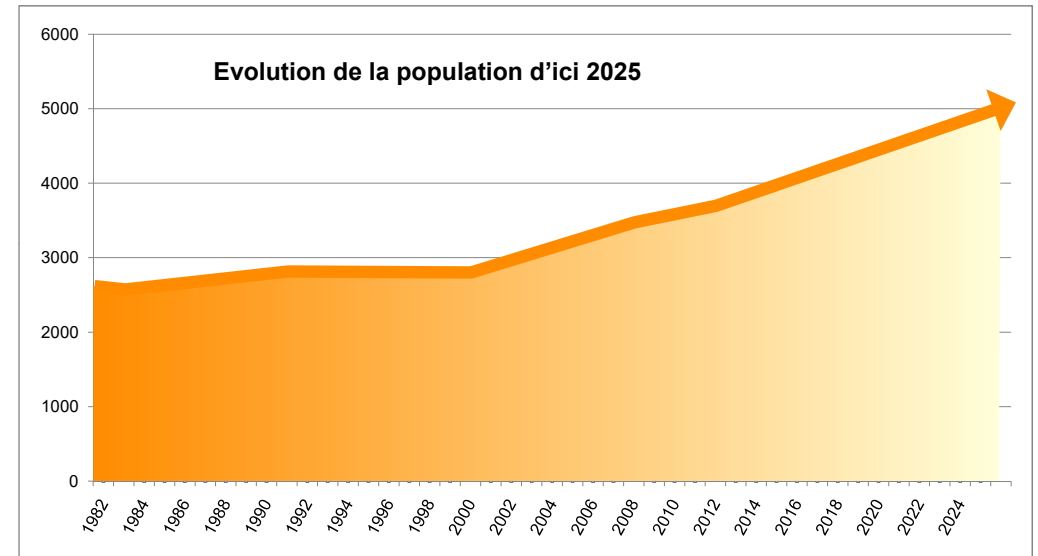
Prendre en compte les risques de submersion marine



■ ATTIRER / ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION

Atteindre environ 5000 habitants d'ici 2025 en permettant la réalisation de près de 450 logements nouveaux soit 45 logements par an dans l'agglomération et le Vieux-Bourg

- Densifier l'agglomération (Bourg - la Costardais) et le Vieux-Bourg
- Utiliser les espaces interstitiels de l'agglomération et du Vieux Bourg qui représentent environ **9.5 hectares**.
- Offrir de nouveaux espaces constructibles dans l'agglomération sur une superficie **de l'ordre de 14.2 hectares** en respectant une densité minimale de 22 logements à l'hectare.
- Développer une politique de mixité sociale et de diversité du type d'habitat dans les projets futurs, en favorisant la réalisation de logements à vocation sociale et l'accès aidé à la propriété dans le respect du Programme Local de l'Habitat en vigueur.



Offrir des équipements adaptés et suffisants aux différents besoins de la population ;

Promouvoir le développement d'un habitat durable :

- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions ;
- Permettre l'innovation architecturale dans les formes et l'emploi de matériaux ;



Une diversité des typologies d'habitat à poursuivre

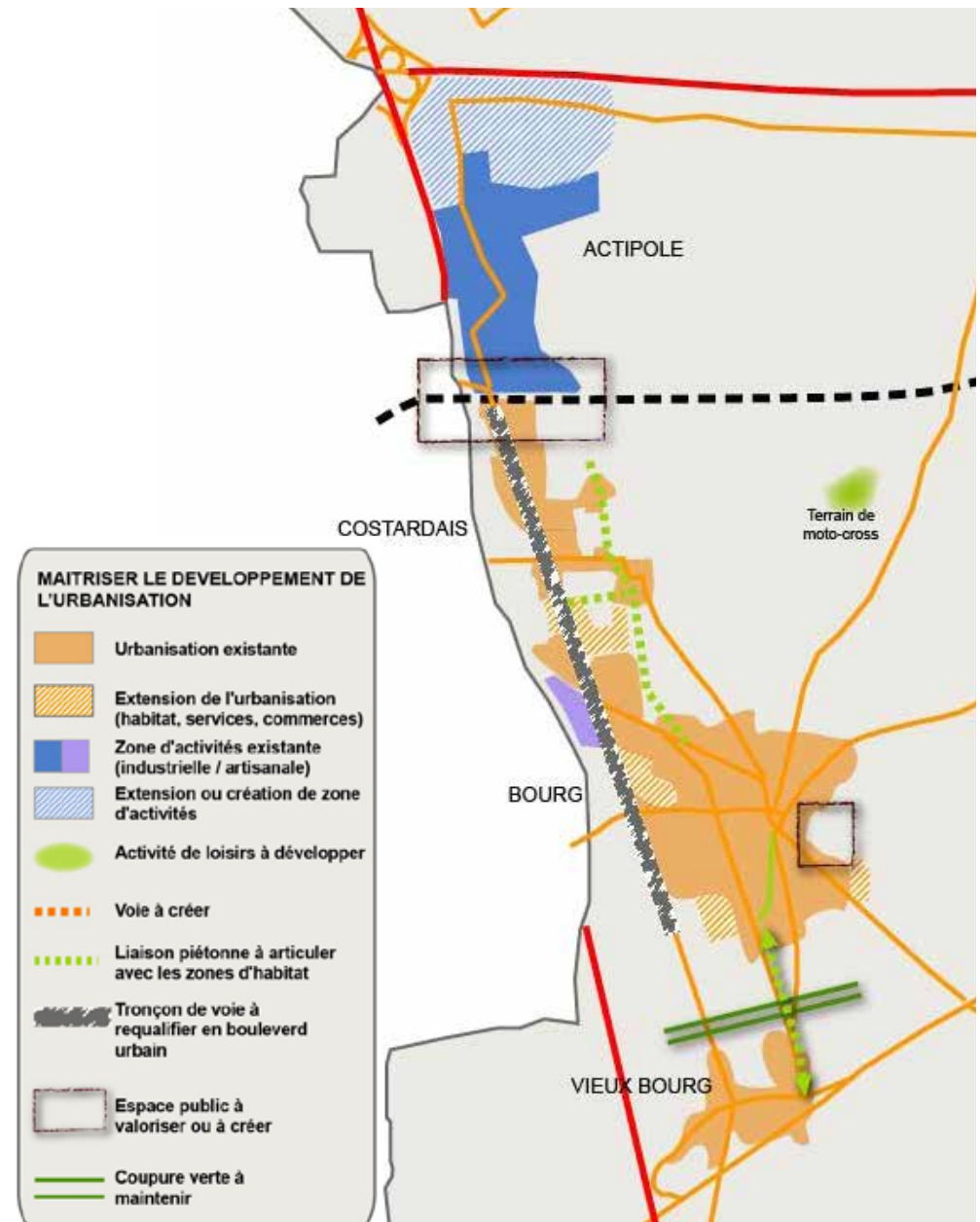
■ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Maintenir une coupure d'urbanisation entre le Vieux Bourg et l'agglomération

Limiter la consommation de l'espace et les déplacements en privilégiant une urbanisation au sein de l'agglomération.

Développer l'agglomération en s'appuyant sur la D 637 et le développement de liaisons douces.

- Ouvrir de nouveaux espaces entre le sud du bourg et la Costardais de l'ordre de 14.2 hectares
- Requalifier et sécuriser la D 637 en véritable boulevard urbain et permettre la diversité des modes de déplacements (*véhicules, piétons, cycles*). Le traitement de la voie devra permettre une valorisation des paysages et espaces publics et contribuer à créer une homogénéité depuis le sud du bourg jusqu'à la Costardais (*en cours d'étude*);
- Créer une liaison verte fédérant les zones d'habitat existantes et futures situées entre la Costardais et le Vieux Bourg, afin de privilégier les déplacements doux à l'échelle de l'agglomération ;
- Aménager un espace de convivialité (*parcours santé, aire de pique-nique, etc.*) dans le secteur de la Guimberge (*bassins tampon*), dans le prolongement de la rue d'Abas.



■ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Réduire la consommation d'espace en terme d'habitat à moins de 2 hectares par an :

Période	2004-2014	2015-2025
Nombre de logements produits ou à produire	422	433
Surface consommée HABITAT Agglomération 1.25 ha/an Hameaux : 1.02 ha/ an	2.27 ha/an x 10 22,7 hectares	14.2 ha en zone AU + 5.5 ha en zone U (60% de la capacité) 19,7 hectares
Densité moyenne HABITAT	18.6 logt/ha	22 logt/ha
Surface consommée ACTIVITE	0.47 ha/ha x 10 4.7 ha	35.7 ha
Consommation annuelle (extension + densification)	2.74 ha/an	5.54 ha/an
HABITAT	2.27	1.97
ACTIVITE	0.47	3.57

■ FAVORISER LE MAINTIEN ET LA CRÉATION D'EMPLOIS

Conforter et favoriser la création des commerces et services existants ;

Dynamiser l'attractivité touristique du territoire :

- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti rural et la diversification de l'activité agricole pour augmenter les capacités d'hébergement touristique ou saisonnier de la commune (*gîtes, chambres d'hôtes*) ;
- Maintenir le développement d'activités de loisirs au terrain de motocross.

Conforter l'activité d'exploitation agricole :

- Permettre son développement ;
- Maîtriser l'urbanisation de l'agglomération et du Vieux Bourg à proximité des exploitations agricoles ;

Développer les activités artisanales et industrielles

- Etendre la zone d'activités Actipole de façon raisonnée afin de répondre aux besoins intercommunaux en terrains à vocation artisanale et industrielle, tout en garantissant la préservation de l'activité agricole, la protection du patrimoine bâti environnant, une gestion économe des sols, et l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments.
- Assurer des liaisons viaires sécurisées, piétonnières, et cyclables entre ACTIPOLE et La Costardais, tant pour les actifs de la zone que pour les autres usagers ;

- Conforter les commerces de restauration de la Gare en captant une clientèle spécifique liée à la Z.A. ;
- Contraindre les flux de camions venant de l'échangeur sud, pour privilégier une entrée dans la commune par l'échangeur d'ACTIPOLE situé au nord du territoire, afin de limiter la circulation sur la D 637 ;

Participer au développement des communications numériques



Le pôle de la Gare : des activités à maintenir, un espace à aménager



Les commerces et services du bourg : un dynamisme à conserver



Actipole : le pôle économique de la commune, une réflexion à l'échelle de Saint Malo Agglomération

Le développement de
 MINIAC MORVAN

