

MAIRIE DE MINIAC - MORVAN



DÉPARTEMENT d'ILLE-et-VILAINE - 35540

Tél. : 02 99 58 51 77  
Fax : 02 99 58 03 55

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## I. Rapport de Présentation

## 3. Justifications et évaluation environnementale

Projet arrêté en date du : 02/05/2023

Enquête publique du 08/09/2023 au  
12/10/2023

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation en date du : 29/01/2024





|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Préambule</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1. Rappel des enjeux.....   | 5         |
| 2. Cadre juridique de l'évaluation.....   | 6         |
| <b>2. Notice explicative du projet</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1. Enjeux et orientations.....  | 8         |
| A. Introduction.....  | 8         |
| B. Présentation des principaux enjeux de la commune.....  | 8         |
| C. Rappel des orientations stratégiques.....  | 9         |
| 2. Justification des choix du PADD.....   | 10        |
| A. Le projet démographique et programme habitat.....  | 10        |
| B. Justification du projet urbain et de la politique de gestion de l'espace.....                                  | 13        |
| C. Le projet au regard de la loi et des documents cadres.....   | 20        |
| D. Justification de la politique de développement économique.....   | 28        |
| E. Justification de la politique de services, d'équipements et de commerces.....                                  | 30        |
| F. Justification de la politique des mobilités.....   | 30        |
| G. Justification de de la gestion équilibrée des milieux et de la préservation des sites.....                     | 32        |
| H. Justification de la politique patrimoniale et les paysages.....  | 33        |
| <b>3. Justification des dispositions du PLU</b> .....   | <b>35</b> |
| 1. Tableau de synthèses des justifications.....   | 36        |
| 2. Justification des dispositions du règlement applicables à toutes les zones.....                                | 40        |
| A. Définitions et règles générales relatives à la destination, à l'usages des sols et aux natures d'activité..... | 40        |
| B. Risques et nuisances.....  | 41        |
| C. Secteurs de projet.....  | 41        |
| D. Stationnement, desserte par les voies et réseaux.....  | 42        |
| E. Protection et évolution de l'espace rural.....   | 43        |
| F. Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.....                             | 45        |
| G. Autres dispositions récurrentes.....   | 51        |
| 3. Délimitation et règlement des zones.....   | 52        |
| A. Les secteurs Uc.....   | 53        |
| B. Les secteurs Ue et Ueg.....  | 56        |
| C. Le secteur UL.....   | 59        |
| D. Les secteurs Ua.....   | 62        |
| E. Les secteurs 1AU et 2AU.....   | 65        |
| F. Le secteur 2AUH.....   | 68        |
| G. Les secteurs A et Aa.....  | 70        |
| H. Les secteurs At.....   | 73        |
| I. Les secteurs N.....  | 78        |
| 4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....  | 81        |
| A. Les OAP thématiques.....   | 81        |
| B. Les OAP sectorielles.....  | 83        |
| <b>4. Évaluation environnementale</b> .....   | <b>87</b> |
| 1. Méthodologie.....  | 87        |
| A. Méthode générale.....  | 87        |
| B. Etapes conduisant à l'évaluation des incidences.....   | 88        |
| 2. Articulation du PLU avec les documents cadre.....  | 89        |
| A. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.....                   | 89        |
| B. SCoT du Pays de Saint-Malo.....  | 90        |
| C. Plan Général de Déplacement de Saint-Malo Agglomération.....   | 101       |
| D. Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération.....  | 102       |
| E. Le SAGE des marais de Dol.....   | 105       |
| F. Le SAGE de Rance-Frémur.....   | 110       |
| G. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).....   | 114       |
| 3. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement.....  | 117       |
| A. Incidences du PLU sur la trame verte et bleue.....   | 117       |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| B.        | Incidences du PLU sur les espaces agricoles .....   | 123        |
| C.        | Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière .....  | 125        |
| D.        | Incidences du PLU sur la ressource en eau .....   | 126        |
| E.        | Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies .....  | 132        |
| F.        | Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine .....   | 134        |
| G.        | Incidences du PLU sur les risques majeurs .....   | 137        |
| H.        | Incidences du PLU sur les nuisances sonores .....   | 138        |
| I.        | Incidences du PLU sur la gestion des déchets.....   | 139        |
| <b>4.</b> | <b>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones .....</b> | <b>141</b> |
| A.        | Les scénarii de développement.....  | 141        |
| B.        | Secteurs d'aménagement bénéficiant d'une OAP .....  | 143        |
| C.        | Secteur 1 –Abas/Est-Bourg- zone 1AU .....   | 144        |
| D.        | Secteur 2 – Bel-Air - zones 1AU/2AU .....   | 148        |
| E.        | Secteur – La Ville Boutier - zones 2AUH.....  | 152        |
| F.        | Analyse de l'incidence des STECAL.....  | 155        |
| <b>5.</b> | <b>Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000</b>   |            |
|           | <b>159</b>  |            |
| G.        | Qu'est-ce que Natura 2000 ? .....   | 159        |
| H.        | Miniac-Morvan et Natura 2000 .....  | 160        |
| I.        | Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000.....  | 161        |
| <b>6.</b> | <b>Critères, indicateurs et modalités retenues .....</b>  | <b>165</b> |
| A.        | Milieux naturels et biodiversité.....   | 166        |
| B.        | Espaces agricoles .....   | 167        |
| C.        | Ressources du sol .....   | 167        |
| D.        | Risques naturels et technologiques .....  | 168        |
| E.        | Assainissement.....   | 168        |
| F.        | Ressources énergétiques .....   | 169        |
| G.        | Gestion des déchets/pollutions des sols .....   | 170        |
| <b>7.</b> | <b>Résumé non technique .....</b>   | <b>171</b> |



# 1. Préambule

## 1. Rappel des enjeux

Suite à la prescription de révision du PLU du 31 Mai 2021, la commune a identifié un certain nombre d'objectifs à poursuivre dans le cadre de ce projet.

### 1- Intégrer les dernières évolutions réglementaires et du contexte supra communal :

Intégrer les dispositions des documents supra communaux : schéma de cohérence territoriale (SCOT), programme local de l'habitat (PLH), plan de déplacements urbains (PDU), plan climat énergie territorial (PCEAT), parc naturel régional en cours (PNR), schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ...

### 2- Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune

- Accueillir de nouvelles populations en répondant à leurs besoins en matière d'équipements et services de proximité.
- Réaliser de nouveaux logements en diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets.
- En matière de formes urbaines, adapter les dispositions réglementaires au nouveau contexte de limitation à l'artificialisation des sols en permettant une densification et un renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière.
- Développer les circulations douces et les alternatives de mobilité et adapter le réseau viaire à un meilleur partage des modes de déplacement.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire.

### 3- De préserver le cadre de vie et l'environnement

- Protéger les espaces agricoles et les exploitations agricoles.
- Intensifier la protection de la trame verte et bleue en identifiant les composantes naturelles telles que les zones humides, les cours d'eau, identification le bocage et les espaces boisés.
- Préserver le petit patrimoine et mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en permettant les changements de destination.

### Rapport de présentation et évaluation

Le rapport de présentation du **PLU de Miniac-Morvan** a été rédigé avec une évaluation environnementale. Cette pièce du PLU comprend donc le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que la justification du projet, les choix retenus, l'évaluation environnementale et les incidences sur l'environnement.

## 2. Cadre juridique de l'évaluation

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption. Les dispositions de la directive ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Il crée notamment les articles R104-8 à R104-14 du Code de l'Urbanisme qui précisent les PLU qui doivent être soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

### Article R104-11 alinéa 3 du Code de l'urbanisme

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha);

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

### Évaluation environnementale

La révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) doit faire obligatoirement l'objet d'une évaluation environnementale

Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

# 2. Notice explicative du projet

## 1. Enjeux et orientations

### A. Introduction

La réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ont permis de faire émerger un certain nombre de constats et d'enjeux qui ont orienté le choix des élus dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Une synthèse des éléments de diagnostic a été travaillée. L'objectif était de prioriser et de partager les éléments de constats. Les atouts et les faiblesses, les opportunités et les menaces ont été discutés et mis en avant pour faire émerger un véritable parti d'aménagement, partagé par tous les élus et acteurs.

La logique a été de garantir un « urbanisme de projet » tout au long de la révision du document.

### B. Présentation des principaux enjeux de la commune

Sur les derniers chiffres avancés par l'Insee début 2023, la commune de Miniac-Morvan compte **4257 habitants (population légale 2020)**. En s'appuyant sur les chiffres des précédentes années, la progression annuelle s'estimait à une soixantaine d'habitants supplémentaires. Ce chiffre reste variable et dépendant de l'aboutissement des programmes immobiliers.

Cette augmentation de population doit s'envisager dans une logique de double mixité :

- Sociale, avec la construction de logements sociaux dans le bourg et la facilitation de liens intergénérationnels ;
- Fonctionnelle, alliant services, habitats et commerces, afin de répondre à des besoins de proximité.

L'organisation du territoire urbain de Miniac-Morvan forme une conurbation avec un bourg qui s'allonge vers le Nord dans une logique d'urbanisation au coup par coup. Afin de rompre avec cet étalement, le développement résidentiel des dix prochaines années portera largement sur le centre-bourg et sa proche périphérie ainsi que sur le secteur de la Costardais, secteur d'entrée de ville où se situe la gare de Miniac-Morvan.

Avec ce PADD, les élus communaux souhaitent maîtriser l'urbanisation de la commune, développer ses services, préserver et valoriser la richesse des écosystèmes et les paysages. L'une des volontés remontées par les élus durant les travaux était de garantir une qualité de services et d'équipements ainsi qu'un cadre de vie agréable pour les miniacois d'aujourd'hui et de demain.

C'est bien une réflexion et un aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire communal qui permettent de répondre à cette volonté politique affichée.

## C. Rappel des orientations stratégiques

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, Miniac-Morvan souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux..., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 4 grands axes, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces quatre grands axes sont :

- **Un territoire carrefour des écosystèmes**
- **Une urbanisation maîtrisée**
- **Assurer l'interconnexion sur le territoire**
- **Développer une économie de proximité**

## 2. Justification des choix du PADD

### A. Le projet démographique et programme habitat

#### 1) La prospective à horizon 2033

Miniac-Morvan connaît un rythme de développement appuyé depuis déjà plusieurs décennies. Les conséquences d'une augmentation de la population en termes de gestion communale mais aussi d'offre d'équipements à proposer ont rapidement porté les élus vers une ambition de maîtrise. Renforcé par une sensibilisation à la récente loi Climat et résilience impliquant les enjeux du Zéro Artificialisation Nette les débats ont convergé sur la volonté d'encadrer davantage le développement résidentiel sur ce nouveau projet de territoire.

L'objectif sera de maîtriser l'apport de nouvelles populations et d'offrir à celle déjà sur place, les possibilités d'évoluer dans leur parcours résidentiel. Les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement des populations s'accroissent et incitent à revoir les politiques d'habitat en les adaptant à la rotation des ménages.

Même si la population de la commune est aujourd'hui encore jeune, les moyens mis en place pour le renouvellement des générations doivent permettre demain de continuer à faire vivre les espaces et les milieux qui composent la commune et les activités associées.

- a. **Le taux de croissance** : Prévoir l'évolution de la population sur les dix prochaines années (2023-2033). Le taux le plus réaliste en tenant compte des projets engagés, de la volonté de maîtriser l'accueil et de la compatibilité avec le PLH en construction est porté à 1,2% en moyenne par an. C'est en deçà des tendances enregistrées ces 10 dernières années.  
**La population totale en 2033 atteindrait les 4 918 habitants.**

- b. **La taille des ménages** : En prenant en compte la décohabitation, le vieillissement de la population, les typologies de population à accueillir... le nombre moyen d'occupants par ménage sur la commune risque de continuer à baisser à l'horizon 2033. On s'appuie sur les dynamiques 2013-2019 pour avancer un rythme de baisse à 0,0066 pers/men/an. À noter que malgré tout, une population familiale continue de s'installer ce qui peut freiner légèrement la baisse enregistrée dans les derniers chiffres officiels. On retient néanmoins Le nombre moyen d'occupants par ménage à **2,28 pour 2033.**

**En compatibilité avec le SCoT et le PLH**, le PLU anticipe un accueil démographique réaliste porté à **environ 1,2% de croissance annuelle moyenne.**

C'est au travers du PADD que le projet devra se préciser notamment en mesurant les capacités et les conséquences d'une telle prospective.

#### Point de départ démographique

Pour évaluer la progression de la population et estimer le point de départ de 2023, on s'appuie sur les données de 2013 et 2019 en appliquant le rythme de croissance mesuré entre ces deux dates soit 1,6% par an

|     | 2013 | 2019 | Estimation 2023 |
|-----|------|------|-----------------|
| Pop | 3783 | 4148 | 4391            |

*(rythme de 1,6% soit + 60,83 hab/an)*

#### Variation de la taille des ménages :

Une taille des ménages en 2033 estimée en baisse nécessite de construire plus de logements pour accueillir une population donnée. Sur la base de 2,28 pers/ménage en 2033, le nombre de logements à produire **pour répondre à ce phénomène serait d'environ 57.**

|                    | 2013 | 2019 | Estimation 2023 |
|--------------------|------|------|-----------------|
| taille moy ménages | 2,42 | 2,38 | 2,35            |

*soit une baisse de 0,0066 par an*

- c. **Le nombre de résidences principales à construire** : En fonction d'une population totale en 2033 et d'une taille des ménages à 2,28, un nombre total de résidences principales est calculé. Pour pouvoir accueillir cette population, la différence entre le nombre actuel de résidences principales et le nombre total en 2033 est à combler. **Cela reviendrait à construire 288 logements en 10 ans (à partir d'une base de 1869 résidences principales estimées en 2023).**

**scénario retenu :**

| Miniac-Morvan              | 2013 | 2019 | Estimation 2023 | Prévisions 2033 |  |
|----------------------------|------|------|-----------------|-----------------|--|
| Population                 | 3783 | 4148 | 4392            | 4918            |  |
| Taille moyenne des ménages | 2.42 | 2.38 | 2.35            | 2.28            | On retient la baisse potentielle de 0,0066 pers/mén/an jusqu'en 2033 |
| Nombre de ménages          | 1562 | 1744 | 1869            | 2157            |  |

**Le scénario retenu :**  
 Le rythme de production de logements par an :  
 Cette prospective met donc en avant un rythme d'environ **29 logements à construire par an**, compatible avec le PLH

|  |        |       |       |              |       |       |       |
|--|--------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|
| Prospective (taux annuel)  |        | 1,10% | 1.15% | <b>1.20%</b> | 1.25% | 1.30% | 1,35% |
| Nombre d'habitants à la date d'approbation du PLU (2023)               | 4391   |       |       |              |       |       |       |
| Nombre d'habitants supplémentaires à accueillir                        |        | 483   | 505   | <b>527</b>   | 549   | 571   | 593   |
| Population à la fin de durée de vie du PLU (2033)                      |        | 4874  | 4896  | <b>4918</b>  | 4940  | 4962  | 4984  |
| Taille des ménages à la fin durée de vie du PLU (2033)                 | 2.28   |       |       |              |       |       |       |
| Nombre de ménages total à la fin durée de vie du PLU (2033)            |        | 2138  | 2147  | <b>2157</b>  | 2167  | 2176  | 2186  |
| Nombre de résidences principales à la date d'approbation du PLU (2023) | 1869   |       |       |              |       |       |       |
| Nombre de logements à construire                                       |        | 269   | 278   | <b>288</b>   | 298   | 307   | 317   |
| Moyenne par an (2023-2033)   | 10 ans | 27    | 28    | <b>29</b>    | 30    | 31    | 32    |

Exercices de prospectives réalisées à partir de différents taux d'accueil de la population de 2023 à 2033

## 2) Permettre le renouvellement des générations

Un des objectifs forts et travaillés depuis le début de la prospective est celui de permettre le renouvellement des générations. **Dans ce cadre, c'est l'amélioration du parcours résidentiel qui a été retenu comme levier de diversification du parc de logements sur la commune.**

En effet, la commune de Miniac-Morvan est un pôle résidentiel attractif pour les actifs et les ménages de type "famille". Ils y trouvent ici une étape majeure dans le parcours résidentiel à savoir l'accession d'une maison individuelle. De plus, l'offre urbaine s'avère notamment intéressante pour les jeunes ménages avec enfants.

Dans ce cadre, le projet de prospective a pris en compte cet enjeu en permettant de poursuivre cette offre tout en lui conférant davantage de diversité pour toucher une plus grande part de ménages et offrir des alternatives d'habitats.

## 3) Programme social

En matière de logement social, une part de la production neuve doit être orientée vers une offre abordable de manière à faciliter le parcours résidentiel. Ces dernières années, la commune a accusé un retard dans les objectifs de production inscrits au PLH. Pour rappel, Miniac-Morvan est assujettie à 20% de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Actuellement, ce taux est estimé à 7,5% du parc avec près de 131 logements sociaux (valeurs 2019).

Le nouveau PLH (programme local de l'habitat) de Saint-Malo Agglomération, dont l'approbation est prévue en 2023, porte de nouveaux objectifs communaux sur les 6 prochaines années :

- 9 Logements locatifs sociaux (LSS)/an

Dans ce cadre, des taux sont imposés dans certaines OAP et des règles sont inscrites pour favoriser une bonne répartition de ces logements :

Face aux besoins (114 demandes en attentes fin 2021), les élus ont retenu la production d'environ **100 logements sociaux** pour atteindre 231 logements en 2033 ce qui portera le taux à 10,7 % du parc. **Le rythme de production annuel est donc proposé à**

- **10 logements locatifs sociaux (LLS)**

Ces objectifs seront traduits dans les OAP des différents secteurs de développement ainsi que dans le règlement.



## B. Justification du projet urbain et de la politique de gestion de l'espace

### 1) Mobilisation du bâti existant

Le préalable au calcul des besoins de production de logements implique d'observer les niveaux de vacance sur la commune. Cette démarche s'accorde avec *l'objectif 17* du SCoT du Pays de Saint-Malo qui impose la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants hors rotation naturelle. Ce calcul abouti à un nombre de **13 logements** en s'appuyant sur les chiffres de 2019.

En parallèle, la volonté des élus de permettre un renouvellement dans les espaces ruraux a abouti à une sélection de **15 constructions éligibles au changement de destination**.

L'ensemble de ces logements sont donc retirés des besoins de production sur la durée du PLU.



13 Logements  
vacants à remettre  
sur le marché



15 constructions  
éligibles au  
changement de  
destination

### 2) Privilégier la densification

Dans le cadre des objectifs du rapport de présentation tels qu'explicités dans l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un travail d'analyse de la capacité de densification et de mutation a été réalisé sur les zones urbaines de Miniac-Morvan. La cartographie produite a été traduite en atlas de manière à analyser chacune des emprises et affiner le potentiel de densification selon :

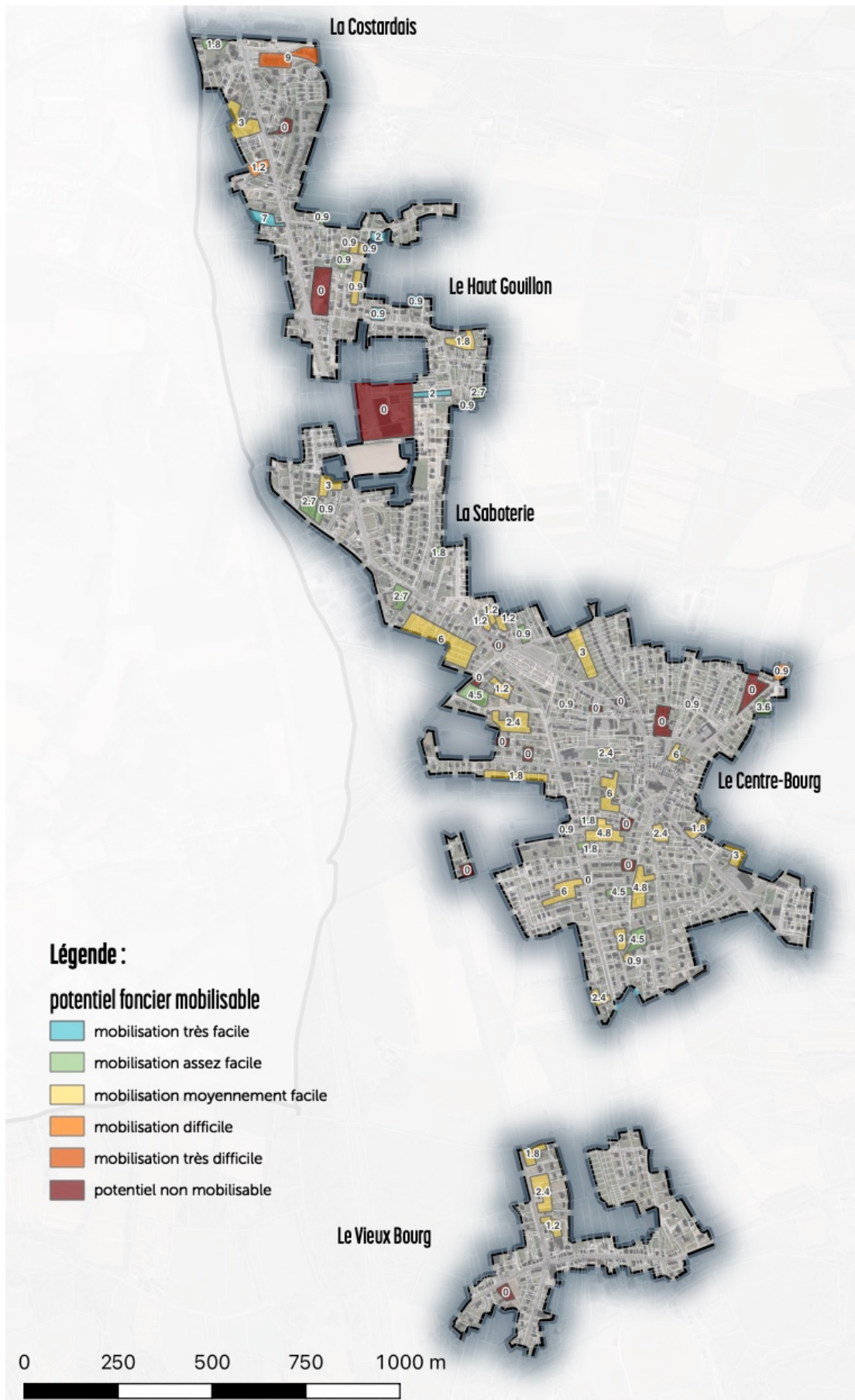
- un gradient de facilité de mobilisation précisé dans le tableau page suivante ;
- la connaissance de terrain des élus et des techniciens sur des situations spécifiques ;
- Des choix de conservation entraînant une protection de certaines emprises.

Ce travail a abouti à une hiérarchisation du potentiel foncier et une estimation des logements qui pourraient y être produits. Ce potentiel est décliné à travers le tableau page suivante :

Tableau d'analyse des capacités de densification

| Catégorie de parcelle selon la difficulté de mobilisation   | Coefficient de « dureté foncière » (difficulté à sortir l'opération) | Nombre théorique de logements potentiels | Part de mobilisation projetée | Estimation "réaliste" de logements sur la durée du PLU |
|---|--|--|-------------------------------|--|
| Terrain viabilisé directement accessible par la voie une seule unité foncière   | 0  | 13                                       | 100%                          | 13   |
| Terrain viabilisé directement accessible, nécessite division (jardin...) ou question d'accès difficile (sécurité...)  | 1  | 44                                       | 90%                           | 40   |
| Terrain divisible sur plusieurs unités foncières (regroupements de jardin) ou terrain enclavé sur une unité (nécessitant réorganisation) ou cumulant division et sécurité | 2  | 127                                      | 60%                           | 76   |
| Terrains avec construction à démolir ou enclavés ou constructibilité complexe (topographie + accès...)  | 3  | 3  | 30%                           | 1  |
| Opération de démolition reconstruction  | 4  | 30                                       |                               | 9`   |
| potentiel exclu (permis déjà accordés, emprises trop petites, impossibilité d'accès)  | 5  | 92                                       | 0%                            | 0  |
| <b>Total</b>  |  | <b>309</b>                               |                               | <b>139</b>   |

Dans ses objectifs de densification, la commune souhaite construire 100 logements ce qui représente près de 72% du potentiel réaliste estimé ici.



Carte des espaces potentiels de densification

### 3) Les secteurs stratégiques pour la densification

Au cours des prospections, plusieurs secteurs se sont révélés stratégiques au processus de densification. Les stratégies de développement se sont logiquement tournées vers des emprises pouvant être facilement mobilisées ou ayant une localisation privilégiée au regard d'une proximité aux services et commerces existants ainsi qu'aux équipements de transport.

À ce titre, deux secteurs retiennent particulièrement l'attention :

- **La parcelle des ateliers communaux (rue de Bel Air)**, est vouée à se libérer par le déplacement de cet équipement vers la zone d'activités du Chemin Bleu. **Ce terrain de 3 000 m<sup>2</sup>** se situe au contact de l'urbanisation du centre-bourg, à proximité directe des commerces, services et équipements. Le fléchage d'un programme ambitieux de logements en termes de diversité (logements sociaux) et de densité vise à porter une capacité minimale de 10 logements. Ces objectifs seront traduits dans l'OAP sectorielle "Bel-Air" ;
- **Le secteur de la gare**, qui regroupe plusieurs emprises de propriété communale ou autres organes publics, a aussi été retenu pour concentrer une part des développements endogènes aux espaces urbains existants. La position en entrée de ville et en interface avec les grands axes et la zone d'activités d'Actipôle s'inscrit dans une transformation de ce site avec une ambition de renouvellement urbain portée à une production minimale de 30 logements sur environ **5 600 m<sup>2</sup>** soit une densité projetée de 50 logements/ha.

### 4) Processus de densification douce

L'étude des permis de construire accordés pour du logement ces dernières années permettent une estimation du rythme de densification "douce" à savoir les constructions menées au gré des divisions foncières dans les espaces urbains existants (zones Ue et Uc).

Entre 2018 et 2022, c'est environ 24 permis qui ont été accordés pour de nouveaux logements sur ces zones. Cela représente un rythme de **6 logements/an**.

Partant de ce constat, **le rythme de 6 logements/ an est retenu** pour estimer les possibilités de densification sur le prochain PLU soit 60 logements sur les dix prochaines années.

**En retenant la quarantaine de logements** programmés sur les emprises de la gare et des anciens ateliers communaux couplés au rythme présumé de densification douce, **l'objectif d'une centaine de logements est retenu** sur les dix ans d'application du prochain PLU.

Une quarantaine de logements (sur 100 prévus en renouvellement) sont programmés sur des emprises pré-ciblées. Le reste de la densification est prévue de manière "naturelle" en tenant compte des dynamiques observées sur le territoire ces dernières années.



100 Logements  
à produire en  
densification /  
renouvellement

Le SCoT du Pays de Saint-Malo impose à la commune d'investir au moins 5% des surfaces potentielles d'extension urbaine. pris sur l'enveloppe des 30 hectares, cela représente 1,5 hectare. Au regard des permis de construire de nouveaux logements menés en densification (au sein des zones U), cet objectif est déjà atteint.

## 5) Dynamique actuelle et projets en cours

Vis-à-vis du SCoT et de la Loi Climat et Résilience, la révision du PLU tient compte de la dynamique de construction et les projets engagés sur le territoire. Leur prise en compte permet d'affiner les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

### Urbanisation des zones 1AU du précédent PLU

S'appuyant sur les données des permis de construire et les aménagements de voirie depuis début 2018 (point de départ du SCoT) jusqu'à fin 2022, la commune a consommé près de 3,5 hectares sur les zones 1AU.

Il convient de prendre en compte le projet engagé sur le secteur 1AU de la Saboterie qui comprend 54 logements sur près d'1,5 hectare soit une densité de 36 logements/ha.

|   | Logements concernés | Surfaces concernées (en hectare) |
|---|---------------------|----------------------------------|
| Logements accordés <u>en extension</u> sur la période 2018-2022 (sur la base des permis de construire accordés) | 86                  | 3,25                             |
| Surfaces d'espace publics artificialisés sur la période 2018-2022 (voirie des nouveaux lotissements)            | -                   | 1,36                             |
| En cours ou à venir <u>avant l'approbation du PLU</u> (La Saboterie)  | 54                  | 1.5                              |
| <b>Total</b>  | <b>140</b>          | <b>5,61</b>                      |

Sur la période 2018-2021, le tableau de suivi du CEREMA indique 6 hectares d'espaces NAF consommés. Ce chiffre plus haut que les estimatifs présentés dans le tableau ci-dessus s'explique par le fait que le calcul de cet observatoire tient compte de la totalité des surfaces de parcelles des permis sans tenir compte de leur localisation. Certaines étant en zones urbanisées, la consommation de NAF n'est pas forcément effective.

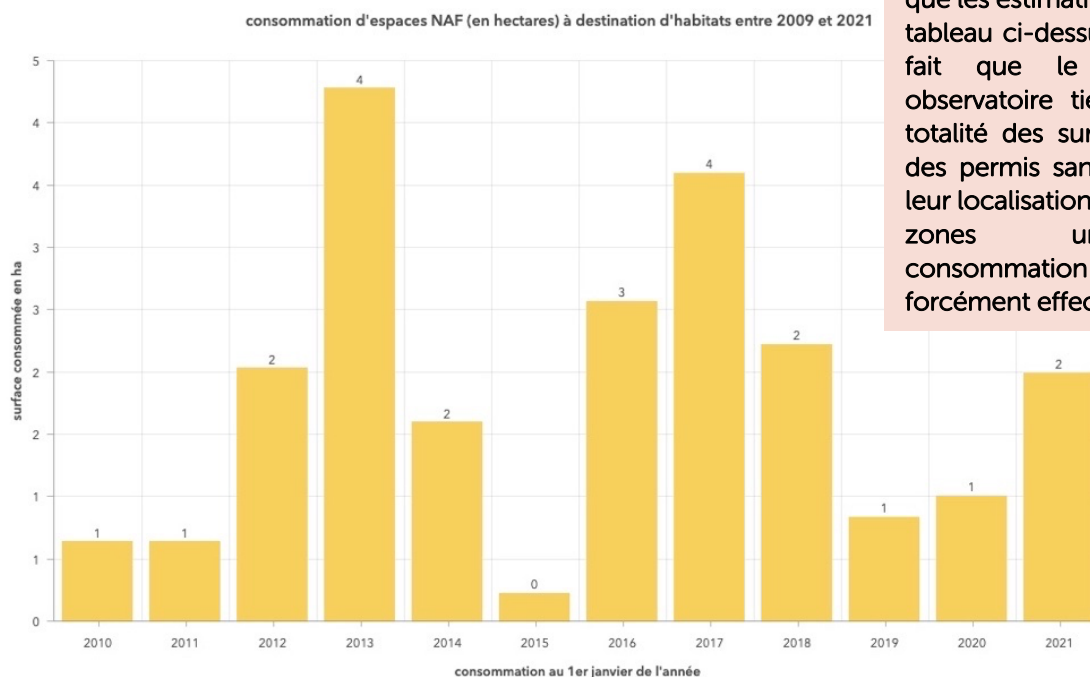


tableau de consommation des espaces NAF du CEREMA sur Miniac-Morvan

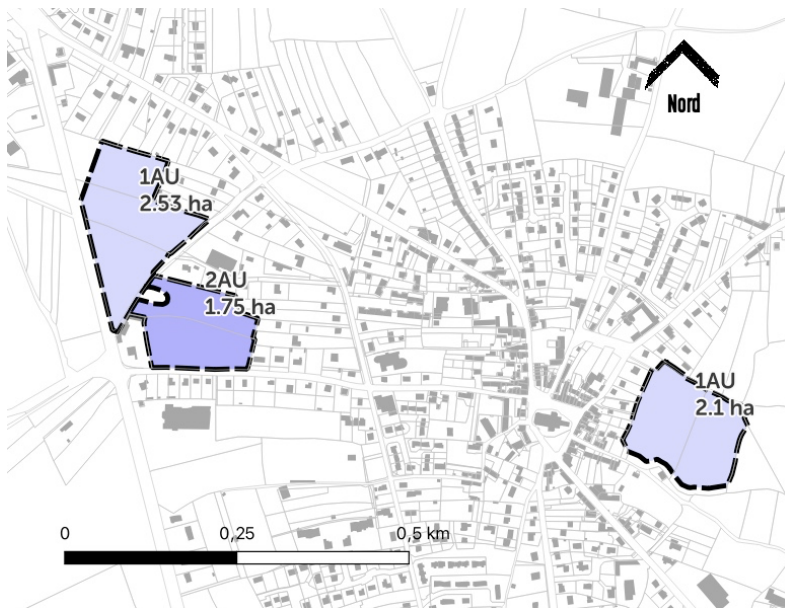


## 6) Les secteurs d'urbanisation future

Sur les 288 logements à produire sur la durée du PLU, **160 sont retenus pour être produits en extension urbaine**. Les différents scénarii étudiés avec les élus durant l'élaboration du PLU ont amené à définir en priorité des secteurs de développement proches de la centralité du bourg.

Ainsi, deux secteurs ont été retenus :

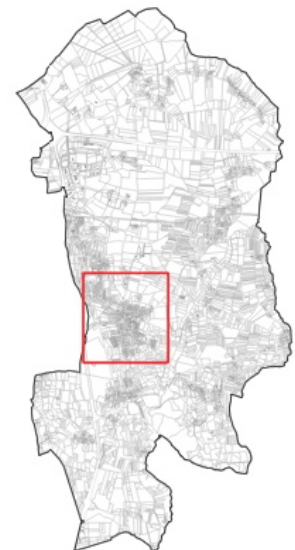
- Les terrains dit "Abas", situés directement à l'Est du centre historique, sur un espace initialement classé en zone agricole. Cette proximité directe avec l'urbanisation dense du bourg permet d'envisager une continuité de densité. 65 logements sont programmés sur **cet espace de 2,12 ha**, soit une densité de **30 logements/ha**.
- Le secteur "Bel-Air" déjà inscrit au PLU de 2017 s'étend dans la continuité Ouest du bourg, à proximité des équipements du pôle sportif et culturel. Sa bonne accessibilité est garantie par différents axes tels que la rue du Général de Gaulle ou la rue de Bel-Air. **La programmation sur ce secteur s'élève à 95 logements sur une surface de 4,28 ha soit une densité de 22,1 logements/ha.**



*Les deux secteurs retenus pour l'urbanisation future cumulent 6,39 hectares*

160 logements sont envisagés en extension urbaine :

- 65 sur le secteur "Est-Bourg"
- 95 sur le secteur "Bel-Air"



L'explication des choix ayant conduit à retenir ce scénario est développée à la page 139 de ce rapport dans le cadre de l'évaluation environnementale.

## 7) Synthèse/récapitulatif

### Augmentation de la population



### Traduction en besoin de logements



### répartition de la production dans l'espace

#### Tableau de répartition des nouveaux logements



Logements vacants



Changements de destination



Renouvellement et densification



Extensions urbaines

|                     |    |    |     |        |
|---------------------|----|----|-----|--------|
| Nombre de logements | 13 | 15 | 100 | 160    |
| Surfaces mobilisées | -  | -  | -   | 6,4 Ha |

## C. Le projet au regard de la loi et des documents cadres

### 1) Climat et résilience : la consommation 2011-2021

S'appuyant sur les données du CEREMA, la commune a consommé près de **44 hectares de NAF entre 2011 et 2021**. Ce processus a d'ailleurs davantage concerné le développement d'activités (24 ha environ) que l'habitat (20 ha).

Cependant, ici, ce sont **les données retenues à l'échelle régionale (MOS)** qui font références. Ces dernières indiquent une consommation déclinées par type d'urbanisation :

Activités et commerces : 28.5 ha

Équipement : 7.3 ha

Habitat : 13.8 ha

Urbain mixte et bâti divers : 2.3 ha

Infrastructure : 7.2 ha

**TOTAL : 59.1 ha**

*Conformément à l'article 151-4 du code de l'urbanisme, "le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme".*

Dans ce cadre, la dernière révision du PLU a été approuvée le 27 Novembre 2017. Pour information la période 2018-2022 (sur la base des permis accordés), la consommation est estimée à 4,6 hectares.

### 2) Les projection de consommation sur la période 2021-20231

La trajectoire du zéro artificialisation nette implique de prévoir une division par deux de ce rythme sur la décennie 2021-2031. Bien que cette trajectoire se justifie à l'échelle régionale à travers le SRADDET, le présent PLU s'inscrit pleinement dans la démarche.

#### Projection de la consommation pour l'habitat et équipements :

Le PLU retient une surface d'environ 6,4 hectares de développement projeté pour la période 2023-2033. Cela représenterait un rythme d'artificialisation de 0,64 ha par an en moyenne.

Tenant compte des permis de construire accordés depuis 2021 pour la construction de logements engendrant de l'artificialisation, la commune a déjà consommé 1,5 ha. De plus, les programmes de logements engagés sur la Saboterie viennent s'ajouter à ce décompte à hauteur de 1,5 hectares.



|  | Logements concernés | Surfaces concernées (en hectare) |
|--|---------------------|----------------------------------|
| Logements réalisés en extension sur la période 2021-2022 (sur la base des permis de construire accordés) | 35                  | 1,5                              |
| En cours ou à venir avant l'approbation du PLU (Le Clos Ratel)   | 54                  | 1,5                              |
| Rythme d'extension projeté jusqu'en 2031   | 140                 | 5,12                             |
| Hôpital  | 0                   | 11,58                            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>229</b>          | <b>19,7</b>                      |

Au regard des deux sources de données (MOS et CEREMA), l'objectif sur la décennie 2021-2031 est cohérent avec une trajectoire à -50% en s'inscrivant même en deçà de cet objectif (-66%).

**Projection de la consommation pour les activités :**

Le développement d'Actipole a engendré de fortes consommations d'espaces NAF sur la décennie 2011-2021 avec près de 24 hectares. Dans cette révision, il n'y a pas de nouvelle zone AU destinée aux activités économiques.

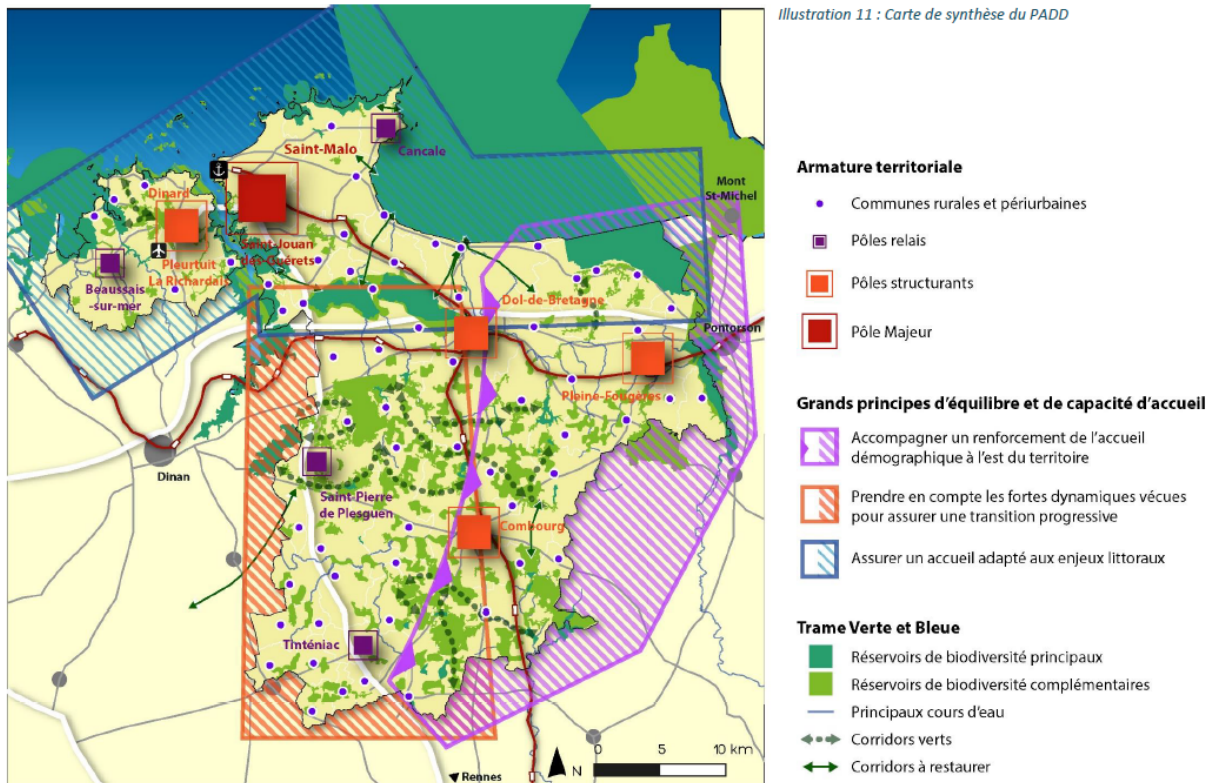
### 3) Le projet au regard du SCoT

Intégrée à Saint-Malo Agglomération, notamment compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (dont la révision est en cours) et de développement économique et au Pays de Saint-Malo, compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, un regard sur les documents de rang supérieur a nécessairement été porté dans les réflexions sur le devenir de la commune.

Le diagnostic a bien identifié les enjeux supra-communaux qui s'observent sur la commune (flux-domicile travail, fréquentation des équipements scolaires secondaires, des équipements, commerces et services allant du quotidien à l'exceptionnel...).

#### Quelle place la commune occupe dans l'organisation territoriale, à l'échelle du Pays de Saint-Malo ?

Identifiée comme commune « rurale et périurbaine » dans l'organisation territoriale du Pays de Saint-Malo, la commune de Miniac-Morvan se démarque notamment du point de vue mobilité par une position de carrefour matérialisé par un échangeur routier majeur (la Chesnaie) à l'échelle du territoire intercommunal et la présence d'une gare, certes excentrée du centre bourg mais en interface avec la zone d'emploi d'Actipôle et au contact d'un espace aggloméré. À noter que la commune se situe dans le secteur concerné par les dynamiques démographiques fortes du sud-ouest.



Si le SCoT n'identifie pas d'objectif démographique ou résidentiel à l'échelle communale, il fixe néanmoins de nombreuses orientations et justifications relatives à la capacité d'accueil effective et souhaité du territoire pour aiguiller les objectifs démographiques :

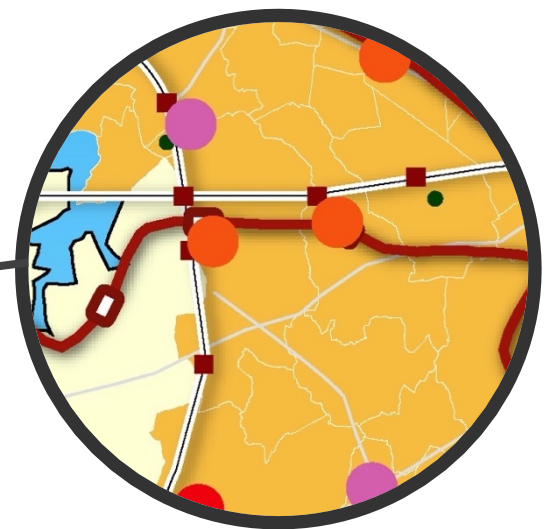
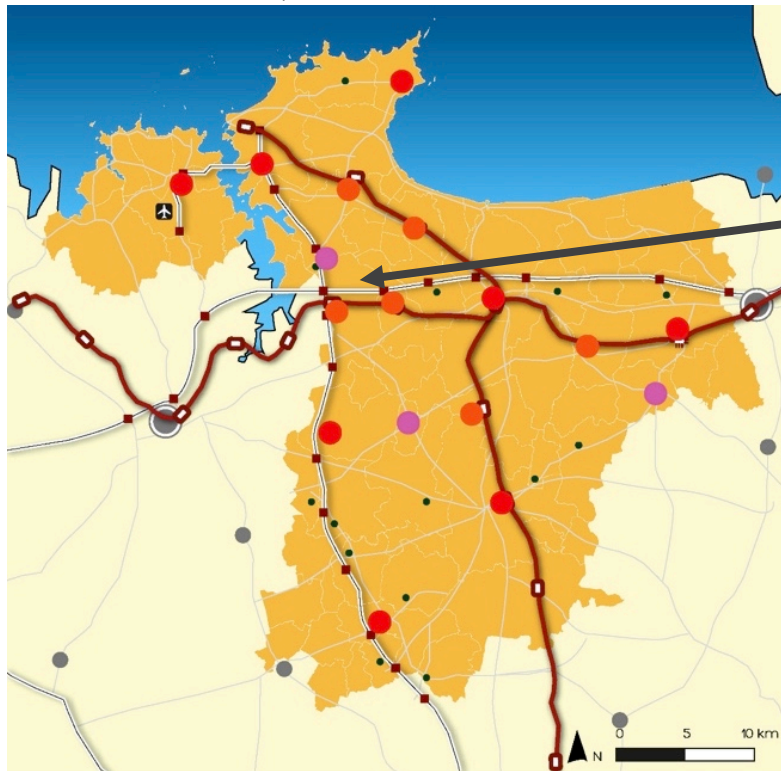
- « Les communes rurales ou périurbaines [...] assurent certaines fonctions de proximité et participent aux fonctions économiques et résidentielles. » p23 du PADD
- « **les secteurs desservis par des gares, posséderont une capacité d'accueil renforcée** » p23 du PADD
- [tenir compte des dynamiques en place à l'échelle du Pays pour assurer une transition progressive] : « le Sud et plus particulièrement le Sud-Ouest, qui connaît les dynamiques démographiques les plus fortes » p22 du PADD.

De même, le SCoT rappelle qu'« *il s'agira d'envisager que toutes les communes puissent se développer de manière raisonnable, sans que cela soit préjudiciable aux polarités qui assurent une fonction structurante.* » (p22 du PADD).

Dans le DOO, le SCoT fixe un objectif de production de logements par EPCI à hauteur de 940 logements par an pour Saint-Malo Agglomération.

Dans le rapport de présentation (p 49 et suivantes), le SCoT justifie la capacité d'accueil des communes à travers sept critères :

- La capacité de toutes les communes à se développer
- La prise en compte des dynamiques passées
- Le Rééquilibrage au profit de l'Est du pays
- L'intégration des contraintes sur le développement, même celles des courts termes
- La prise en compte des équipements existants
- La valorisation des gares et plateformes multimodales
- Le confortement des polarités



- |   |  |
|---|--|
|  Plateformes multimodales liées aux polarités de l'armature territoriale |  Bourgs concernés par les secteurs privilégiés pour le développement de transports collectifs |
|  Plateformes multimodales liées à la proximité d'une gare                |  Principaux échangeurs du territoire  |
|  Plateformes multimodales liées à un grand croisement routier            |  |

Sur la base de ces critères, parmi les 15 communes rurales et périurbaines de Saint-Malo Agglomération, Miniac-Morvan est, celle qui dispose de plus de critères en faveur d'un accueil démographique, elle cumule en effet les critères de dynamiques passées élevées, d'une situation de repli du littoral à moins de 15km par rapport au risque PPRSM et de la présence d'une gare.

De plus avec un marché immobilier qui se trouve moins sous pression que l'essentiel des autres communes de l'agglomération, la production de logements aura réellement une incidence sur l'accueil démographique (accueil de familles à travers des résidences principales).

L'agglomération s'appuie sur un taux de croissance démographique annuelle moyen à hauteur de 0,95%, la répartition de l'accueil doit tenir compte des orientations évoquées ci-dessus. Aussi, à l'échelle de Miniac-Morvan **accueillir 53 nouveaux habitants par an** revient à une **croissance démographique annuelle moyenne d'environ 1,2%**. Ce pourcentage semble plutôt adapté aux objectifs du SCoT car au sein des 15 communes périurbaines, Miniac-Morvan fait partie de celles qui cumulent le plus de critères et justifie donc une croissance démographique supérieure à la moyenne tout en assurant une réduction de la croissance démographique par rapport aux périodes précédentes (taux de croissance inférieur à ce qui s'est observé sur la commune depuis les 20 dernières années).

#### La modération de la consommation de l'espace au regard du SCoT

*La programmation du PLU demande à être confrontée aux différents objectifs affichés dans le DOO du SCoT de Saint-Malo en termes de consommation de l'espace :*

**Objectif 4** : le respect d'une densité moyenne de 22 logements/ha à l'échelle communale demandé par le SCoT

Cet objectif est intégré dans les orientations des OAP sectorielles et thématiques pour une moyenne de 25 lgt/ha

**Objectif 5** : les surfaces de plus de 5000 m<sup>2</sup> présentent une densité minimale de 15 logements à l'hectare par opération pour les communes dont l'objectif de densité moyenne est compris entre 20 et 31 logements /ha inclus.

Comme précisé ci-dessus, les OAP sectorielles et thématiques vont au-delà de cet objectif (30 lgt/ha pour le secteur "Est bourg", 22,2 lgt/ha pour le secteur Bel Air et 50 lgt/ha pour la gare).

**Objectif 6** : les secteurs urbains situés à proximité des gares des polarités font l'objet d'une intensité urbaine majorée.

Miniac-Morvan est concernés par une gare qu'elle a choisi de mobiliser pour son développement futur en définissant une densité 50 lgt/ha sur les emprises à renouveler à proximité.

**Objectif 7** : Les surfaces potentielles autorisées pour le développement résidentiel et mixte s'élève à 30 hectares sur Miniac-Morvan. S'appuyant sur les données des permis de construire depuis début 2018 jusqu'à fin 2022, la commune a consommé près de 3,5 hectares sur les zones 1AU. Il convient de prendre en compte le projet engagé sur le secteur 1AU de la Saboterie qui comprend 54 logements sur près d'1,5 hectare soit une densité de 36 logements/ha.

|   | Logements concernés | Surfaces concernées (en hectare) |
|---|---------------------|----------------------------------|
| Logements accordés <u>en extension</u> sur la période 2018-2022 (sur la base des permis de construire accordés) | 86                  | 3,25                             |
| Surfaces d'espace publics artificialisés sur la période 2018-2022 (voirie des nouveaux lotissements)            | -                   | 1,36                             |
| En cours ou à venir avant l'approbation du PLU (La Saboterie)   | 54                  | 1,5                              |
| <b>Total</b>  | <b>140</b>          | <b>6,11</b>                      |

Depuis 2018 (date d'approbation du SCoT) Miniac-Morvan a consommé 4,61 ha auxquels s'ajoute 1,5 hectare de projet en cours (Saboterie). Cela représente 6,11 ha. À raison d'un rythme moyen d'urbanisation de 0,64 ha par an prévu dans le PLU, le total devrait faire 12,5 hectares.

Les surfaces dédiées au futur hôpital représentent un total de 11,58 ha.

Les surfaces de développement liées au STECAL restent négligeable (environ 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisés)

Au regard de l'enveloppe du SCoT, la consommation serait estimée à 24,13 hectares en cumulant l'ensemble des projets.

**Objectifs 9 et 10** : une part significative des capacités de densification doit être mobilisée pour le développement résidentiel. Au moins 5% de l'enveloppe de l'objectif 7 (30 hectares) doit être mobilisé.

Sur la capacité de densification à mobiliser, la commune estime que sur les 139 logements possibles, 100 seront menés en densification. Cela représente 71,9% des capacités estimées.

Les 5% représentent une surface de 1,5 hectare. Depuis 2018, cette surface a déjà selon les données sur les permis accordés en zone urbaine.

**Objectifs 11, 12, 13 et 14** relatifs à la diversification du parc de logements en faveur des plus modestes.

Sur ces espaces de développement le PLU apporte des principes de diversification à travers des objectifs de mixité permettant d'atteindre 35% de logements locatifs sociaux sur les secteurs d'extension. Des règles de mixité sociale sont aussi abordées dans le règlement.

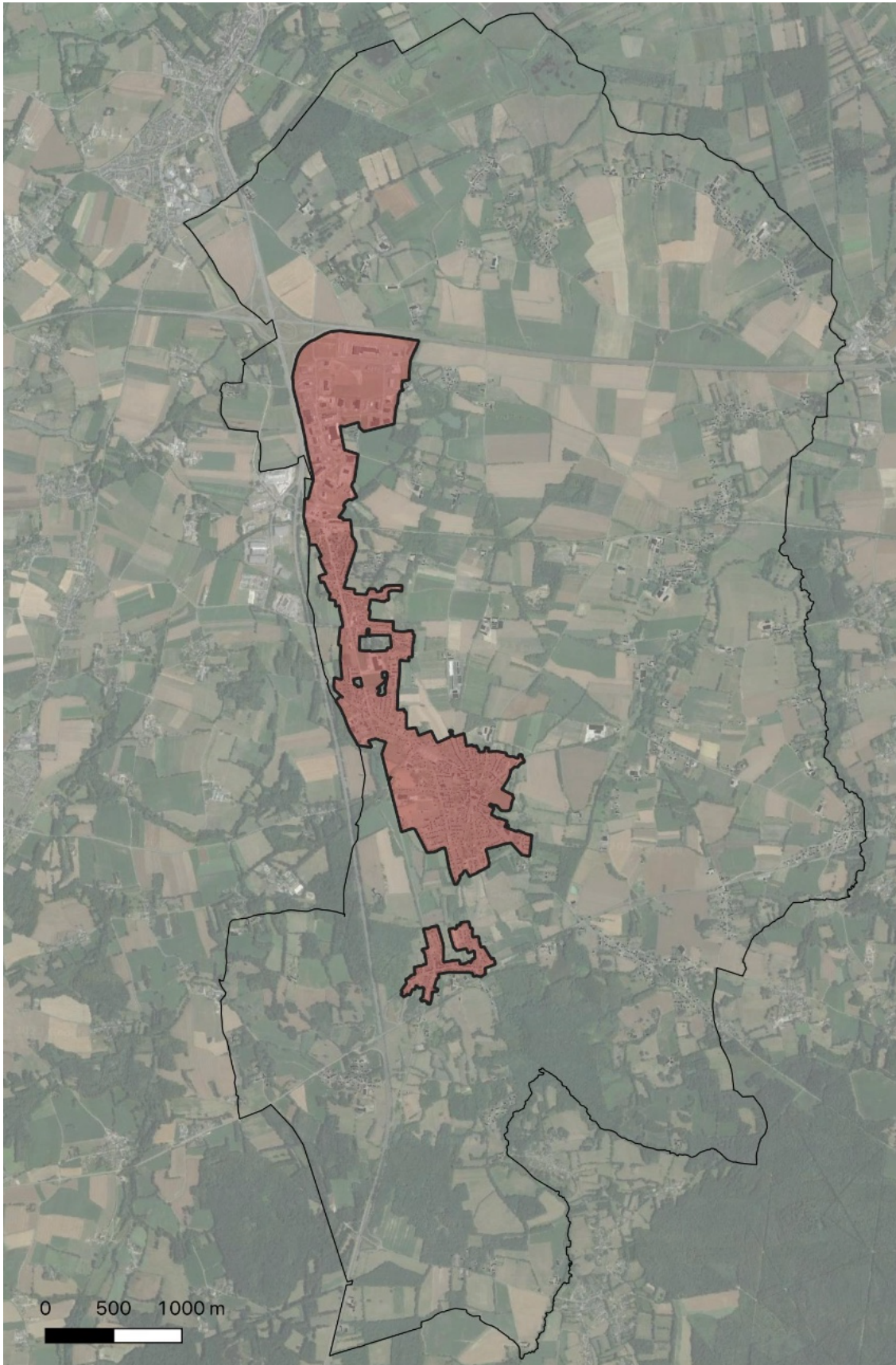
**Objectifs 17** : compte-tenu des caractéristiques de la vacance immobilière, sauf justification particulière, la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle », est programmée.

En s'appuyant sur les chiffres Insee de 2019, le nombre de logements vacants à remettre sur le marché est estimé à 13. Cet objectif est pris en compte dans les besoins en logements affichés au PADD.

**Objectif 23** : afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place des stratégies de développement sur le long terme, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient des limites durables pour le développement urbain.

La carte des limites durables de l'urbanisation est visible à la page suivante.





*limites durables de l'urbanisation sur Miniac-Morvan*

## D. Justification de la politique de développement économique

### 1) Développement des zones d'activités

Au cours des deux dernières décennies, Miniac-Morvan a connu une importante extension de ses secteurs dédiés aux activités. Ces dernières se sont particulièrement développées à travers la zone du Chemin Bleu, à proximité du bourg. Mais c'est surtout sur Actipole que l'accueil d'activités d'industrie "lourde" a profondément marqué les abords de l'axe Rennes-Saint Malo. Actipole a majoritairement accueilli de grandes entreprises dont les besoins de stockage et d'infrastructures ont généré la construction de bâtiments imposants dans le paysage. D'initiative intercommunale, cette zone est aujourd'hui arrivée au terme de son processus d'accueil. En effet, l'ensemble des parcelles de ce lotissement d'activités est désormais cédé. Pour autant, les nombreux espaces résiduels engendrés par le développement de cette zone révèlent un potentiel de densification et des possibilités de développement pour des activités plus modestes en taille. C'est à ce titre que les élus ont souhaité permettre une intensification des activités sur Actipole afin d'optimiser le foncier existant.

### 2) Favoriser les polarités

#### Le centre-bourg

Les différentes polarités de proximité identifiées s'appuient sur les centres urbains historiques de la commune. Tout logiquement, le centre-bourg et sa périphérie proche s'affichent comme le point névralgique en termes de commerces, services et équipement. La volonté de conforter cette position a donc été retenue par les élus.

#### Le Vieux-Bourg

Le Vieux-Bourg, situé plus au Sud, s'affiche aussi comme une polarité secondaire avec quelques établissements durablement implantés. Au regard de son rôle de carrefour et des quelques opportunités foncières offertes sur ce village-rue, les élus ont jugé pertinent de maintenir au Vieux-Bourg son caractère polarisant en maintenant les possibilités d'implantations d'activités.

#### Le secteur de la Gare

Située sur la Costardais, la gare s'inscrit comme un autre point d'intensité sur la commune. Si actuellement le trafic ferroviaire n'est pas l'élément le plus décisif, ce secteur peut aujourd'hui être considéré comme une polarité secondaire au regard des commerces et établissements implantés le long des voies. Au croisement d'Actipole et des espaces résidentiels, la Costardais se place comme une véritable entrée de ville avec une intensité de flux qui lui confère un rôle de point relais propice au développement d'une plateforme multimodale.



### 3) Conforter l'activité agricole

Dans la continuité du PLU de 2017, la protection des espaces agricoles est garantie par une volonté de limiter fortement les développements dans l'espace rural. Ainsi les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre selon la volonté des élus. La définition des changements de destination tient compte des périmètres de réciprocité avec les exploitations existantes ce qui a pour effet de ne pas compromettre les activités agricoles en place. De la même manière, le découpage des STECAL se fait en retrait des exploitations existantes. Leur caractère particulièrement mesuré n'est pas de nature à compromettre les espaces de production.

### 4) Le développement des énergies renouvelables

Face aux enjeux de décarbonation et de transition énergétique, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment la production photovoltaïque en misant davantage sur les espaces urbanisés à vocation d'activité.

Ce choix s'explique à travers le potentiel révélé des espaces résiduels sur Actipole et des surfaces de toiture disponibles sur ces espaces.

La réflexion d'imposer des moyens de production sur les logements n'a pas été retenue au regard des difficultés déjà importantes pour les particuliers à financer leur logements (hausse des prix du foncier et des matériaux).

## E. Justification de la politique de services, d'équipements et de commerces

### 1) Garantir un bon niveau d'équipements et accessible à tous

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services, autant pour les habitants et pour les activités du territoire. Cela favorise l'attractivité résidentielle de Miniac-Morvan.

L'objectif est de mutualiser et d'optimiser ces équipements pour améliorer leurs fonctionnements. La croissance démographique et la volonté de développer les économies ne doivent pas affaiblir le niveau de service et la qualité des équipements.

Une politique ambitieuse nécessite donc de continuer à réfléchir aux investissements et d'optimiser les coûts de fonctionnement en mutualisant les usages. De plus, l'offre doit être diversifiée pour permettre demain de répondre aux nouveaux besoins, aux nouvelles attentes.

Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif pourront se développer pour maintenir un bon niveau d'équipements pour Miniac-Morvan.

L'ensemble des équipements et services sont situés dans le tissu aggloméré ou à sa frange. L'accessibilité de ces espaces et des liaisons associés est renforcée par le projet urbain qui structure le bourg et améliore les connexions avec La Saboterie, le Haut Guillon et La Costardais.

La commune anticipe la création d'équipements à portée intercommunale. Des secteurs urbanisés ou peu artificialisés sont identifiés dans des zonages spécifiques. Ils permettent uniquement le développement de structures dédiées au service public ou d'intérêt collectif. Une zone 2AU de 11 hectares à l'Ouest de la 2x2 voies près de la Ville Boutier est définie pour l'implantation d'un équipement hospitalier.

## F. Justification de la politique des mobilités

### 1) Une bonne accessibilité

La commune souhaite conserver une bonne accessibilité notamment grâce aux nombreuses voies qui facilitent la desserte du tissu aggloméré et des espaces stratégiques sur le territoire. La qualité du réseau routier et son entretien sont des atouts qui favorisent l'attractivité de la commune et de ses économies.

Le réseau secondaire est également de qualité et permet d'avoir un espace rural dynamique. L'objectif est de conserver une bonne accessibilité globale sur l'ensemble du territoire communal tout en développant des alternatives aux déplacements en voiture.

Le PLU identifie les entrées de ville. Leur sécurité et le renforcement des aménagements pour les piétons et vélos sont pris en compte dans le plan. Les axes majeurs sont également identifiés pour

favoriser leur partage et faciliter des déplacements doux et sécurisés, en particulier entre le centre-bourg et la Costardais dans la lignée des aménagements déjà réalisés. L'objectif est de hiérarchiser certaines voies pour favoriser le fonctionnement du tissu aggloméré et l'utilisation des espaces publics.

## 2) Renforcer les mobilités alternatives

**La commune souhaite favoriser un espace aggloméré favorable aux modes doux, sécurisé et fonctionnel.** La lisibilité du tissu urbanisé et la continuité des voies douces améliorent l'appropriation des espaces publics et le fonctionnement du bourg.

La multiplication des liaisons douces entre les espaces d'activités, les équipements, les lieux d'habitat... permettra d'offrir une première véritable alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

Certains espaces stratégiques seront également connectés par des voies douces pour faciliter l'évolution des habitudes de déplacements.

Les liaisons douces seront renforcées dans les quartiers existants, en centralité et dans les projets futurs.

**Le stationnement, pour voitures et vélos,** est également au cœur des questions liées à l'aménagement des espaces de circulation et ouverts au public.

L'ensemble du réseau des liaisons douces dans le tissu aggloméré sera amélioré et notamment aux abords des équipements. La continuité du réseau devra être assurée et entretenue.

Dans un cadre de développement durable, la politique de déplacements de Miniac-Morvan incite à **promouvoir un usage raisonné de la voiture** visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre mais aussi réduire la facture énergétique des ménages.

La commune **favorise le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs** en améliorant les espaces de stationnement et de desserte. Ce développement des transports collectifs est particulièrement nécessaire au regard des objectifs de création de logements sociaux. Des points de connexions multimodaux, notamment sur le centre-bourg et sur la Gare, seront renforcés.

## G. Justification de de la gestion équilibrée des milieux et de la préservation des sites

### 1) Biodiversité et composantes de la TVB

Le territoire communal offre **une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches**, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

Le PADD s'appuie sur les grands ensembles écologiques identifiés au SCoT et au SRADETT pour esquisser une volonté de rétablir des continuités entre elle :

- Une connexion Nord-Sud entre les forêts du Mesnil et les zones remarquables du littoral (Marais Noirs, Mare de Saint-Coulban) intégrant des périmètres Natura 2000. La liaison est ici marquée par des corridors identifiés par les deux cours d'eau majeur de la commune : le Meleuc et la Molène dont l'état écologique est perçu comme un enjeu fort. Il est ici aussi question des ruptures majeures comme la N176 qui n'intègre que très peu de possibilités de traversée pour la faune.
- Une connexion Est-Ouest perçue comme nettement moins évidente au regard de la configuration des espaces agricoles et du maillage bocager existant. À ce titre, les grands plateaux cultivés au Nord de la commune sont ceux où les possibilités de continuité sont les plus rares par une quasi absence de bocage. La coupure Est-Ouest est aussi marquée par le continuum urbain Nord-Sud entre le Bourg et le Nord d'Actipole et renforcée par l'axe Rennes - Saint-Malo qui, à l'instar de la N176, n'a pas de dispositif spécifique à la circulation de la faune.

La volonté de protection des haies, bois et boisements, des cours d'eau, des zones humides, plans d'eau... sont des éléments qui participent au maintien du maillage écologique sur le territoire. Leur identification vise à les protéger de manière explicite dans le Plan Local d'Urbanisme. Ces supports de biodiversité favorisent les échanges biologiques et déplacements entre les espaces et avec les communes voisines. Les réservoirs de biodiversités, les corridors écologiques et l'ensemble des connexions sont valorisés pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques.

## 2) Nature en ville

L'action de réhabilitation des corridors est un autre axe de cette thématique. Elle se traduit la volonté de favoriser la biodiversité sur des espaces où elle est généralement contrainte. Mais en plus, elle introduit la nature comme un vecteur de qualité du cadre de vie en impulsant la désimperméabilisation des sols et l'intensification du biotope dans les quartiers. À proximité du bourg, les enjeux de protection et de maîtrise de l'évolution de ces espaces sont accrus et nécessitent des moyens spécifiques pour garantir la bonne articulation des espaces bâtis et naturels.

**Des outils adaptés sont mis en place dans le PLU** pour favoriser une bonne gestion de ces composantes et permettre leur évolution. L'objectif n'est pas de sanctuariser ces éléments mais de favoriser leur maintien et leur transformation naturelle.

## H. Justification de la politique patrimoniale et les paysages

### 1) Valoriser le patrimoine

Les éléments remarquables de la commune sont à protéger car ils participent à la qualité du cadre de vie. Des vues et des espaces de covisibilité, notamment avec les différentes ambiances naturelles ou anthropiques, sont à valoriser. L'objectif est de conserver un espace rural agricole et naturel.

Dans ce cadre, le développement de l'urbanisation est recentré fortement sur le tissu aggloméré et au sein des espaces déjà urbanisés.

Le caractère rural de la commune se distingue également par un ensemble de repères bâti et de patrimoine architectural. **Les espaces naturels et agricoles sont parsemés d'éléments bâtis** qui témoignent de la richesse communale liée à l'agriculture, au commerce, à l'artisanat.

**Le patrimoine bâti est identifié et protégé.** Son évolution et son changement de destination sont autorisés pour permettre la conservation de ces éléments sur l'ensemble du territoire. Les repères remarquables comme les corps de ferme, châteaux, manoirs, ou encore le petit patrimoine sont également identifiés et protégés. Ces bâtiments sont protégés au titre du L151-19 du CU. 13 d'entre eux peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Des éléments complémentaires relevant du petit patrimoine rural ou de vestiges archéologiques ont également été repérés et ciblés par une protection.

L'objectif est également de valoriser ces lieux en renforçant leur accessibilité et en les donnant à voir notamment au travers des chemins de randonnées ou voies cyclables.

## 2) Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité

La commune de Miniac-Morvan souhaite conserver son cadre de vie de qualité qui participe à son attractivité et favorise sa dynamique démographique.

Dans ce cadre, **les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics** seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré, en écho avec les orientations défendues pour réhabiliter la nature en ville.

Les entrées de ville seront mieux identifiées pour améliorer la lisibilité du tissu aggloméré et permettre une requalification des espaces publics. Le PLU anticipe pour cela au-delà de 10-12 ans l'évolution possible de ces entrées de ville, avant de contribuer à leur structuration à long terme à travers les secteurs de projets du PLU.

Les caractéristiques et détails architecturaux sont à protéger pour maintenir la diversité et la richesse des bâtiments, notamment en cœur de ville. Cela participe à conforter des ambiances urbaines agréables et conviviales.

Le programme du Plan Local d'Urbanisme favorise également l'émergence de nouvelles formes urbaines et la diversité du bâti, notamment de l'habitat.

# **3. Justification des dispositions du PLU**

La justification des dispositions du PLU permet d'expliquer les outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Les dispositions applicables à toutes les zones, les prescriptions surfaciques, la réglementation des différents secteurs ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans ce chapitre.

# 1. Tableau de synthèses des justifications

| Partie 1 : Un territoire carrefour des écosystème   |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|
| éléments de diagnostic  | orientations du PADD   | traduction  |  |   |
|   |  | OAP sectorielles  | OAP thématique   | zonage règlementaire  |
| Plusieurs grands réservoirs de biodiversité sont identifiés sur la commune à l'instar de la forêt du Mesnil ou des Marais de la Mare de Saint-Coulban.  | Protéger les grands réservoirs de biodiversité                             | -   |  | Les espaces identifiés comme grands réservoirs sont protégés par un zonage N. Leur protection est renforcée par des prescriptions spécifiques (zones humides et espaces boisés classés) |
| Les réservoirs secondaires sont des espaces caractérisés par leur composantes naturelles. Ils diffèrent des grands réservoirs par des surfaces plus modestes. Ces emprises sont identifiées par la carte TVB du SCoT          | Protéger les réservoirs secondaires  | -   | L'OAP thématique "trame verte et bleue" apporte des préconisations pour le maintien des espace boisés et de leur intégrité                         | Les réservoirs secondaires sont classés en zone N. Leur protection est renforcée par des prescriptions spécifiques (zones humides et espaces boisés classés)                            |
| Les grand corridors ont été identifiés par les vallées suivant les cours d'eau du Meleuc et de la Molène ainsi que du ruisseau du Bois Hamon qui marquent des axes Sud-Nord.  | Protéger les grands corridors  | -   | L'OAP "trame verte et bleue" développe un volet sur la protection et la valorisation de la ripisylve   | Les grand corridors sont classés en zones N. Leur protection est renforcée par des prescriptions spécifiques (zones humides et espaces boisés classés)                                  |
| Le diagnostic écologique révèle des espaces ruraux dont la connectivité écologique se révèle limitée en particulier sur les plateaux agricoles au Nord  | Améliorer les continuités écologiques dans les espaces ruraux              | -   | L'OAP thématique "trame verte et bleue" définit des principes de protection et de valorisation du bocage   | Des prescriptions spécifiques d'EBC vise à guider à la recréation de continuité Est-Ouest sur les plateaux agricoles  |
| Le diagnostic identifie les passages possibles pour la faune à travers les grandes voies de circulation.  | Mobiliser les perméabilités existantes sur les ruptures infrastructurelles | -   | L'OAP thématique "trame verte et bleue" établit des préconisations sur les espaces de traversée potentielle (plantations)                          | Les prescriptions orientent certains itinéraires écologiques de faune vers des passages existants (passerelles)   |
| Les espaces urbains du bourg et de la périphérie ainsi que les zones d'activités représentent des coupures dans les continuités écologiques. La conurbation allant du bourg à Actipole marque particulièrement cette rupture. | La biodiversité en milieu urbain   | Dans les OAP sectorielles, les linéaires ou espace naturels proches des secteurs de développement sont identifiés de manière à respecter les principes de perméabilité écologique en milieu urbain. Les principes d'aménagement de ces OAP intègrent la prise en compte de la biodiversité. | L'OAP thématique "trame verte et bleue" émet des principes d'aménagement en faveur de la biodiversité notamment à destination des espaces publics. | Dans le zonage règlementaire, plusieurs emprises boisées situées en milieu urbain sont protégées par un zonage N ou des prescriptions spécifiques au espaces boisés (EBC, L151-23).     |



## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| <b>Partie 2 : Une urbanisation maîtrisée</b>   |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| <b>éléments de diagnostic</b>  | <b>intitulé de l'orientation du PADD</b>                       | <b>traduction</b>  |   |  |
|  |  | <b>OAP sectorielles</b>  | <b>OAP thématique</b>   | <b>zonage règlementaire</b>  |
| Le diagnostic révèle un parc de logements largement composé de maisons individuelles. En parallèle, les logements sociaux accusent un retard ce qui tend à rendre plus compliqué le parcours résidentiel sur la commune. Un besoin de diversification du parc de logements est un des enjeux fort pour la commune. | Les objectifs de production de logements                       | Les OAP sectorielles des zones dédiées au développement des nouveaux quartiers viennent traduire l'ambition du PADD en définissant les densités minimales à respecter sur chacun des secteurs  | L'OAP thématique "densification" apporte des principes veillant à favoriser une intensification du bâti compatible avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace. | La création de nouveaux logements est permise en zone Uc, Ucv, Ue et 1AU. En dehors de ces zones, la création de nouveaux logements n'est permise qu'à travers les 15 constructions éligibles au changement de destination |
|  | Répartition des nouveaux logements                             | Les OAP de secteur viennent préciser des principes d'implantation des différents programmes de logements au sein des zones AU. Plus largement les capacités minimales de ces zones permettent de répartir les besoins de production entre zones d'extension et espaces à densifier | -   |  |
|  | Accompagner le parcours résidentiel sur la commune             | Les objectifs de production de logements sociaux sont intégrés aux OAP sectorielles des zones AU à vocation résidentielle.   | -   | En zone Uc et Ue, le règlement impose des niveaux de production minimale de logements sociaux pour les programmes de trois logements et plus.  |
| Le profil de la population montre une augmentation significative de la tranches d'âge 60-74 ans sur la dernière décennie (+4%). Ce processus tend à se poursuivre à l'avenir avec un basculement de cette population vers le 4e âge.   | Appréhender le vieillissement                                  | L'OAP sectorielle Sud-Bourg prévoit la création d'une résidence à destination des seniors. Sa proximité avec les commodités du bourg vise à favoriser le quotidien des personnes âgées.  | -   | -  |
| L'évaluation des capacités de densification a permis d'estimer qu'environ 7 hectares pouvaient être réellement mobilisables.   | Favoriser les opérations de renouvellement et de densification |  | L'OAP thématique "densification" apporte des principes veillant à favoriser une intensification du bâti compatible avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace  | Le règlement est modifié de manière à favoriser la densification des secteurs urbanisés.   |
| Le diagnostic révèle une urbanisation récente menée de plus en plus en déconnexion du centre-bourg   | Des extensions garantissant des proximités                     |  |   | Le choix de localisation des zones à urbaniser destinées à l'habitat privilégie la proximité des polarités.  |
| Le tissu pavillonnaire produit des espaces cloisonnés et peu propices aux communs.   | Une trame urbaine économe et qualitative                       | Les OAP sectorielles sont introduites par des principes d'aménagement visant à une optimisation des espaces à urbaniser et une recherche de qualité urbaine  | L'OAP thématique "densification" apporte des principes veillant à favoriser une intensification du bâti compatible avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace  | Le règlement est modifié de manière à favoriser la densification   |
| Le diagnostic patrimonial révèle plusieurs centaines de bâtiments antérieur à 1900   | réemploi du bâti rural ancien                                  | -  | -   | Les 15 constructions ciblées au changement de destination sont précisées au zonage règlementaire. De plus une prescription relative à la protection du bâti ancien est aussi prévue.                                       |

| <b>Partie 3 : L'interconnexion sur le territoire</b>   |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <b>éléments de diagnostic</b>  | <b>intitulé de l'orientation du PADD</b>         | <b>traduction</b>  |  |  |
|  |  | <b>OAP sectorielles</b>  | <b>OAP thématique</b>  | <b>zonage réglementaire</b>  |
| Le diagnostic révèle une dynamique de circulation Nord-Sud qui nécessite d'être favorisée pour les mobilités douces dans une logique inter-quartiers mais aussi intercommunale                                     | Un continuum de mobilité douce                   | Les OAP sectorielles intègrent les continuités inter-quartier et favorisent les circulations douces en indiquant des principes de liaisons à réaliser<br>Les indications données sur l'aménagement des entrées de ville représentent un autre biais pour l'amélioration de la condition du piéton et du cycliste sur l'espace public (OAP Bel-Air et Gare) | L'OAP thématique "trame verte et bleue" dans son volet nature en ville spécifie la plantation des linéaires de circulation piétonne et cycliste pour améliorer l'ombrage | -  |
| Les extensions urbaines, menées au coup-par-coup, sont souvent cloisonnées les unes des autres. La place du piéton dans l'espace urbain miniacois n'en est que plus difficile                                      | Améliorer les conditions de circulation piétonne |  |  | Dans le zonage réglementaire, plusieurs emplacements réservés ont été définis pour les continuités piétonnes et cyclistes. |
| Les aménagements dédiés spécifiquement aux vélos restent rares sur la commune  | Une meilleure prise en compte du vélo            |  |  | Les règles relatives aux obligations de création de stationnement dédiée aux cycles sont améliorées.                       |
| Le diagnostic sur la mobilité rend compte des faibles dispositifs pour favoriser la place du vélo et du piéton sur les axes ruraux et en lien avec les communes voisines   | La connectivité avec les hameaux                 | -  | -  | Mise en place de prescriptions relatives à la protection de linéaires pouvant être mobilisés pour les circulations douces. |
|  | Une connectivité intercommunale                  | -  | -  |  |
| Dans sa position stratégique (carrefour, entrée de ville) et ses différentes composantes (halte ferroviaire, arrêt de bus, aire de covoiturage), le caractère multimodal de la gare est un enjeu fort.             | La gare, une plateforme multimodale              | L'OAP sectorielle définie sur le quartier de la gare des principes favorisant le caractère multimodal à travers une relocalisation de l'aire de covoiturage, l'intensification des développements proches de la halte ferroviaire et des points d'arrêt de bus.  | -  | -  |
| Le diagnostic paysager révèle que plusieurs entrées de ville majeures (Bel-Air, la Costardais) sont insuffisamment aménagées et font défaut en termes de sécurité routière.  | Améliorer les entrées de ville                   | L'amélioration de la sécurité sur les entrées de ville est précisée dans les OAP sectorielles du quartier de la gare et Bel-Air  | -  | -  |
| Le territoire se révèle assez peu équipé en itinéraires de marche et de découverte. La nécessité de proposer des parcours pour la mobilité d'agrément s'inscrit dans une recherche d'amélioration du cadre de vie. | Découverte du territoire et mobilité d'agrément  | L'OAP sectorielle "Est-Bourg" définit les principes d'aménagement d'un parc champêtre dans le vallon situé en contrebas de la rue d'Abas.  | Les principes présentés dans l'OAP "trame verte et bleue" participe à améliorer les circulations douces sur le territoire, notamment en milieu urbain.                   | Les continuités douces font l'objet de prescriptions au zonage réglementaire.  |

| <b>Partie 4 : Développer une économie de proximité</b>   |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
| <b>éléments de diagnostic</b>  | <b>intitulé de l'orientation du PADD</b>         | <b>traduction des pièces règlementaires du PLU</b>   |   |   |
|  |  | <b>OAP sectorielles</b>  | <b>OAP thématique</b>   | <b>zonage règlementaire</b>   |
| Le secteur de la Costardais concentre plusieurs commerces et services peu structurés le long des voies   | le pôle gare, un mixité fonctionnelle à affirmer | L'OAP sectorielle de la gare vient préciser les principes d'implantation des locaux d'activités sur le secteur         | -   | La gare fait l'objet d'un secteur spécifique au zonage règlementaire (Ueg) afin de préciser les possibilités d'implantation d'activités.                                      |
| Le bourg apparaît comme le point névralgique de la commune par son offre en commerces, services et équipements.  | l'offre présente du bourg                        | L'OAP sectorielle "Est-Bourg" apporte des principes d'implantation d'équipements venant renforcer la polarité du bourg | L'OAP densification apporte des principes favorisant l'intensification urbaine sur les pôles existants.   | Le règlement des zones Uc et Ucv (Vieux-Bourg) confirme les polarités dans la diversité des destinations autorisées.  |
| La commune par sa position de carrefour entre les pays de Dinan, de Dol et de Saint-Malo peut prétendre à recevoir des équipements de dimension intercommunale   | des équipements de dimension intercommunale      | -  | -   | Une zone 2AUH est créée sur la Ville Boutier pour recevoir un équipement hospitalier.   |
| Les hameaux sont un supports à différents types d'activités autres que l'agriculture. Leur développement doit impérativement tenir compte des activités agraires existantes.   | Faire vivre les espaces ruraux                   | -  | -   | quatre STECAL sont créés en milieu rural. Leur emprise est le contenu de leur règlement n'est pas de nature à compromettre le développement des activités agraires présentes. |
| Le développement d'Actipôle, le long de l'axe Rennes-St-Malo montre aujourd'hui des espaces résiduels mobilisables pour l'implantation d'autres entreprises. Les besoins en termes de foncier économique sont importants à l'échelle de l'agglomération et des solutions | Continuité dans le développement d'Actipôle      |  | L'OAP thématique "zones d'activités" vise à proposer des principes d'évolution de ces espaces pour favoriser une meilleure intégration paysagère et une optimisation du foncier existant. | Les règles d'implantations des zones d'activités (Ui) sont rendues plus souples pour favoriser la densification des activités   |

## 2. Justification des dispositions du règlement applicables à toutes les zones

### A. Définitions et règles générales relatives à la destination, à l'usages des sols et aux natures d'activité

#### 1) Définitions

Le règlement comprend un certain nombre de définitions précisant des notions utilisées pour formuler les règles d'urbanisme. Beaucoup d'entre elles relèvent du lexique national de l'urbanisme et sont reproduites comme telles.

D'autres sont propres au PLU et peuvent avoir une incidence sur l'encadrement des futurs projets. Au niveau de la définition des hauteurs, les définitions permettent d'encadrer plus clairement le gabarit des constructions en définissant le sommet de façade et le point le plus haut. Elles permettent aussi de prendre en compte les cas de terrains en pente.

La notion d'aménagement global est également définie, car elle est fréquemment utilisée dans le règlement et les OAP. Il est permis une certaine souplesse dans l'assiette du projet, justifiée par la volonté que le propriétaire d'une petite unité foncière ne puisse pas bloquer l'ensemble d'un projet alors que son foncier n'est pas déterminant pour la réalisation de l'opération. Il est cependant prévu qu'en cas d'utilisation de cette disposition, la finalisation de l'opération puisse avoir lieu ultérieurement.

#### 2) Destinations et sous-destinations

Le règlement du PLU utilise les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme en les illustrant sous la forme de pictogrammes. Ceux-ci sont une représentation synthétique et en cas de difficultés d'interprétation, le texte de l'article 1.1 et 1.2 est prioritaire pour l'application du règlement.

#### 3) Production de logements locatifs sociaux

En application du L151-15 du CU et en cohérence avec les orientations du PADD en matière de diversité de l'habitat, le règlement impose la réalisation d'une part de logements sociaux dans les zones U et AU du PLU pour les programmes de logements.

Les règles précisent les conditions d'application en fonction du type de projet, notamment en distinguant les projets identifiés par des OAP au sein de l'agglomération en zone U, pour lesquels une taille d'opération minimum pour appliquer la disposition **est définie à 3**

**logements.** Elle est justifiée par le fait de vouloir accélérer la production de logements sociaux sur le territoire.

## B. Risques et nuisances

### 4) Marges de recul le long des routes départementales et nationales

En cohérence avec le règlement de voirie départemental et avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantations et d'accès le long des RD. Les dispositions spécifiques à certains types de constructions ou aux constructions existantes sont justifiées par la prise en compte des besoins d'évolutions de l'espace rural.

À ce titre, les changements de destination sont interdits dans ces marges de recul, conformément au schéma routier.

### 5) Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité

En cohérence avec les orientations du PADD visant à préserver l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement, le règlement met en place une restriction d'implantation pour l'habitat et l'hôtellerie à proximité des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire. La distance de 100m retenue permet à un établissement ayant un périmètre moindre d'évoluer vers une autre classe d'installation ou de s'agrandir. Le potentiel de développement des exploitations est ainsi préservé.

La définition des périmètres STECAL tient aussi compte de ce principe de réciprocité.

## C. Secteurs de projet

### 1) Emplacements réservés

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

Le PLU compte 7 emplacements réservés détaillés dans le tableau ci-dessous. Leur vocation est avant tout liée à l'adaptation ou la création de voie publique.

Les surfaces sont données à titre indicatif. Le cas échéant elles seront ajustées après réalisation d'un bornage ou établissement d'un document d'arpentage par un géomètre.

| N° ER | Objet de l'emplacement réservé                                | Bénéficiaire | Secteur                 | Surf (m <sup>2</sup> ) |
|-------|---|--------------|-------------------------|------------------------|
| 1     | élargissement de voie   | Commune      | rue du stade            | 1130 m <sup>2</sup>    |
| 2     | élargissement de voie   | Commune      | rue des châtaigniers    | 1119 m <sup>2</sup>    |
| 3     | création d'une liaison douce                                  | Commune      | Les Noës                | 1460 m <sup>2</sup>    |
| 4     | aménagement de voirie pour sécuriser les futurs arrêts de bus | Commune      | Le Rocher               | 70 m <sup>2</sup>      |
| 5     | élargissement de voie   | Commune      | rue de la lande d'Hirel | 334 m <sup>2</sup>     |
| 6     | élargissement de voie   | Commune      | rue de la vigne         | 428 m <sup>2</sup>     |
| 7     | création d'une liaison douce                                  | Commune      | La Saboterie            | 2357 m <sup>2</sup>    |

*Tableau des emplacements réservés*

## 2) Tracés de principe de liaison douce

Les tracés de principe de liaison douce à maintenir, modifier ou créer sont identifiés sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme.

# D. Stationnement, desserte par les voies et réseaux

## 1) Stationnement

En cohérence avec les orientations du PADD visant à diversifier les mobilités et renforcer la connexion de la ville pour garantir son accessibilité et favoriser son bon fonctionnement, le PLU fixe un certain nombre d'obligations en termes de stationnement, encadrées par un principe général qui est que chaque projet doit répondre sur la parcelle à ses besoins en stationnement. L'objectif est de ne pas monopoliser les stationnements publics au profit d'un usage privé, récurrent et étendu dans le temps, afin que ceux-ci puissent répondre aux besoins ponctuels permettant une bonne accessibilité aux commerces du centre et aux équipements notamment.

Les règles sont différenciées en fonction des destinations pour adapter les obligations à chaque type d'usage.

Pour les logements et l'hébergement, le PLU permet une densification dont la condition est de prévoir en parallèle les stationnements qui lui correspondent. Les règles spécifiques aux logements locatifs sociaux sont rappelées.

Pour la plupart des activités économiques, le nombre de stationnement est proportionnel à la taille du projet.

Pour les activités commerciales et de services, des exceptions sont prévues pour ne pas bloquer les installations dans le centre-bourg.

Les destinations plus spécifiques, telles que les équipements publics et privés, les activités agricoles et industrielles et les entrepôts, ne font pas l'objet d'un objectif chiffré car les besoins et les surfaces de projets peuvent être très contrastées et en décalage complet au sein d'une même sous-destination.

## 2) Desserte par les voies publiques ou privées

Le PLU prévoit des dispositions relatives à la sécurité et à la praticité des accès et voies internes aux projets. Il privilégie une exigence de résultat à une valeur chiffrée afin de ne pas surdimensionner inutilement les voies et aires de retournement.

## 3) Desserte par les réseaux

Le PLU définit les conditions d'un raccordement adéquat aux différents réseaux en fonction de la localisation du projet, en articulation avec les zonages d'assainissement.

Il pose également un principe d'anticipation des futurs raccordements possibles afin de faciliter le déploiement des nouvelles technologies numériques, dans la mesure des connaissances actuelles des innovations à venir.

# E. Protection et évolution de l'espace rural

## 1) Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans le cadre du diagnostic patrimonial du PLU, un recensement du bâti rural et remarquable a été réalisé. Il s'est appuyé sur un travail de terrain réalisé par un groupe de travail mis en place par la municipalité. Ont été repérés à la fois des édifices présentant un intérêt patrimonial évident et/ou un bon état de conservation, mais aussi des bâtiments moins remarquables et transformés mais qui participent d'une ambiance rurale et de séquences bâties traditionnelles caractéristiques de la commune.

En termes de traduction réglementaire, ce repérage trouve deux traductions principales. Tout d'abord chaque édifice est protégé au titre du L151-19 du CU et fait l'objet d'un certain nombre de prescriptions détaillées ci-après, en plus de celles émanant directement de ce classement en termes d'autorisation urbanistique.

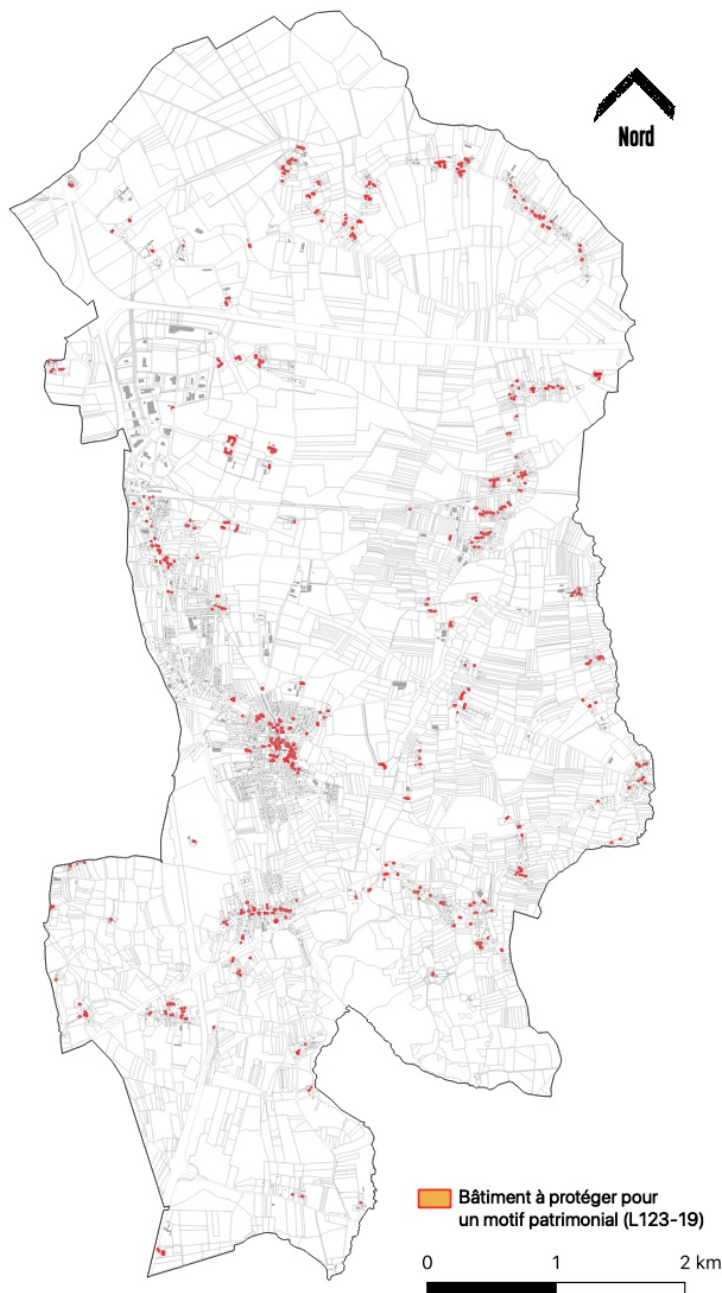
Ensuite, certains de ces édifices sont considérés comme pouvant potentiellement changer de destination au titre de l'article L151-2 du CU, sous certaines conditions précisées ci-après. L'objectif est en effet de permettre à l'ensemble de ce patrimoine d'être entretenu et valorisé, tout en préservant l'agriculture, les milieux naturels et la sécurité.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées au repérage au titre du L151-19 du CU. Une ouverture est laissée à la démolition partielle voire totale pour des situations très particulières

(ex : charpente investie par la mэрule, murs menaçant ruine sans possibilité de soutènement, etc.) qui impliqueraient des travaux extrêmement couteux et irréalistes, avec pour effet de laisser le bâti dans un état de détérioration jusqu'à sa ruine.

Le PLU prévoit aussi des dispositions relatives aux interventions sur les édifices. La finalité est de ne pas figer l'évolution des bâtiments, tout en veillant à maintenir les caractéristiques qui font leur intérêt patrimonial.

Au niveau du changement de destination, le règlement pose un certain nombre de conditions pour qu'un changement de destination soit acceptable, sachant qu'il fera l'objet dans tous les cas d'un avis conforme de la commission départementale compétente (cette information est rappelée dans le règlement).



*carte des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU*



## 2) Petit patrimoine à protéger

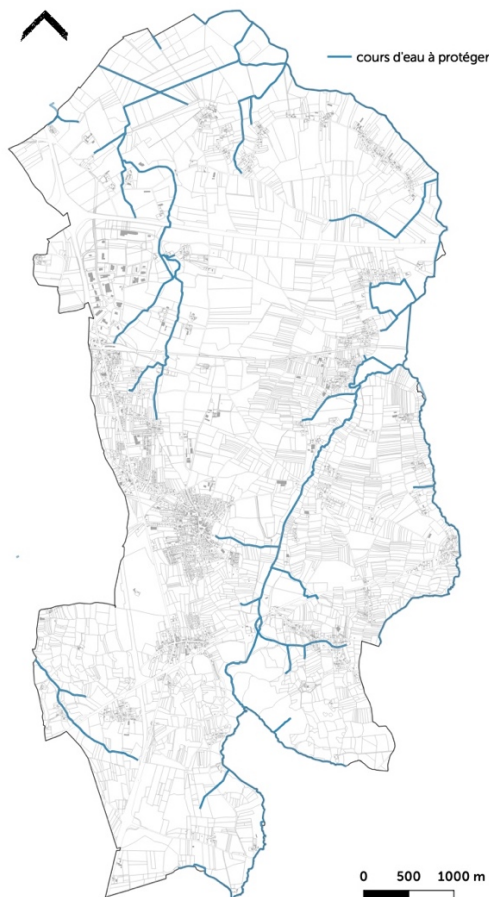
En complément, le PLU identifie également des éléments de petit patrimoine : calvaires, fours, puits, etc. qui sont protégés au titre du L151-19 du CU pour leur importance dans la structuration du paysage rural (marquage des carrefours, reconnaissance des hameaux, etc.). 36 éléments sont repérés ainsi dans le PLU.

## F. Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend plusieurs sortes de prescriptions, pour la plupart au titre du L151-23, traduisant cet enjeu.

### 1) Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau (ou plan d'eau) et ses berges.



carte des cours d'eau protégés au titre de l'article L151-23 du CU

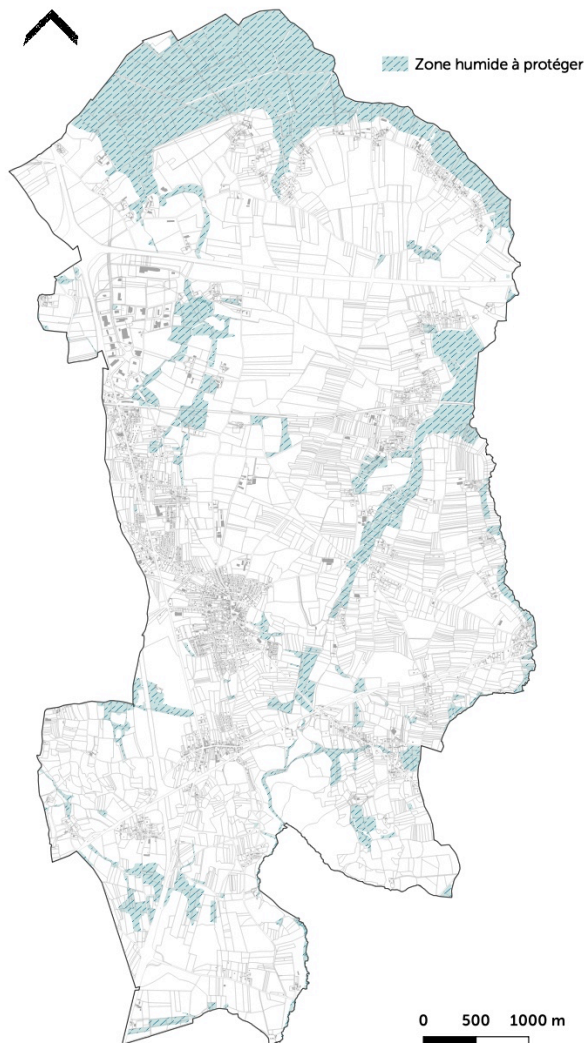
Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées à ce repérage.

La règle de recul minimal garantie la préservation des abords immédiats des cours d'eau, sachant que le plus souvent les zones humides d'expansion de crue impliquent un retrait supérieur.

Des exceptions sont prévues lorsque la berge est déjà artificialisée et pour des aménagements d'intérêt général ou spécifiques où une implantation proche des cours d'eau est nécessaire (exemple : ouvrage de gestion de l'eau, ponton de découverte des milieux naturels, abri bus à la localisation contrainte, etc.).

## 2) Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.



Les zones humides sont issues de l'inventaire réalisé dans le cadre du SAGE en 2009. Cet inventaire a été complété par des inventaires récents sur les secteurs de projets.

Le règlement pose les bases nécessaires à une préservation de ces espaces, en cohérence avec les documents cadres et notamment le SAGE.

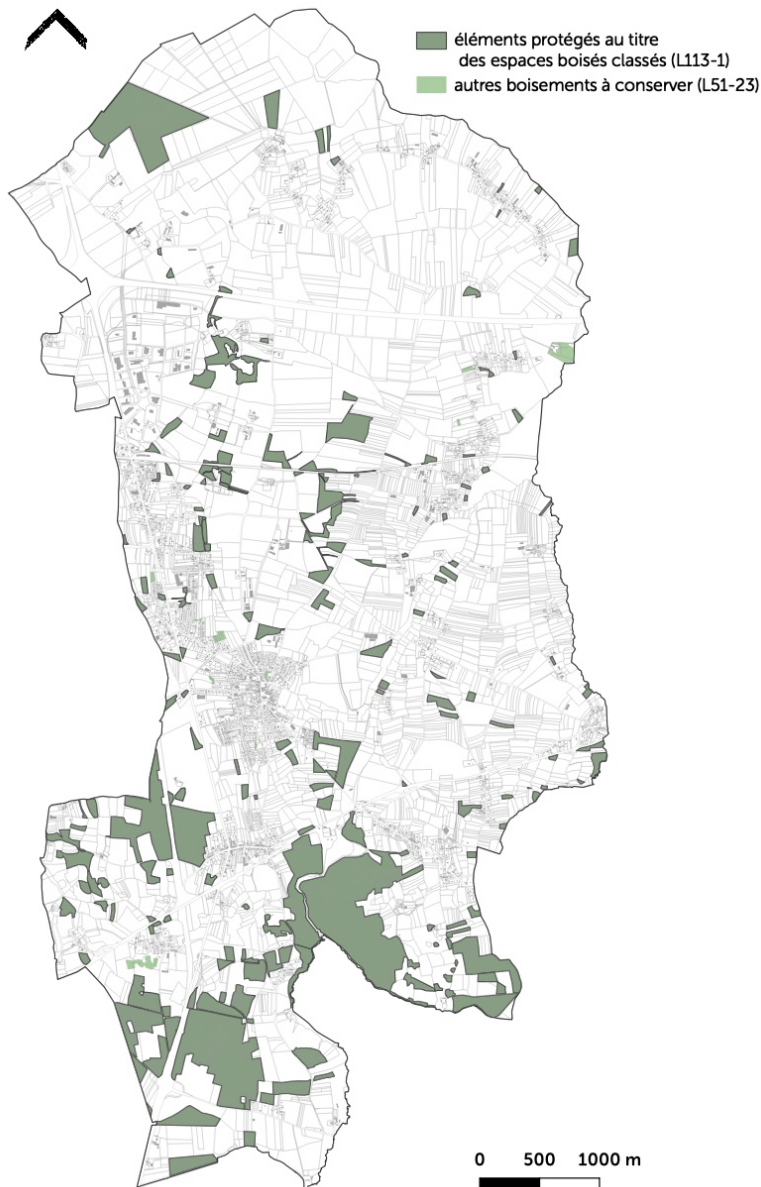
### 3) Espace boisé classé et autres boisements à conserver

Le PLU met en place deux types de protections relatives aux espaces boisés, la première au titre des espaces boisés classés du L113-1 du CU et la seconde au titre du L151-23, dénommé autres boisements à conserver, avec des prescriptions permettant des défrichements à certaines conditions.

Ces protections concernent l'essentiel des boisements significatifs de la commune, en particulier ceux liés aux continuités régionales principales. Elles sont issues d'un réexamen critique des boisements protégés dans le précédent PLU, au regard de critères environnementaux (présence effective d'un boisement de qualité écologique, inscription dans une continuité forestière, site à enjeux en termes paysagers, etc.). Ce réexamen a conduit à supprimer certains espaces boisés, à les remplacer ou à en ajouter d'autres.

Une délimitation en Espace Boisé Classé a dans un premier temps été privilégiée pour les grands ensembles boisés ou à haute valeur écologique et ceux directement en interaction avec l'agglomération. Les autres, notamment de petits boisements accompagnant les cours d'eau, ont été repérés au titre du L151-23. Ensuite, les EBC correspondant à des forêts publiques soumises au régime forestier ou privées qui faisaient l'objet d'un Plan Simple de Gestion ont été redéfinis en « Autres boisements à conserver » permettant de prévoir des prescriptions adaptées sur ces espaces où une démarche de gestion durable était déjà en cours.

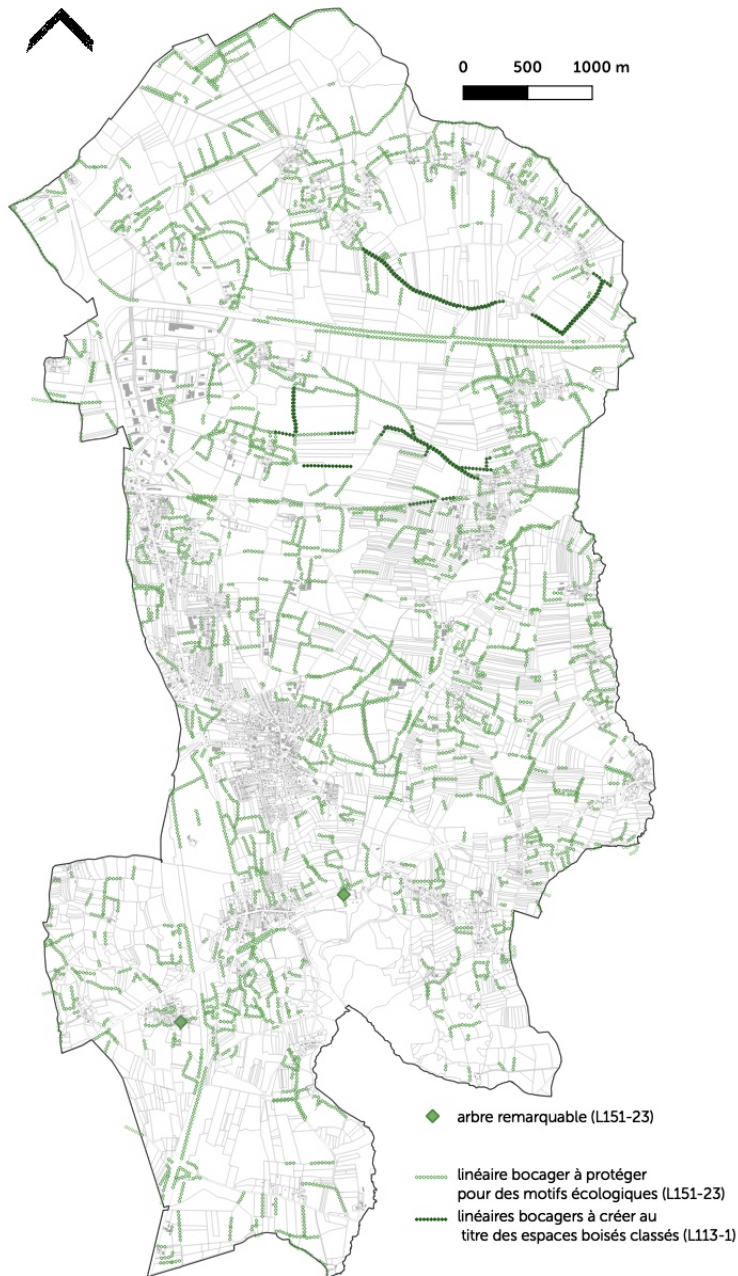
En termes de règles associées, le règlement rappelle les conséquences découlant du classement au titre des EBC ou de la loi Paysage, en excluant les travaux d'entretien courant. Des défrichements partiels sont envisageables à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt écologique et paysager du boisement, avec possibilité de replantation. Le principe est d'avoir une protection plus souple que l'espace boisé classé, visant à conserver globalement le boisement, sans figer chacun de ses mètres carrés.



#### 4) Haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère

Des haies ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique du règlement.

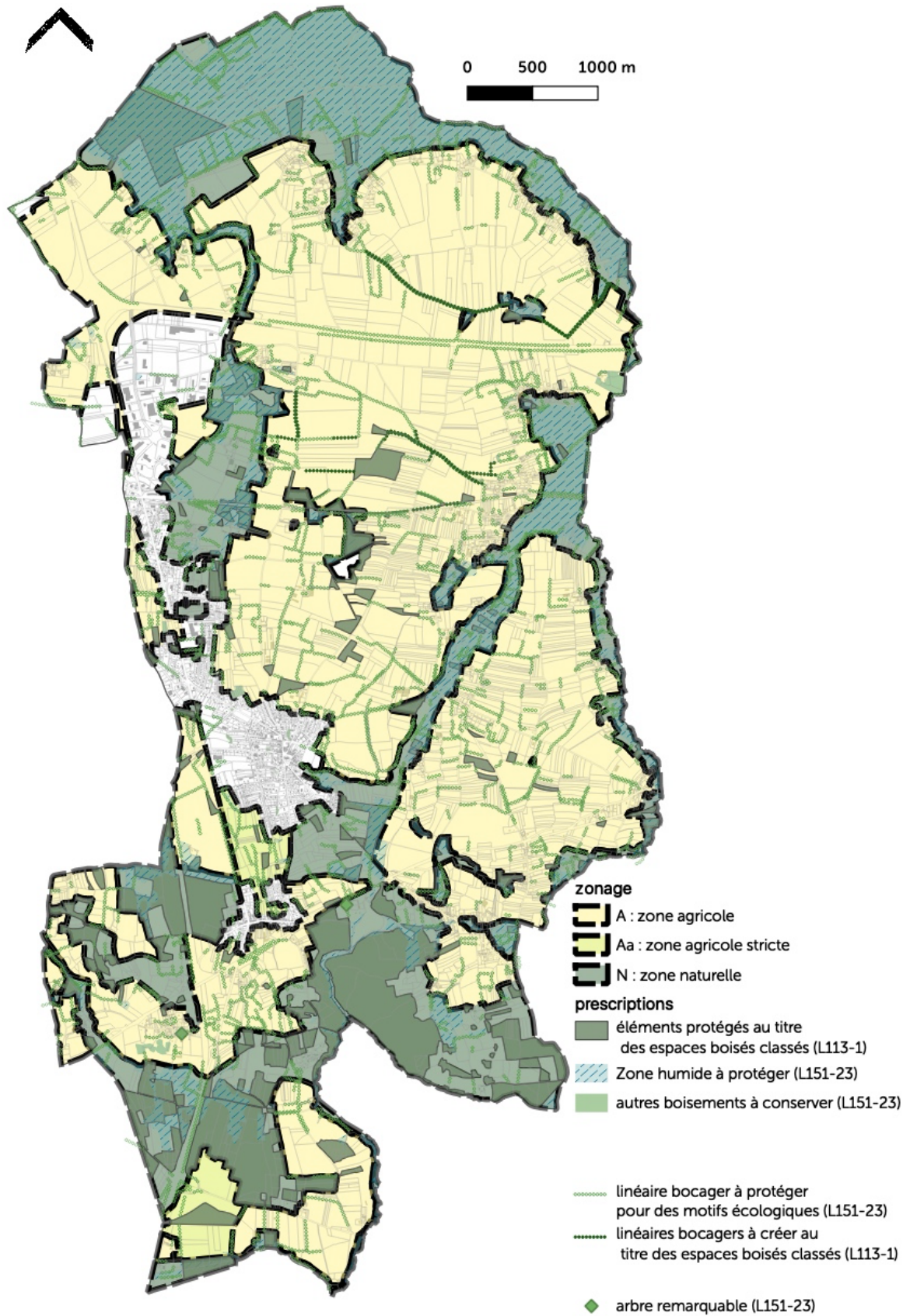
Les éléments repérés sont issus d'un travail de photo-interprétation permettant de sélectionner des linéaires de haies à préserver pour des motifs écologiques (inscription dans un réservoir de biodiversité, à proximité d'une zone humide, secteur bocager fragilisé, rupture de pente, etc.) ou paysagère (accompagnement d'une route structurante ou d'une lisière urbaine, inscription dans un ensemble patrimonial ou un panorama remarquable, etc.).



Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées au repérage au titre du L151-23 du CU. Il pose par ailleurs les bases nécessaires à une préservation de ces éléments, en prévoyant des exceptions d'une part pour les opérations courantes d'entretien, et d'autre part pour des interventions ponctuelles ou plus globales sur un linéaire conditionnées à la mise en œuvre de compensations (replantation). Ces adaptations sont justifiées par la nécessité potentielle de recréer un accès ou de réorganiser des parcelles en replantant des haies différemment.

Il est fait référence à la procédure en cours d'aménagement rural, qui va entraîner des remaniements parcellaires importants pouvant impacter certaines haies. Cet aménagement rural faisant l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, il est justifié de s'appuyer sur ses conclusions pour l'instruction des interventions portant sur ces haies.





carte de synthèse des dispositions réglementaires liées à la protection des espaces

## **G. Autres dispositions récurrentes**

### **1) Dispositions relatives à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

Le règlement des différents secteurs prévoit généralement des dispositions différentes pour les constructions et aménagements relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », notamment en ne réglementant pas pour eux l'implantation, l'emprise au sol ou la hauteur. Ceci est justifié par la grande diversité des projets recouverts par cette destination (du groupe scolaire au pylône haute tension, en passant par l'abribus, la chaufferie collective ou une salle de concert), par leurs contraintes techniques particulières et par le fait que certains ont un rôle de signal, d'animation et de structuration de l'espace public.

### **2) Utilisations du sol non compatibles avec un caractère résidentielle ou la sensibilité environnementale de certaines zones.**

Le règlement des différents secteurs limite ou interdit un certain nombre d'utilisations justifiées par le fait qu'elles ne sont pas compatibles avec la vocation dominante du secteur. Qu'il s'agisse de risques ou de nuisances difficilement conciliables avec l'habitat ou d'altérations importantes du milieu dans des espaces naturels ou agricoles à protéger, ces restrictions s'inscrivent dans les grandes orientations du PADD et plus largement dans les dispositions du code de l'urbanisme et des documents cadres relatives à la préservation du cadre de vie et des milieux naturels.

### 3. Délimitation et règlement des zones

Le zonage comprend des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles.

| ZONE   | DÉFINITION  | surface PLU 2023 |
|--|---|------------------|
| Uc   | Zone urbaine centrale   | 8,78             |
| Ucv  | Zone urbaine centrale du Vieux bourg                                | 5,68             |
| Ue   | Zone urbaine résidentielle  | 104,63           |
| Ueg  | Zone urbaine spécifique au quartier de la gare                      | 1,69             |
| Ua1  | Zone d'activités économiques de la gare et du Chemin Bleu           | 12,33            |
| Ua2  | Zone d'activités économiques d'Actipôle                             | 70,06            |
| UL   | Zone dédiée aux équipements publics                                 | 6,19             |
| <b>TOTAL zones U</b>   |   | <b>209,38</b>    |
| 1AU  | Zone à urbaniser confortant la centralité (prioritaire)             | 4,63             |
| 2AU  | Zone à urbaniser confortant la centralité (secondaire)              | 1,75             |
| 2AUh   | Zone à urbaniser dédiée à un potentiel futur équipement hospitalier | 11,57            |
| <b>TOTAL zones AU</b>  |   | <b>17,94</b>     |
| Aa   | Zone agricole à protection stricte                                  | 59,84            |
| A  | Zone agricole   | 1822,16          |
| N  | Zone naturelle  | 745,14           |
| Nzh  | Zone naturelle (milieux humides)                                    | 306,83           |
| <b>TOTAL zones A et N protégées</b>                                      |   | <b>2933,97</b>   |
| Atm  | secteur dédié aux sports mécaniques                                 | 2,72             |
| Ata1   | Secteur d'activité de service en milieu rural                       | 0,15             |
| Ata2   | Secteur d'activité hôtelière en milieu rural                        | 0,28             |
| Atc  | Secteur dédié à l'implantation d'un local associatif                | 0,08             |
| <i>TOTAL sites de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N</i> |   | <i>3,23</i>      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   |   | <b>3164,52</b>   |

*Tableau des surfaces du PLU*

Les STECAL ont été séparés volontairement des espaces naturels et agricoles protégés. Même s'ils en font partie, cela permet de mesurer les espaces et de les comparer.



## A. Les secteurs Uc

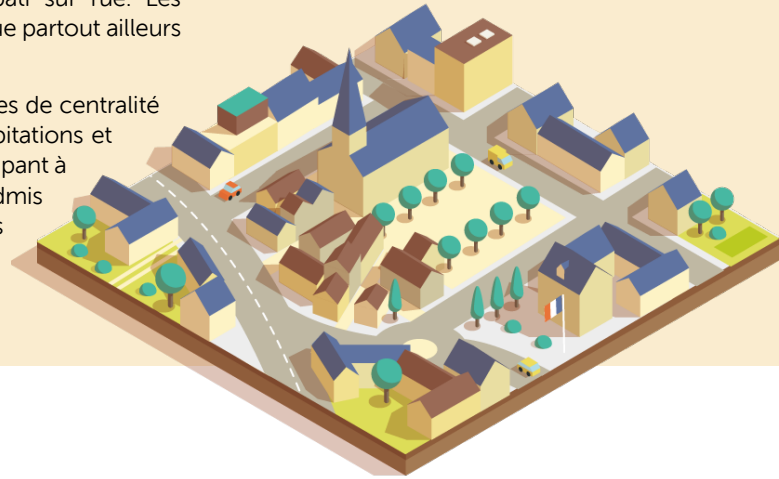
### 1) Définition

Les **zones Uc** correspondent à l'urbanisation ancienne de Miniac-Morvan :

- Le **secteur Uc**, correspond au **centre-bourg**
- le **secteur Ucv**, correspond au **Vieux-Bourg**.

Les zones Uc sont caractérisées par une forte densité urbaine. Le bâti est majoritairement implanté à l'alignement des voies et sur les limites séparatives latérales de propriété, qualifiant le front bâti sur rue. Les hauteurs des bâtiments existants sont plus importantes que partout ailleurs sur le reste du territoire communal.

Les zones Uc ont vocation à demeurer des zones urbaines de centralité et donc diversifiées. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs annexes, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-bourg, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.



### L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones Uc

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE |  |  |  |   |  |  |  |  |
|------------------|---|------------|-----------------------------------|--|--|--|---|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |            |                                   |  |  |  |   |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |            |                                   |  |  |  | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |            |                                   |  |  |  |   |  |  |  |  |

## 2) Délimitation des secteurs Uc

Les secteurs Uc et Ucv couvrent 14,46 ha sur la commune.



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant à améliorer la mixité fonctionnelle du tissu aggloméré et renforcer l'attractivité de sa centralité, la délimitation des secteurs Uc s'est appuyée sur la présence du bâti historique et l'activité de commerces et de services.

Ces centralités prennent les équipements et espaces publics structurants du bourg et les axes principaux qui doivent se densifier vers le haut, notamment par des front bâtis continus.

### 3) Justification du règlement des secteurs Uc

| Destinations  | Gabarits   | Implantations  | Aspects   |
|---|--|--|---|
| <p>Les secteurs Uc sont largement ouvert à la mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat et l'animation d'un centre-bourg.</p> <p>En revanche, l'implantation d'activités potentiellement générateurs de nuisances, comme l'industrie ou le commerce de gros, est conditionné tout en permettant un confortement des entreprises déjà implantées.</p> | <p>Le règlement vise à favoriser une densification des secteurs Uc, en n'imposant pas d'emprise au sol.</p> <p>Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'un renforcement du tissu historique, dans le prolongement des bâtiments existants en centre-bourg voir au-delà (R+2+combles).</p> | <p>Les règles d'implantations sont très ouvertes, en cohérence avec l'objectif de renforcement de la centralité et pour tenir compte de la complexité du parcellaire. Les implantations permises à l'alignement permettent de prolonger les fronts urbains historiques et de créer des effets de rues structurées.</p> | <p>Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.</p> <p>Pour les toitures dites traditionnelles, il est recherché une certaine continuité avec l'existant.</p> <p>Pour les clôtures, il est recherché le meilleur compromis entre la qualité urbaine et la sécurité et l'intimité des propriétés.</p> |

## B. Les secteurs Ue et Ueg

### 1) Définition

Les zones Ue correspondent aux extensions plus récentes du centre-bourg, majoritairement sous forme pavillonnaire. La densité y est plus relative que sur le centre-bourg en raison de bâtiments plus bas et implantés plutôt en retrait de l'alignement des voies et des limites de parcelles. Les zones Ue ont vocation à demeurer des zones urbaines à dominante d'habitat. Au regard du gisement foncier de ces espaces, la densification et le renouvellement urbain s'avèrent ici particulièrement pertinents.

Le sous-secteur Ueg concerne le quartier de la gare qui dispose de règles spécifiques permettant d'encadrer la diversification des fonctions et la densification du secteur.

Sur le reste de la zone, la diversification fonctionnelle doit rester limitée afin de garantir les polarités existantes sur le territoire, en particulier celle du centre-bourg.



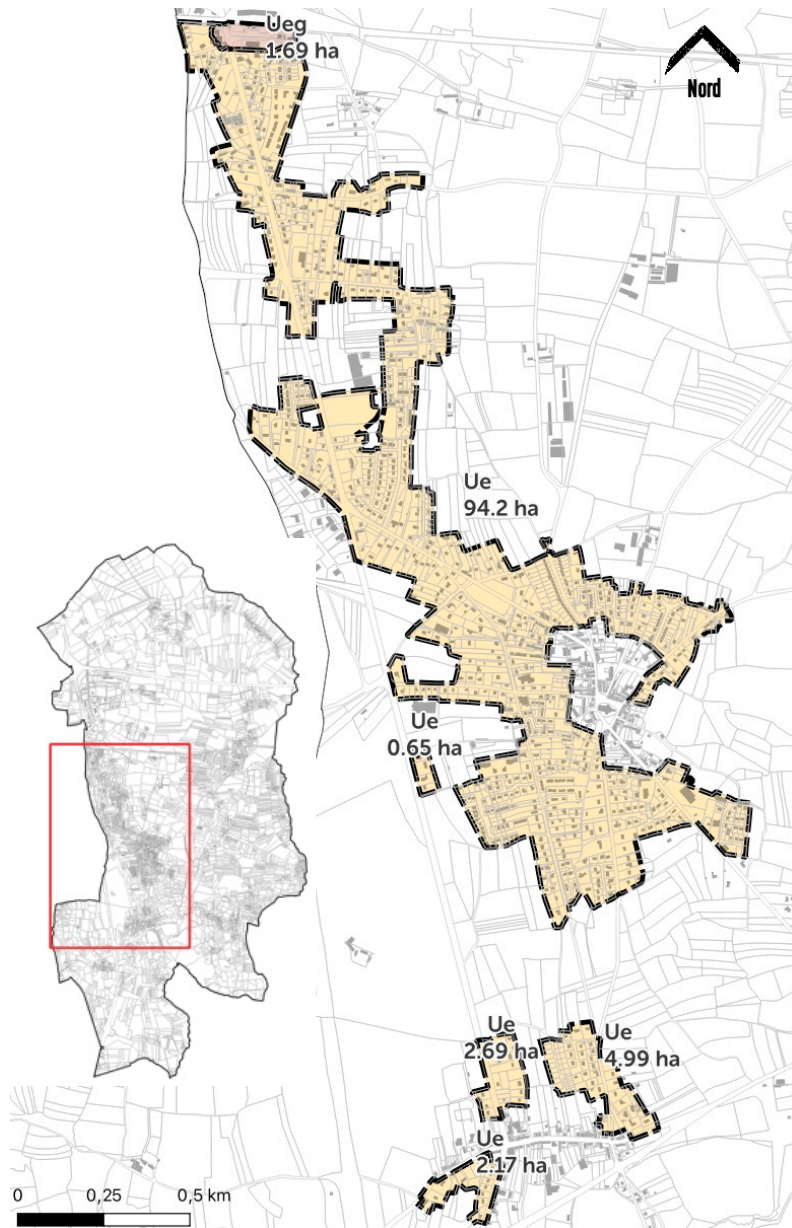
### L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones Ue

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 |  | HABITATION |  | COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE |  |   |  |  |  |  |
|------------------|---|--|------------|--|----------------------------------|--|---|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |  |            |  |                                  |  |   |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |  |            |  |                                  |  | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |  |            |  |                                  |  |   |  |  |  |  |

## 2) Délimitation du secteur

Les secteurs Ue couvrent près de 104,63 ha sur la commune.

Le secteur Ueg couvre 1,69 ha



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis, la délimitation des secteurs Ue reprend l'ensemble des secteurs urbanisés à dominante résidentielle de l'agglomération qui n'ont pas été inclus dans le secteur Ua. Le secteur Ueg était, au précédent PLU, classé en Ua (zone d'activités). Cette transition vers une vocation résidentielle dense est justifiée par la volonté d'y affirmer une polarité secondaire.

Lorsque des terrains majoritairement non bâtis de petite taille ne nécessitent pas un encadrement précis ou une recomposition

parcellaire, ils ont été inclus dans le secteur Ue. Il en va de même pour les sites en cours d'urbanisation.

Pour la zone Ue tous les espaces bâtis ont été délimités en prenant en compte le bâti et les parcelles associés sauf lorsque cela empiétait sur un espace agricole ou naturel. Des bois et des zones naturelles ont été conservés en zone N au sein de l'enveloppe urbaine, notamment sur la Saboterie et le Haut Gouillon.

Les ensembles bâtis autour de l'unité historique du Vieux Bourg ont aussi été classés en Ue du fait de leur caractère essentiellement résidentiel.

### 3) Justification du règlement

| Destinations  | Gabarits  | Implantations   | Aspects   |
|---|---|---|---|
| À l'exception de la zone Ueg dont les possibilités de destination sont plus larges (locaux d'activités), les secteurs Ue n'ont pas vocation à développer des activités, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité. La mixité y est donc limitée à des activités de services compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet et d'une orientation majoritairement vers les services à la population). | <p>Le règlement vise à favoriser une densification du secteur Ue,</p> <p>Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'un renforcement du tissu résidentiel, en prenant comme référence les gabarits hauts rencontrés dans le tissu (petits immeubles à R+2 notamment).</p> | <p>Les règles d'implantation sont très ouvertes, en cohérence avec l'objectif de densification et la mutation des espaces bâtis.</p> <p>Il est cependant prévu une exception pour respecter des cohérences de rues existantes.</p> <p>Il est ainsi possible de faire évoluer le tissu pavillonnaire, tout en respectant les compositions qui ont été travaillées à l'occasion des aménagements originels.</p> | <p>Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel.</p> <p>Pour les toitures dites traditionnelles, il est recherché une certaine continuité avec l'existant.</p> <p>Pour les clôtures, il est recherché le meilleur compromis entre la qualité urbaine et la sécurité et l'intimité des propriétés. Un renvoi vers l'OAP clôture est spécifié pour préciser les principes esthétiques.</p> |



## C. Le secteur UL

### 1) Définition

#### Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL** correspond au principal pôle d'équipements collectifs à vocation d'activités de sports et de loisirs, situé à l'Ouest du centre-bourg :

Ce secteur a vocation à :

- maintenir et conforter ce pôle d'équipements en place ;
- permettre son évolution dans le cadre de la politique d'équipement public mené par la commune.

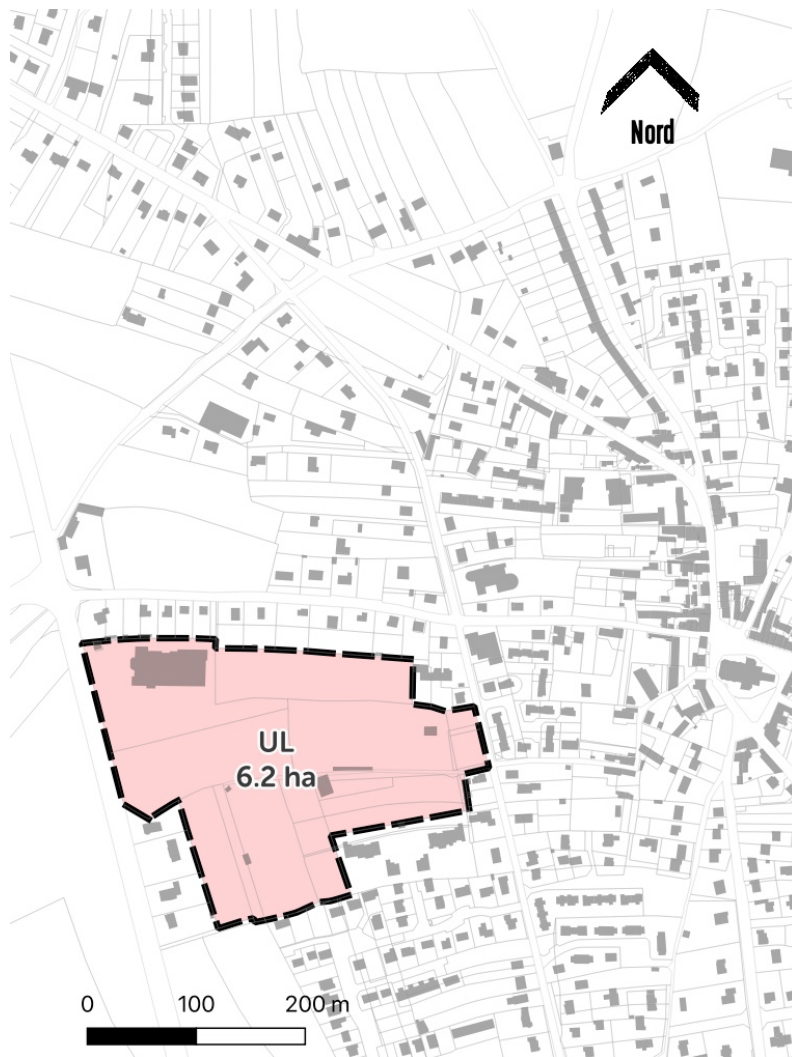


#### L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones UL

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 | HABITATION |  |  |  | COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      |  |  |  |  |  |
|------------------|---|------------|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |            |  |  |  |   |  |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |            |  |  |  | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |            |  |  |  |   |  |  |  |  |  |

## 2) Délimitation du secteur

Le secteur UL couvre 6,19 ha sur la commune.



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous, la délimitation du secteur UL désigne le principal pôle d'équipements de la commune intégrant l'espace Bel-Air, la nouvelle salle multisport et les terrains de sport attenants.



### 3) Justification du règlement

| Destinations  | Gabarits   | Implantations  | Aspects   |
|---|--|--|---|
| <p>Le secteur UL est un secteur spécialisé pour les équipements publics. Seule cette destination y ait principalement autorisée.</p> <p>Aujourd’hui aucun projet concret n’est particulièrement identifié, mais il semble raisonnable de les anticiper de manière étendue, à partir du moment où ils répondent à la vocation initiale du secteur.</p> | <p>Le règlement est très ouvert pour s’adapter à la diversité des équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> | <p>Le règlement est très ouvert pour s’adapter à la diversité et aux contraintes techniques des équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> | <p>Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale, adaptée aux nombreuses fonctions recouvertes par la destination équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> <p>Pour les clôtures, elles ne sont pas réglementées pour la même raison (filet stop ballon, grillage à barbelés sécurisant un équipement sensible, etc.).</p> |

## D. Les secteurs Ua

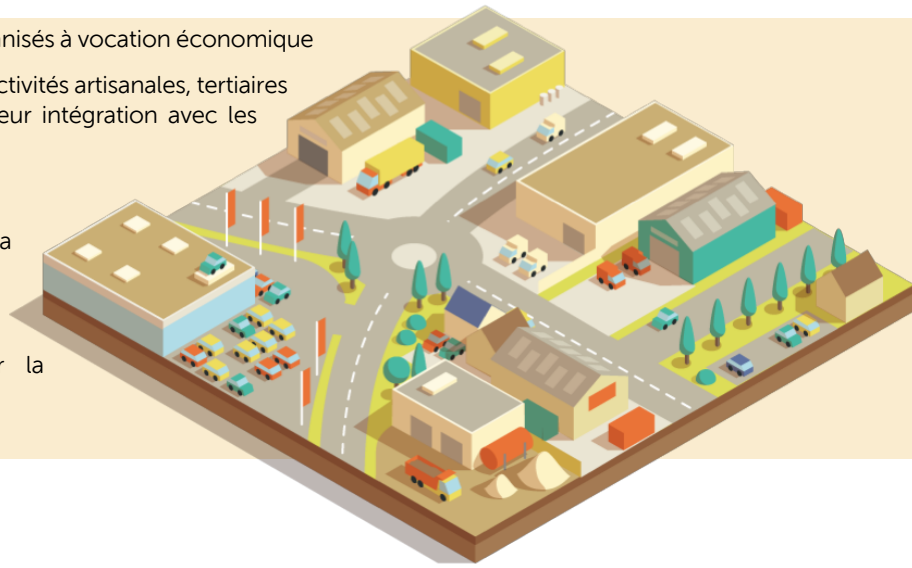
### 1) Définition

Les **secteurs Ua** correspondent aux espaces urbanisés à vocation économique

Ces secteurs sont propices au maintien des activités artisanales, tertiaires et industrielles sur la commune ainsi que leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

Trois secteurs sont particulièrement ciblés :

- La zone Actipôle (Mettras I et II) sera classée Ua2
- Le secteur Nord du quartier de la gare (La Costardais) la zone du Chemin Bleu et une zone sur la Saboterie sont classés Ua1

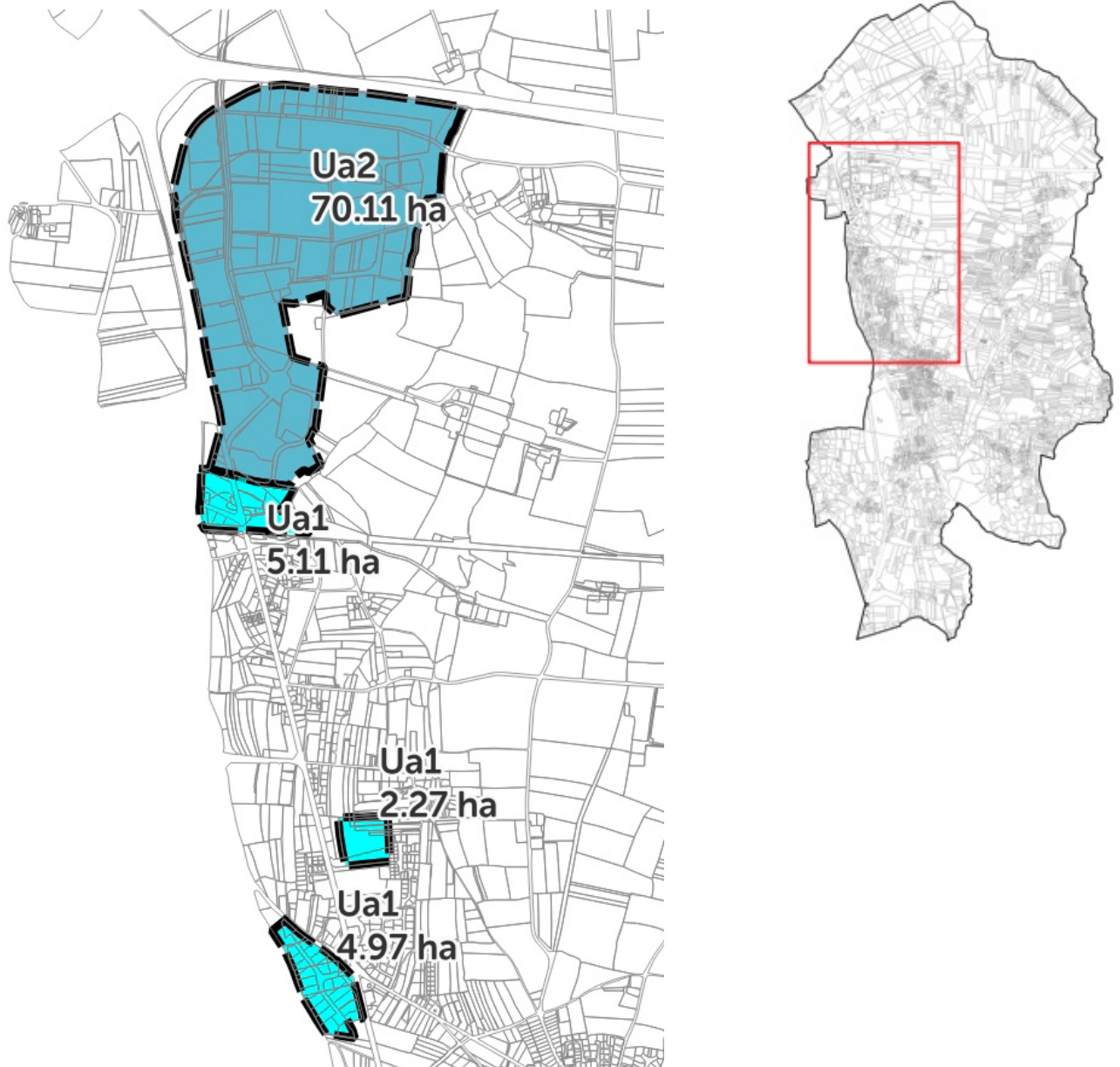


## L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones Ua

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 | HABITATION |  |  |  | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE                     |  |  |  |  |  |
|------------------|---|------------|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |            |  |  |  |   |  |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |            |  |  |  | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |            |  |  |  |   |  |  |  |  |  |

## 2) Délimitation du secteur

Les secteurs Ua couvrent 82,41 ha sur la commune.



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à maintenir les économies sur leurs espaces dédiés et continuer à accueillir de nouvelles entreprises, la délimitation du secteur Ua permet d'encadrer par un règlement adapté la zone d'Actipole pour favoriser sa densification notamment (Ua2). Les zones Ua1 permettent les mêmes destinations ainsi que le commerce et de services pour s'accorder avec les activités déjà présentes..

### 3) Justification du règlement

| Destinations   | Gabarits  | Implantations   | Aspects  |
|--|---|---|--|
| <p>Les secteurs Ua ont vocation à pérenniser une vocation artisanale, industrielle et logistique des parcs d'activités. Y sont donc principalement autorisées ces destinations, tandis que d'autres activités économiques pouvant y être pertinentes y sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des activités industrielles.</p> | <p>Le règlement vise à permettre l'optimisation et le renouvellement des surfaces d'activité et ne contraint pas l'emprise au sol.</p> <p>Les hauteurs sont adaptées à la création de bâtiments industriels de grande ampleur et prévoient des règles spécifiques pour les éléments techniques (cheminées, silos), qui nécessitent parfois des hauteurs plus importantes.</p> | <p>Le règlement est très ouvert pour s'adapter à la diversité et aux contraintes techniques des entreprises industrielles et artisanales, ainsi que pour favoriser l'optimisation du foncier en limitant les délaisés. Il est en revanche prévu un recul permettant le passage d'un véhicule lorsque l'implantation en retrait est choisie.</p> | <p>Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration des enseignes.</p> <p>De nouvelles règles permettent d'imposer des modes de productions d'énergie renouvelable.</p> <p>Pour les clôtures, la hauteur est limitée à un niveau permettant la sécurisation des sites sans créer des remparts visuels démesurés.</p> |

## E. Les secteurs 1AU et 2AU

### 1) Définition

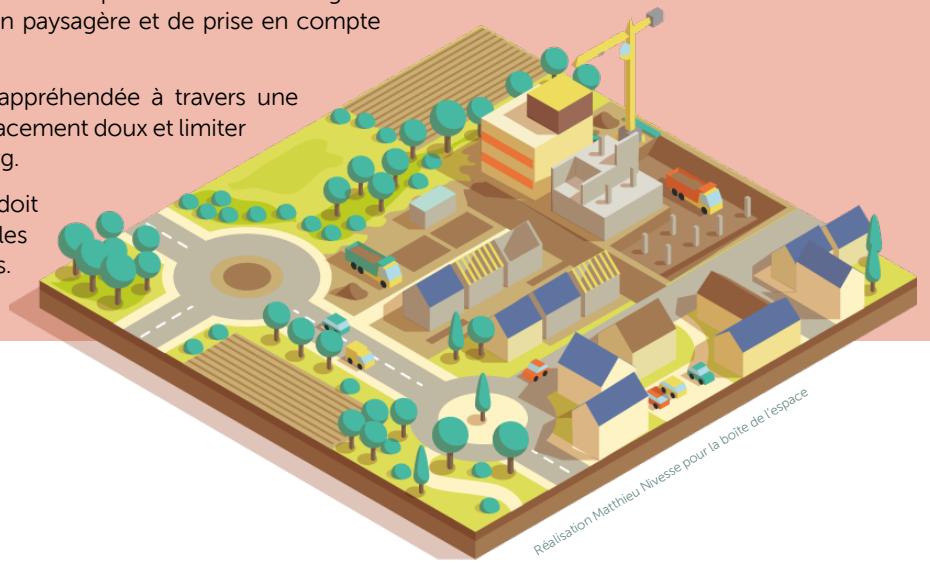
Les secteurs 1AU et 2AU correspondent aux zones à urbaniser. Sur Miniac-Morvan, ces zones se concentrent sur la proche périphérie du centre-bourg. Elles ont vocation à recevoir une urbanisation principalement résidentielle.

Dans ce cadre, l'aménagement de ces nouveaux quartiers s'oriente vers une rupture avec les formes de lotissements traditionnels en misant sur une mixité sociale et urbaine rendue possible par l'intégration de programmes d'habitats sociaux et intermédiaires.

L'aménagement des espaces publics vise à offrir un cadre de vie harmonieux avec l'environnement immédiat. La place accordée au végétal s'accorde avec un objectif d'intégration paysagère et de prise en compte de la biodiversité.

La connectivité de ces quartiers est appréhendée à travers une volonté de favoriser les modes de déplacement doux et limiter l'empreinte de l'automobile sur le bourg.

Enfin, l'aménagement de ces quartiers doit tenir compte d'une compatibilité avec les OAP définies pour chacun des secteurs. Elles s'inscrivent en complémentarité avec le règlement ci-dessous.



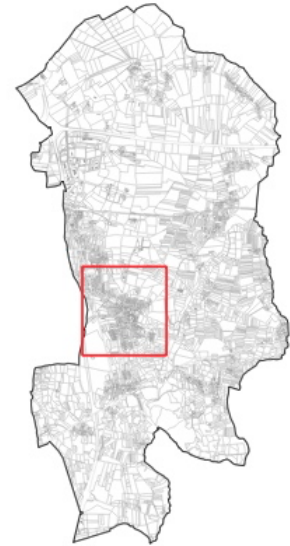
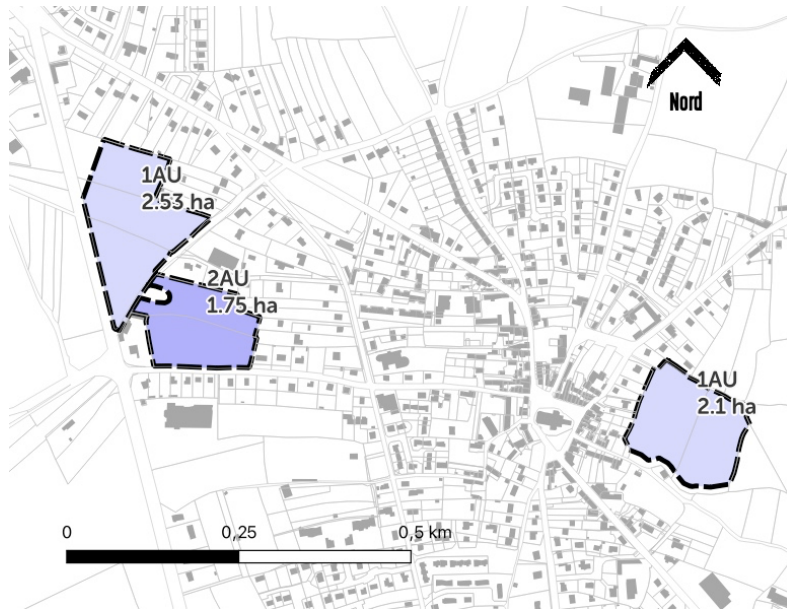
## L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones 1AU et 2AU

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE |  |  |  |   |  |  |  |  |
|------------------|---|------------|-----------------------------------|--|--|--|---|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |            |                                   |  |  |  |   |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |            |                                   |  |  |  | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |            |                                   |  |  |  |   |  |  |  |  |

## 2) Délimitation du secteur

Les secteurs 1AU couvrent 4,63 ha.

Le secteur 2AU couvre 1,75 ha



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle et à ajuster un projet urbain économe en espace, les secteurs 1AU et 2AU ont été utilisés pour garantir un aménagement cohérent des extensions de l'agglomération à dominante non bâties.

Cette délimitation en zone AU est justifiée par le fait que chacun de ces sites a vocation à être urbanisé sous la forme d'un projet d'aménagement global, étant donné que la multiplicité des parcelles et/ou la complexité de la desserte ne permettent pas des constructions « au fil de l'eau », sans une desserte mutualisée. Elle intègre dans certains cas des secteurs en cours d'urbanisation et des espaces naturels ayant vocation à le rester, comme dans l'OAP Bel-Air qui intègre une zone humide afin que le projet d'aménagement tienne compte de sa mise en valeur et puisse, le cas échéant, adapter le périmètre précis en fonction des études fines de terrain et d'aménagement.

Chaque site dispose à proximité immédiate de voies adaptées et de réseaux de capacité suffisante, permettant une ouverture directe à l'urbanisation en association avec les OAP définies.

### 3) Justification du règlement

| Destinations   | Gabarits   | Implantations  | Aspects  |
|--|--|--|--|
| <p>Les secteurs 1AU s'inscrivent dans la logique du secteur Ue en termes de destinations. La mixité y est donc limitée à des activités de services compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet et d'une orientation majoritairement vers les services à la population).</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est à un projet global, permettant d'assurer cohérence globale et la réalisation des schémas d'aménagement prévus par les OAP.</p> | <p>Le règlement vise à favoriser une certaine densité en n'imposant pas de coefficient d'emprise au sol.</p> <p>Les hauteurs retenues (R+2+combles) vont également dans le sens d'un renforcement du tissu résidentiel, en prenant comme référence les gabarits rencontrés dans le tissu environnant</p> | <p>Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. De plus, les principes de qualité urbaines définies dans les OAP s'inscrivent en complémentarité de ces règles.</p> <p>En revanche, il est fixé des objectifs qualitatifs concernant l'ensoleillement, les vis-à-vis et l'intimité des espaces privés, que le projet devra traiter.</p> | <p>Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel environnant.</p> <p>Pour les clôtures, il est demandé un travail particulier sur cet aspect à travers l'opération d'ensemble, permettant de définir des prescriptions articulées aux choix d'aménagements et au parti pris architectural.</p> |



## F. Le secteur 2AUH

### 1) Définition

Les secteurs 2AUH se destine à l'implantation d'un projet hospitalier dont la réalisation reste incertaine.

### L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones 2AUH

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 |  | HABITATION |  | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE |  |   |  |  |  |  |
|------------------|---|--|------------|--|-----------------------------------|--|---|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |  |   |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |  |            |  |                                   |  | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |  |   |  |  |  |  |

### 2) Délimitation du secteur

Le secteur 2AUH couvre 11,58 ha sur la commune.



Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)

Conformément aux orientations du PADD, cette zone est retenue comme une réserve foncière à l'accueil d'une plate-forme technique hospitalière de dimension intercommunale. Sa réalisation sur ce secteur reste aujourd'hui incertaine. De fait, son classement en 2AUH impose qu'une modification du PLU soit engagée pour que sa mobilisation soit effective.

Ce choix d'implantation se justifie par la bonne accessibilité de ce secteur à proximité d'une voie à grande circulation et d'un échangeur. Plus largement la position équidistante de ces terrains avec les différents territoires concernés par le futur équipement hospitalier (Dinan, Dol-de-Bretagne, St-Malo) est un autre argument défendu par l'équipe municipale en faveur de ce choix.

### 3) Justification du règlement

| Destinations  | Gabarits | Implantations | Aspects |
|---|----------|---------------|---------|
| En dehors de la seule destination permise sur cette zone, à savoir les équipements de santé de dimension intercommunale, le règlement de cette zone est volontairement permissif. Si le projet vient réellement à se concrétiser, les règles seront affinées lors de la modification nécessaire du PLU. |          |               |         |

## G. Les secteurs A et Aa

### 1) Définition

Les **zone A** et **Aa** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Elles ont ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces. Les zones Aa se démarquent à travers une protection plus stricte visant à garantir l'intégrité paysagère des parties du territoire concerné.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.

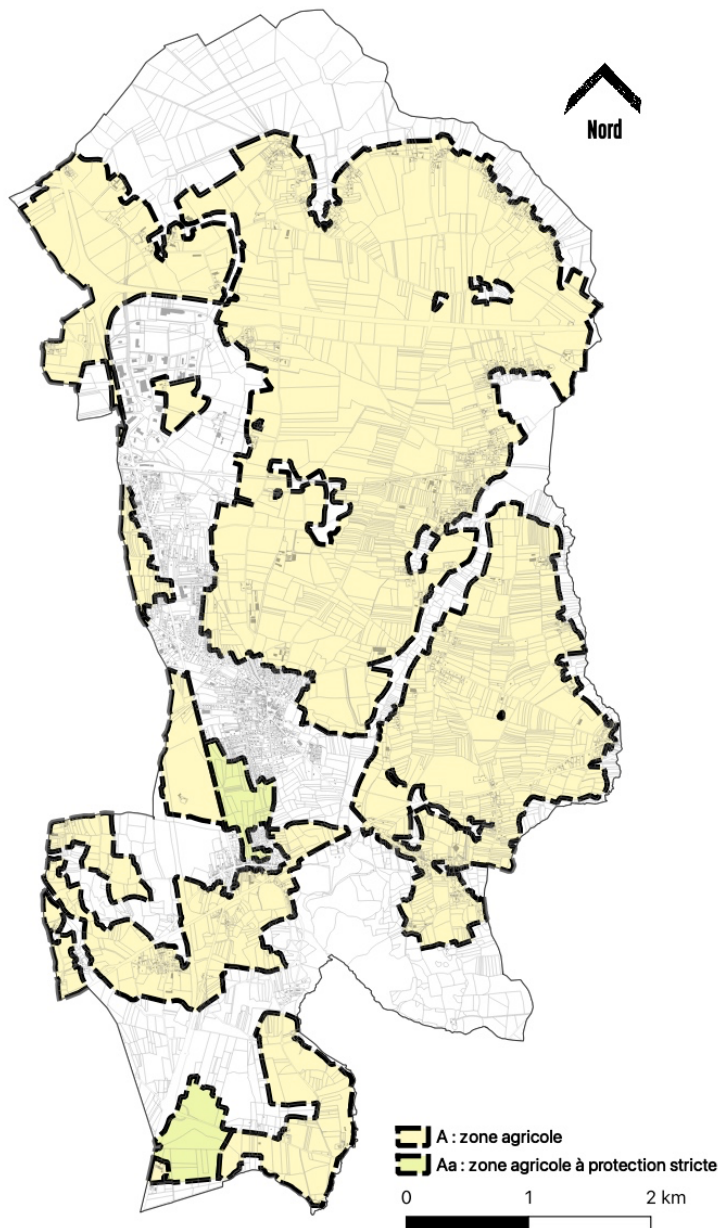


### L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones A

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 |  | HABITATION |  | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE |  |   |  |  |  |
|------------------|---|--|------------|--|-----------------------------------|--|---|--|--|--|
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |  |   |  |  |  |
|                  |   |  |            |  |                                   |  |   |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |  |            |  |                                   |  | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |  |   |  |  |  |
|                  |   |  |            |  |                                   |  |   |  |  |  |

## 2) Délimitation des secteurs

Les secteurs Aa et A couvrent 1881,99 ha sur la commune.



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers et le patrimoine local, la délimitation des secteurs Aa et A protège l'essentiel du socle naturel et agricole de la commune, en complémentarité avec les secteurs de la zone N décrits ci-après. Ils intègrent les sites d'exploitation agricoles, mais également les petits hameaux, écarts et bâtiments isolés parsemant l'espace rural, et dont le renforcement n'est pas souhaitable vis-à-vis de l'objectif de protection du potentiel agronomique de l'espace agricole dans lequel ils s'inscrivent. Ils n'intègrent pas certains sites isolés d'activités pour être confortés

qui font eux l'objet de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

La nomenclature Aa a été utilisée pour caractériser des espaces agricoles avec une protection stricte en raison de leur proximité avec les espaces habités d'une part et les ruptures d'urbanisation précisées au niveau de la trame verte et bleue du SCoT d'autre part. Dans ces secteurs, les infrastructures agricoles doivent être évitées afin de limiter d'éventuels conflits d'usages et des ruptures de continuités.

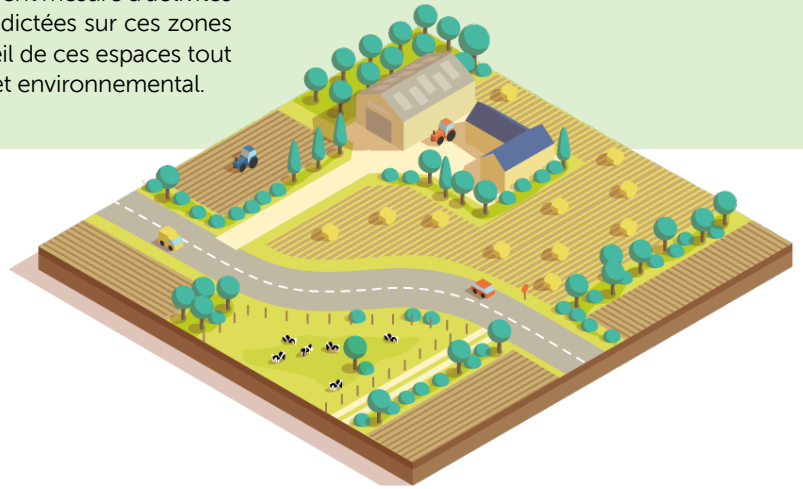
### 3) Justification du règlement

| Destinations  | Gabarits   | Implantations  | Aspects  |
|---|--|--|--|
| <p>Les secteurs Aa et A sont prioritairement destinés à l'activité agricole et seule cette destination y ait principalement autorisée, avec des conditions favorisant la pérennité agricole des projets autorisés (en insistant sur le lien de nécessité à l'activité agricole, en ne permettant pas les constructions dans le secteur Ab et en évitant un détachement aisé des logements de fonction par exemple).</p> <p>Pour éviter un mitage futur, les logements de fonction ne devront pas dépasser 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne doivent pas être considéré comme une habitation principale.</p> <p>Au-delà, le règlement prévoit les conditions d'une évolution modérée du bâti rural, dans les conditions prévues par le code, notamment au niveau des extensions de logement et de la possibilité de reconversion de certains bâtiments ruraux.</p> | <p>La hauteur des bâtiments agricoles et l'emprise au sol ne sont pas règlementées mais leur impact dans le paysage devra être limité.</p> <p>Conformément au L151-12, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes pour les habitations existantes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Les valeurs définies permettent à toute maison une marge d'extension, en limitant pour les plus grandes à une extension mesurée en fonction de l'emprise existante.</p> | <p>Pour l'agriculture, les règles visent à préserver les propriétés habitées des éventuelles nuisances, en complément des autres législations.</p> <p>Pour l'habitat, les règles d'implantations sont très ouvertes, permettant de s'adapter à la complexité du parcellaire et de s'inscrire dans les séquences historiques des noyaux ruraux.</p> | <p>Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration dans les sites et les paysages.</p> <p>Pour les clôtures, il est recherché le meilleur compromis entre la qualité paysagère et la sécurité et l'intimité des propriétés.</p> |

## H. Les secteurs At

### 1) Définition

Les **zone At** sont des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ils ont vocation à permettre le développement mesuré d'activités économiques existantes en milieu rural. Les règles édictées sur ces zones ont aussi pour but d'améliorer les conditions d'accueil de ces espaces tout en garantissant un respect du caractère patrimonial et environnemental.



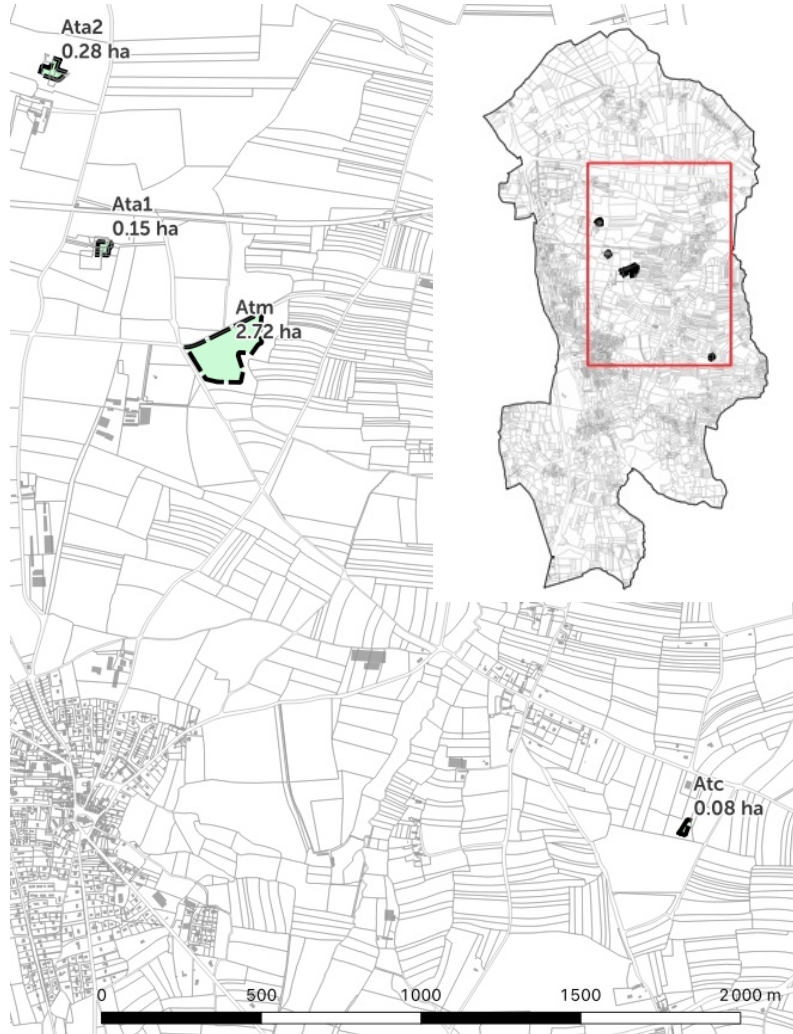
### L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones At

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 |  | HABITATION |  | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE |   |  |  |  |  |
|------------------|---|--|------------|--|-----------------------------------|---|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |   |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |  |            |  |                                   | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |   |  |  |  |  |



## 2) Délimitation des secteurs

Les secteurs At couvrent 3,29 ha sur la commune.



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter des activités en place en milieu rural, la délimitation des secteurs At repose sur des sites existants et n'ayant pas vocation à accueillir une forte proportion de bâtiments.

Au vu de leur nature et de leur vocation, ces secteurs sont justifiés comme des STECAL et permettent l'évolution des activités existantes pour des services en place ou encore de la restauration.

**Atm : Circuit du Bois Guyot**, au Nord du bourg est un STECAL déjà existant au PLU de 2017. Sa vocation est de permettre de manière mesurée l'implantation d'infrastructures légères destinées au fonctionnement du site. Les utilisateurs de cet équipement sportif ont formulé des besoins inhérents à de petites infrastructures (abris, buvettes...etc). Si l'emprise du STECAL est de 2,72 ha, l'emprise au sol cumulée autorisée sur la zone est de 60m<sup>2</sup>.



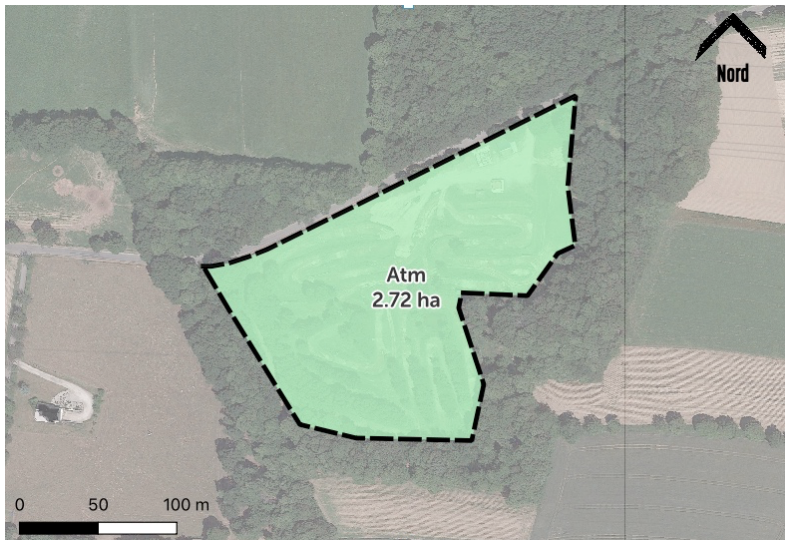


Photo aérienne et extrait du zonage (Sources : Ortho et zonage)



**Ata 1 : La maison Neuve** est située à 1,3 km des limites Nord du bourg. Ce STECAL à vocation à permettre la construction d'un bâtiment d'accueil aux activités de service menées sur ce hameau. Cette ancienne ferme organise des séjours de bien-être et de développement personnel. Une extension est projetée pour le développement des activités. Elle s'inscrit en continuité d'un ancien bâti agricole en pierre. Les règles du STECAL visent à permettre le changement de destination de ce bâti et son extension qui va au-delà des règles édictées en zone A. Ces possibilités restent mesurées à 200m<sup>2</sup>.



Photo aérienne et extrait du zonage (Sources : Ortho et zonage)



**Ata2 : La Verrerie**, est située à 1,8 km des limites Nord du bourg. Ce STECAL à vocation à permettre le développement mesuré d'une activité d'hôtellerie et d'accueil d'évènements (mariages, séminaires) sur le hameau. Les limites du STECAL reprennent l'enveloppe bâtie et l'emprise au sol se limite dans le règlement à 200m<sup>2</sup>.

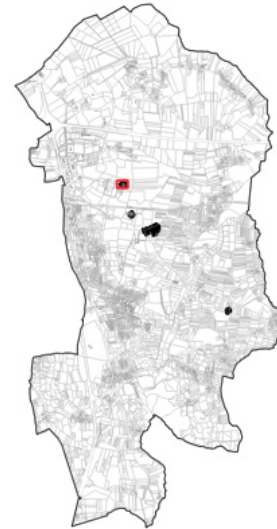


Photo aérienne et extrait du zonage (Sources : Ortho et zonage)

**Atc : La Croix de Ville Bret**, à l'Est du bourg, est un secteur retenu pour permettre l'accueil d'un local réversible de type "constructions modulaires" destiné à l'association de chasse locale.

Cette localisation se justifie par le fait que l'activité de chasse nécessite un certain recul par rapport aux habitations notamment par rapport à des nuisances ponctuelles (chiens).

Ce terrain est communal, il se situe entre deux parcelles agricoles et n'est donc pas cultivé. Accessible par un chemin empierré depuis la D118, cette emprise a vocation à être occupée de manière très restreinte, sans création de fondation. L'emprise au sol est limitée à 60m<sup>2</sup>.

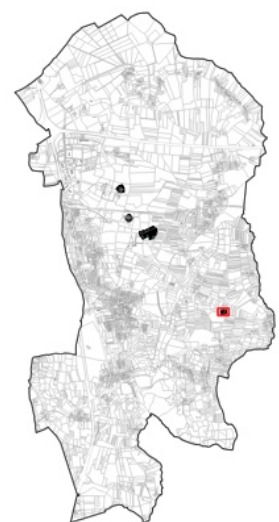


Photo aérienne et extrait du zonage (Sources : Ortho et zonage)



### 3) Justification du règlement

| Destinations   | Gabarits   | Implantations   | Aspects  |
|--|--|---|--|
| <p>Les secteurs At n'autorisent que le confortement des activités existantes, sans changement de destination. Une palette restreinte de destinations est donc autorisée, et seules celles déjà présentes sur les sites peuvent être autorisées, et uniquement dans le cas d'un développement de l'activité en place.</p> | <p>Le règlement garantit le caractère limité de la capacité d'accueil à travers les règles de hauteurs et d'emprise.</p> <p>Le règlement définit également pour les habitations les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions ou annexes pour les habitations existantes dans les mêmes proportions que dans le reste de la zone A.</p> | <p>Le règlement précise les conditions d'implantation, en conservant une certaine souplesse au vu de la grande diversité de nature et de fonction des activités existantes qui peut nécessiter des implantations particulières.</p> | <p>Les règles sont comparables à celles mises en place dans le reste de la zone A.</p> |

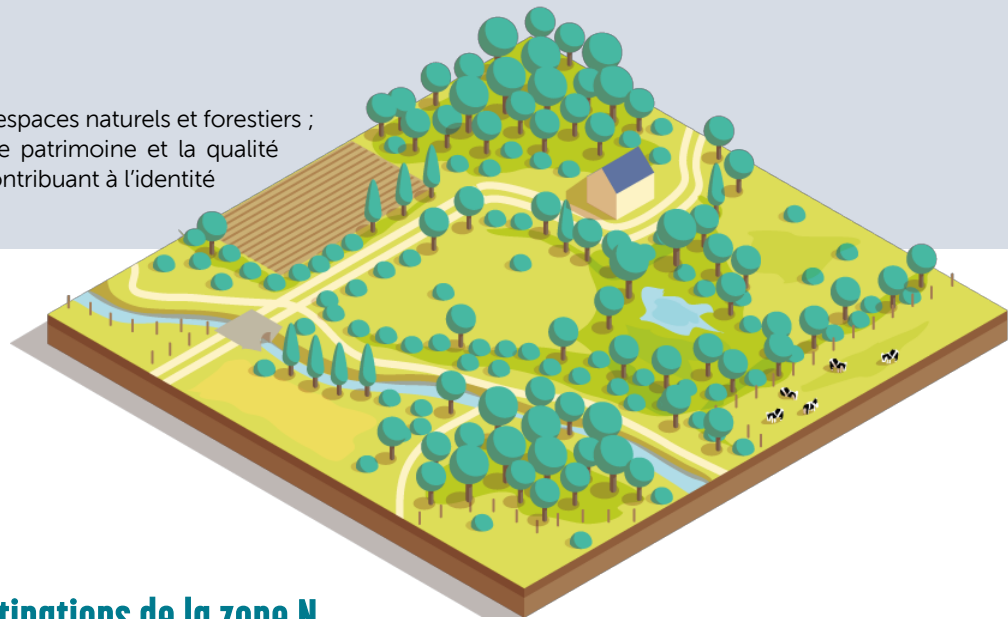
# I. Les secteurs N

## 1) Définition

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone à vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu

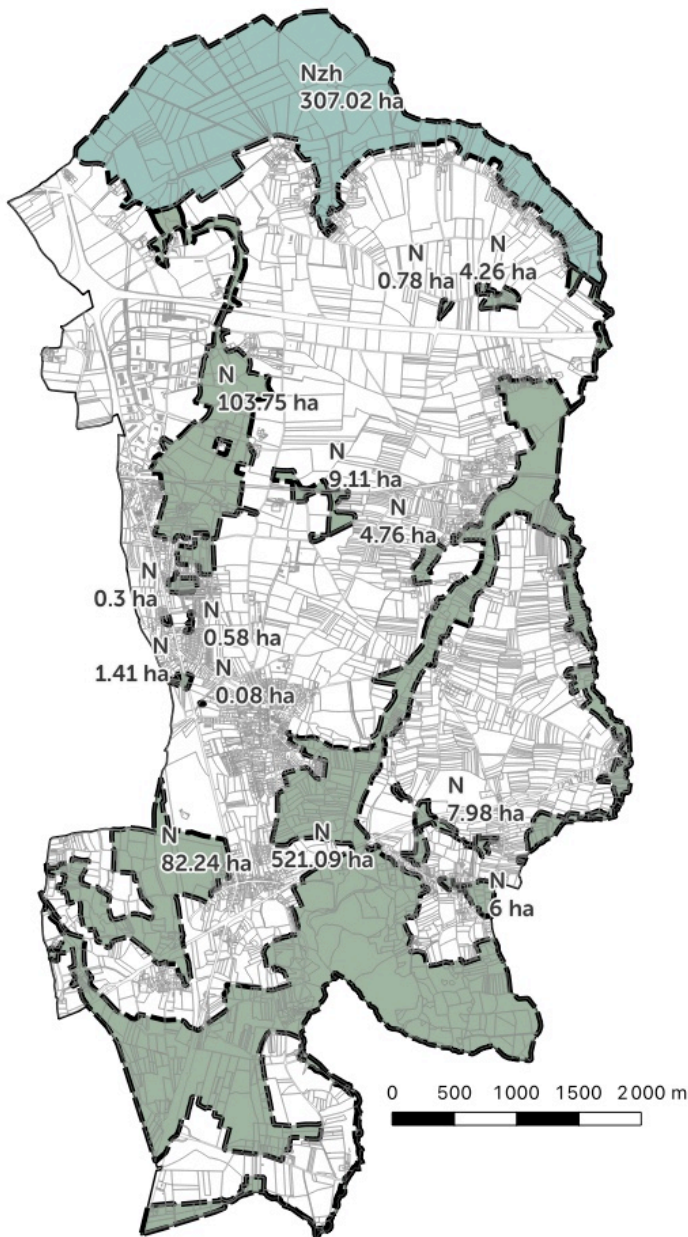


## Destinations et sous-destinations de la zone N

| DESTINATIONS     | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                 |  | HABITATION |  | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE |   |  |  |  |  |  |
|------------------|---|--|------------|--|-----------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |   |  |  |  |  |  |
| DESTINATIONS     | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |  |            |  |                                   | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |  |  |  |  |  |
| Sous-destination |   |  |            |  |                                   |   |  |  |  |  |  |

## 2) Délimitation du secteur

Les secteurs N couvrent 1051,98 ha.



*Zoom sur les zones concernées (extrait du plan de zonage)*

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue et à valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers et le patrimoine local, le PLU délimite plusieurs secteurs de la zone N répondant à différents enjeux.

Les secteurs N couvrent des espaces à dominante forestière, participant à la sous-trame boisée. Ils intègrent des espaces de landes et des clairières imbriqués dans les boisements ou

présentant un caractère humide, justifiant qu'un classement en zone N soit préféré à la zone A.

Le PLU s'est aussi appuyé sur la présence d'ensembles significatifs de prairies humides, la nature des cultures et la présence d'éléments paysagers comme les haies pour délimiter les zones N. La délimitation a ensuite cherché à s'appuyer autant que possible sur le parcellaire. Enfin, les petits cours d'eau et têtes de bassins qui ne présentaient pas une « épaisseur » significative de milieux humides ne sont pas forcément inclus en secteur N mais peuvent l'être aussi en A, sachant que les dispositions du règlement (prescriptions) sur les cours d'eau et les zones humides garantissaient par ailleurs leur préservation.

### 3) Justification du règlement

| Destinations   | Gabarits  | Implantations  | Aspects  |
|--|---|--|--|
| <p>Le règlement n'autorise que les destinations permises par le code de l'urbanisme en zone N et compatible avec sa vocation de préservation, en les adaptant aux enjeux de chaque secteur.</p> <p>Bien que ces secteurs présentent moins d'habitat isolé qu'en zone A et une plus grande sensibilité paysagère, il existe quelques logements (moulins ou anciennes fermes) qui justifient de permettre une possibilité d'extension.</p> | <p>La hauteur des bâtiments agricoles et forestiers n'est pas limitée pour favoriser des projets de mise aux normes ou autre. Mais ils devront s'insérer dans le paysage et leur environnement.</p> <p>Conformément au L151-12, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes pour les habitations existantes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Les valeurs définies permettent à toute maison une marge d'extension, en limitant pour les plus grandes à une extension mesurée en fonction de l'emprise existante.</p> | <p>Pour l'agriculture et l'exploitation forestière, les règles visent à préserver les propriétés habitées des éventuelles nuisances, en complément des autres législations.</p> <p>Pour l'habitat, les règles d'implantations sont très ouvertes, permettant de s'adapter à la complexité du parcellaire et de s'inscrire dans les logiques d'implantation des ensembles patrimoniaux.</p> | <p>Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration dans les sites et les paysages.</p> <p>Pour les clôtures, il est recherché le meilleur compromis entre la qualité paysagère et la sécurité et l'intimité des propriétés.</p> |

## 4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### A. Les OAP thématiques

Le PLU met en place plusieurs OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD. Chacune d'entre elles précise ses modalités d'application et vient conforter dans un registre de compatibilité d'autres dispositions du règlement.

#### 1) OAP Thématique 1 – Parcs d'activités

Cette première OAP thématique s'applique aux zones d'activités existantes et futures. Le constat que ces espaces sont aménagés à des fins purement fonctionnelles mène à une banalisation et une perte de qualité paysagère urbaine et écologique. L'OAP apporte ici des principes d'aménagement permettant d'entreprendre une optimisation du foncier en proposant des configurations de parcelles favorables à la densification et à l'accueil de nouvelles entreprises.

L'OAP appuie aussi sur les actions de verdissement de ces espaces bien souvent trop imperméabilisés et qui laissent peu de place à la nature. Au-delà du critère écologique, il s'agit aussi d'impulser un meilleur cadre de travail pour les usagers de ces espaces (confort thermique, ombrage...etc).

Enfin, cette OAP est aussi l'occasion de promouvoir l'implantation de moyens de production d'énergie renouvelable. Les principes d'aménagement sont développés pour l'intégration des infrastructures photovoltaïques sur ces zones.

#### 2) OAP Thématique 2 – Trame verte et bleue

Cette deuxième OAP thématique vient s'inscrire en cohérence avec la volonté affichée dans le PADD de protéger les corridors écologiques et réhabiliter la trame verte et bleue sur le territoire.

Plusieurs focus sont menés dans cette OAP avec des principes de protection mais aussi de réhabilitation des différentes composantes de la TVB : ripisylve, espaces boisés, bocages...

Un volet consacré à la nature en ville propose des pistes d'aménagement et des principes de renaturation de l'espace urbain en s'appliquant sur les espaces aussi bien privés que publics.

Face aux grandes ruptures que forment les axes majeurs de circulation, l'OAP propose d'améliorer les conditions de traversée de la faune en s'appuyant sur les passerelles et tunnels existants.



Enfin, le thème de la trame noire est aussi abordé avec des principes d'aménagement qui s'appliquent à l'éclairage public et à la manière de le rendre moins nocif pour la faune nocturne.

### 3) OAP Thématique 3 – Clôtures et ambiance urbaine

Cette troisième OAP met l'accent sur le rôle fondamental des clôtures dans le paysage de la rue. Cette OAP vise à guider les porteurs de projet ainsi que les services instructeurs vers des aménagements qui assurent une intégration harmonieuse des projets de clôture dans leur environnement.

Cette OAP s'inscrit en complémentarité avec les éléments de hauteurs précisés dans le règlement.

### 4) OAP Thématique 4 – densification douce

Cette troisième OAP vise à éviter que des terrains de taille intermédiaire, de l'ordre de quelques milliers de mètres carrés et qui ne font pas nécessairement l'objet d'OAP sectorielles, ne fassent pas l'objet de projets très peu denses alors que rien n'empêchait qu'ils accueillent plus de logements. En effet, la plus grande complexité que représente le permis d'aménager freine souvent les porteurs de projets, qui privilégient un nombre de lots plus restreints avec une procédure plus simple, mais engendrant un résultat souvent bien moins satisfaisant pour le projet de la collectivité, tant au niveau des formes urbaines produites, du nombre de logements que de l'optimisation de la consommation foncière.

Cette OAP thématique s'inscrit donc pleinement dans les orientations du PADD, notamment celle visant à privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster un projet urbain économe en espace.

En termes de modalités d'application, les OAP sectorielles sont exclues de son champ d'action car elles disposent de prescriptions propres en matière de densité. Pour le reste du territoire, il est prévu une règle basée sur les densités prescrites par le SCoT, avec un principe de calcul par tranches complètes permettant d'avoir une application adaptée à des petits terrains, où la configuration des lieux ne permet pas forcément de créer un terrain supplémentaire. Par ailleurs, l'OAP prévoit une appréciation qualitative de la situation du terrain, permettant d'adapter l'objectif de densité s'il n'est manifestement pas pertinent d'un point de vue urbain et technique de chercher à construire plus de logements sur un site donné.

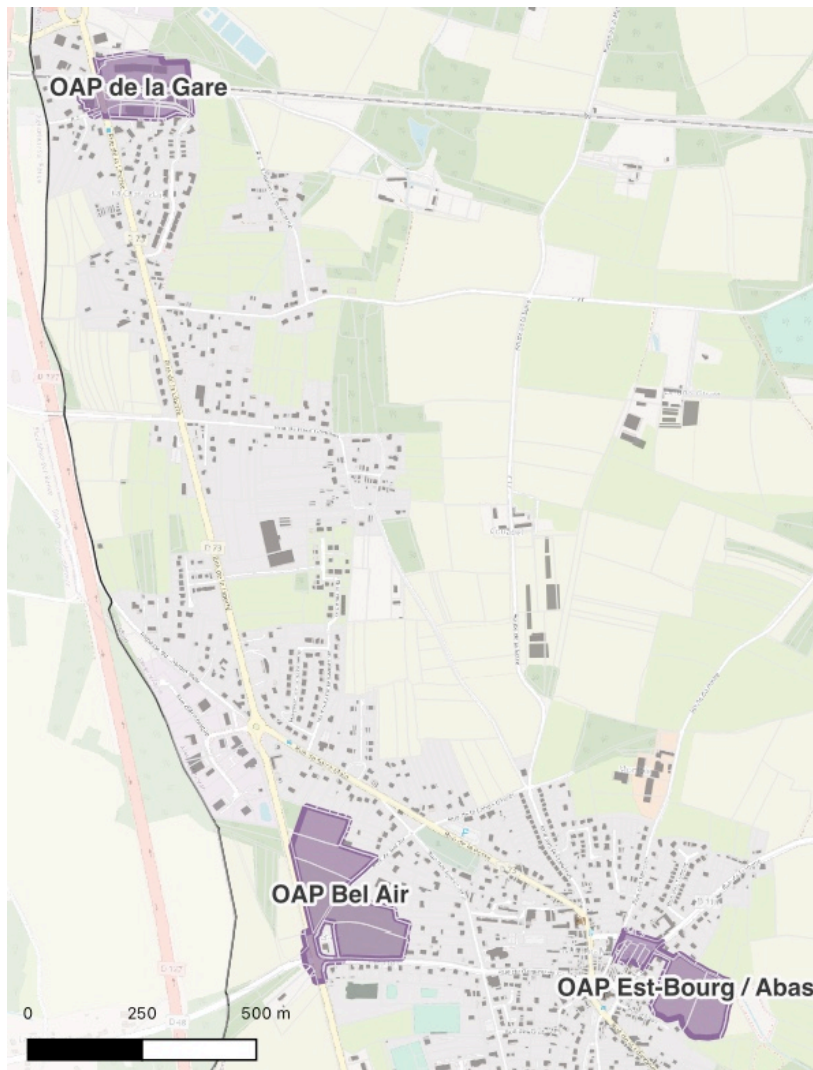
Cette OAP thématique est complémentaire du règlement, qui quant à lui permet la densité, tout en la cadrant, mais n'a pas possibilité de l'imposer. L'application dans un registre de compatibilité est également plutôt adaptée à la diversité des situations sur la commune.

## B. Les OAP sectorielles

### 1) Localisation des secteurs soumis à OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ainsi, le découpage des secteurs respecte l'obligation de doter les zones 1AU d'une OAP. De plus, le secteur de la gare, par son rôle stratégique dans le projet communal, se voit aussi concerné par une OAP permettant de préciser les attendus en termes d'aménagement et d'organisation d'entrée de ville.



Carte de localisation des OAP sectorielles

La définition des périmètres d'OAP ne tient pas uniquement compte des secteurs de développement mais intègre bel et bien des éléments de l'environnement alentours.

De cette manière, la volonté de connecter ces nouvelles opérations se traduit par des orientations d'aménagement sur les entrées de quartiers mais aussi les entrées de bourg, la mise en connexion avec le tissu urbain environnant et l'intégration paysagère des formes urbaines à venir.

## 2) Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le tableau ci-contre est un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser du PLU. L'ensemble de ces secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

| Année :  | 2023              | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Est centre-bourg                               | immédiat          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Bel-Air 1                                      | court-moyen terme |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Bel-Air 2                                      | moyen terme       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Quartier de la Gare<br>(renouvellement urbain) | Sans échéancier   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Il est motivé par le souhait de répartir dans le temps la production des logements, notamment au niveau de grands secteurs de projets, en cohérence avec les orientations du PADD et à un aménagement durable qui anticipe ses besoins, en termes d'équipements en particulier.

Les zones AU à échéance « immédiate » peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Celles-ci représentent l'ensemble des secteurs en proximité directe avec la centralité. Ils sont prioritaires.

Les zones AU pour lesquelles une échéance décalée est indiquée voient leur ouverture conditionnée au tableau ci-dessus dont la frise chronologique débute à la date d'approbation du PLU. Ce délai est à comprendre dans un registre de compatibilité, et peut être ajusté notamment au regard de la sortie effective des secteurs de projets sur la commune et de la capacité des équipements de la commune à accueillir ce volume de logements.

Seules les zones AU sont concernées par l'échéancier, les parties en zone U peuvent être urbanisées dans les conditions prévues dans les OAP. Pour les secteurs d'OAP entièrement en U, l'échéance est donc « sans échéancier ».

## 3) Orientations relatives au phasage ou au découpage opérationnel de l'aménagement

L'OAP n°2 Bel-Air comprend des dispositions permettant d'organiser le découpage opérationnel du projet et son phasage dans le temps. Elles permettent ainsi d'assurer un rythme d'urbanisation en privilégiant le secteur Sud dans un premier temps. Certaines parties de l'OAP, notamment en renouvellement urbain, sont indiquées "hors phasage" pour les rendre indépendantes de cet échéancier

Ces dispositions sont nécessaires à l'ambition du PADD de favoriser les projets de renouvellement urbain et un projet urbain économe en espace, qui implique un encadrement agile des projets, en les coordonnant sans obliger à des maîtrises foncières globales souvent bloquantes. Ils viennent en complément du règlement pour préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU notamment.

#### 4) Principes généraux d'aménagement

Les OAP sectorielles sont introduites par des principes généraux d'aménagement qui s'inscrivent en complémentarité des OAP thématiques développées précédemment.

Leur but est de guider les aménageurs vers une qualité urbaine et une densité souhaitable en misant sur un travail de conception des espaces publics qui favorise la place du végétal et de l'usager.

En écho à l'OAP thématique "clôtures et ambiance urbaine", l'organisation de l'interface public-privé est aussi développée pour assurer un dialogue entre la rue et les futures constructions.

Enfin, la réflexion de l'OAP sur la forme urbaine en devenir se porte sur des principes de diversité parcellaire, de mitoyenneté en vue de garantir une articulation harmonieuse des futures constructions.

#### 5) OAP n°1 : Est-Bourg

Le secteur Est-Bourg fait l'objet d'une attention particulière dans l'ambition de développement de la commune. La localisation de ces terrains en interface entre le tissu urbain dense du centre-bourg et un vallon rural aux qualités de sites notables révèle des enjeux d'aménagement multiples.

Dans un premier temps, l'ambition s'est portée vers une programmation ambitieuse s'accordant avec les fortes densités du tissu ancien. L'OAP prévoit ainsi une densité de 30 lgt/ha en misant sur différents programmes (intermédiaires, collectifs et individuels) intégrant une part de logements sociaux visant particulièrement les personnes âgées (résidence sénior). Cela se justifie par une volonté de garantir la proximité de ces futurs résidents avec les services urbains du bourg.

L'organisation des différents programmes sur la zone tient compte de la topographie en légère pente en privilégiant les collectifs en bas de terrain pour assurer une meilleure insertion dans le paysage.

L'interface avec le vallon est pensée comme un parc urbain qui offre un espace de promenade et de loisir soutenu par des aménagements d'équipements publics (boulodrome, salle multi-fonction...etc) permettant de qualifier un peu plus cet espace de transition.

Le périmètre d'OAP s'étend sur des secteurs urbains déjà existants en prévoyant des aménagements d'espaces publics en entrée de quartier afin de sécuriser l'interface avec l'école et fluidifier la circulation sur les horaires d'entrée et de sortie des classes. En plus de prévoir des aménagements d'agrément, l'OAP vient conditionner aussi d'éventuels programmes de densification sur les cœurs d'îlots adjacents.

## 6) OAP n°2 : Bel-Air

Privilégiés pour le développement futur de la commune, les terrains situés sur Bel-Air disposent d'une bonne accessibilité qui est mise ici à profit par des orientations visant à garantir une continuité dans le tracé des espaces publics. Cette OAP intègre l'aménagement de l'entrée de ville sur le carrefour proche avec la départementale réputé dangereux. De plus, elle intègre plusieurs liaisons douces (complétées par des prescriptions au zonage réglementaire) venant garantir une perméabilité et des moyens de circulation favorables aux modes doux (chemin vers l'école notamment).

La programmation se veut elle aussi ambitieuse par une densité supérieure à 22 logements/ha. De même, les objectifs de programmes sociaux sont relevés de manière à prévoir à minima la création d'une trentaine de logements aidés.

Enfin, l'OAP mise aussi sur un respect de l'existant en veillant à la préservation des linéaires bocagers et boisements existants et en tenant compte de secteurs de zones humides qui peuvent contribuer à une valorisation paysagère et à des espaces de respiration.

## 7) OAP n°3 : Quartier de la Gare

Au PADD, le secteur de la Gare est perçu comme stratégique sur les thématiques de la mobilité mais aussi du renouvellement urbain. La dynamique actuelle observée sur cet espace nécessite un besoin de structuration des différentes fonctions présentes.

Dans sa qualité d'entrée de ville, le PADD défend l'idée de la gare comme un espace "carrefour" ou "hub" à différents moyens de transport. L'OAP avance des principes de qualification de l'espace public en vue de favoriser ces usages. Cette volonté s'articule avec la mise en avant du caractère multimodal de la zone en présence d'un arrêt de bus, d'une gare et d'une aire de covoiturage.

L'intensification de cette zone est assumée par une programmation de logements en renouvellement urbain avec de fortes densités résidentielles (50 lgts/ha) en interface avec la gare. Elle vise à être complétée par des rez-de-chaussée dédiés à des activités économiques de proximité permettant d'organiser les établissements déjà présents et d'en faciliter l'accessibilité.

# 4. Évaluation environnementale

La révision du PLU de Miniac-Morvan est soumise de manière automatique à évaluation environnementale selon l'article R 104-11 du Code de l'Urbanisme.

## 1. Méthodologie

### A. Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. A noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

## B. Etapes conduisant à l'évaluation des incidences

### 1) Élaboration de l'état initial de l'environnement

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;
- La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire

### 2) Évaluation du PADD, du zonage, du règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence, ont été recherchées. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectuée. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

### 3) Modalités de suivi

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.



## 2. Articulation du PLU avec les documents cadre

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Miniac-Morvan est concerné dans un rapport de compatibilité par le SCoT du Pays de Saint-Malo, le PLH de Saint-Malo Agglomération (2023-2029) ainsi que son PCAET, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Marais de Dol et le SAGE de Rance-Frémur.

### A. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

La Région Bretagne a voté son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu par la loi NOTRe de 2015. Comportant des orientations stratégiques, 38 objectifs, mais aussi des mesures à caractère réglementaire, ce document de planification a été adopté par le Conseil Régional en décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021.

- Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Énergie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT -Schémas de cohérence territoriale- ou, à défaut, les PLU(i), les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

En application de la hiérarchie entre les documents de planification, le PLU de Miniac-Morvan s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo ainsi que des différents plans établis au niveau intercommunal : PCAET, PGD... L'articulation décrite dans les pages qui suivent s'appuie essentiellement sur ces documents dont la cohérence avec le SRADDET est déjà établie.

## B. SCoT du Pays de Saint-Malo

Le SCoT du Pays de Saint-Malo a été approuvé fin 2017. Son document d'orientation et d'objectifs (DOO) s'organise autour de quatre grands axes :

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace
- Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources
- Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays
- Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays

À travers ces parties, le DOO définit 118 objectifs que le PLU doit intégrer afin de s'inscrire en compatibilité.

La vérification de cette compatibilité se fait à travers une grille de lecture qui analyse, objectif par objectif la bonne prise en compte du PLU.

Si tous les objectifs ne concernent pas précisément la commune de Miniac-Morvan le SCoT se positionne sur un certain nombre de points dont :

La limite de 14 hectares d'extension urbaine (à partir de l'approbation du SCoT : (cf objectif 7) ou encore l'imposition d'une densité moyenne (objectif 4) de 22 logements/ha sur Miniac-Morvan. Ces mesures posent un cadre à respecter dans le cadre du développement futur de la commune. D'autres parts, les objectifs de densification et de renouvellement urbain doivent être a minima de 5% (objectif 10) soit 1,5 ha.

Du point de vue de la mobilité, le SCoT demande un renforcement de l'urbanisation autour des gares (objectifs 63, 64 et 68). Miniac-Morvan étant concernée par cette mesure, une réflexion globale doit être menée afin de favoriser la multimodalité (covoiturage, stationnement cycliste) ainsi que l'implantations d'activités mixtes.

À l'échelle de la commune, l'identification des liaisons douces (objectif 71) doit permettre le développement d'un réseau de déplacement alternatif en anticipant par exemple la mise en place d'une piste cyclable (objectif 75). L'intégration des modes doux doit aussi être pensée au sein des futures opérations d'aménagement (objectif 72).

D'un point de vue patrimonial, le PLU se doit de maintenir la qualité paysagère des espaces ruraux miniacois et d'identifier les bâtis patrimoniaux en vue de leur protection (objectif 84). L'implantation d'infrastructures agricoles doit se faire en respect de la qualité intrinsèque des sites (objectif 82).

Le volet Trame verte et bleue du SCoT impose la protection d'espaces identifiés à la parcelle. La prise en compte de ces espaces est un impératif à retranscrire au PLU (objectifs 86, 87, 88, 89). L'objectif 92 s'attache à encourager le développement de la biodiversité en ville.

## Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace

| N° obj | Thème  | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ? | Quelle traduction ? (Concrète/réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?   | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)  | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|--|---------------------------------|---------------------|--|--|--|------------------------------|
| 1      | Armature territoriale  | Oui                             | Toutes              | Réflexion                                | Prendre en compte le rôle identifié dans l'armature territoriale définie par le SCoT. La Commune Miniac-Morvan est identifiée comme <b>Commune rurale ou périurbaine</b> (participent aux fonctions économiques, résidentielles et de services de proximité)   | Le rôle de commune rurale et périurbaine participant aux fonctions de proximité est mis en avant avec un rôle du bourg renforcé.   | OUI                          |
| 2      | Résidences secondaires   | Non                             |                     |  |  |  |                              |
| 3      | Production globale de logements  | Non                             |                     |  |  |  |                              |
| 4      | Densités moyennes  | Oui                             | Toutes              | Concrète                                 | La densité moyenne correspondant à la somme des logements projetés sur la somme des surfaces de projet <b>doit être supérieure ou égale à l'objectif inscrit</b> .<br>Pour la Commune Miniac-Morvan, l'objectif de densité moyenne est de <b>25 logements / hectares</b> .   | Le projet de PLU identifie un programme de 160 logements sur 6,4 hectares, soit 25 logements par hectare.  | OUI                          |
| 5      | Densité minimale   | Oui                             | Toutes              | Concrète                                 | Dans le respect de l'objectif 4, <b>les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la mise en œuvre de densités minimales pour les surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte</b> .<br><br>Commune de Miniac a un objectif de densité moyenne compris entre 22,7 et 30 logts/ha, <b>les surfaces de + de 5 000 m<sup>2</sup> présentent une densité minimale de 25 logts/ha par opération.</b>  | Le PLU identifie 2 secteurs de projets résidentiels (extensions et renouvellement). La densité la plus faible par opération est de 22,7 logements par hectare.   | OUI                          |
| 6      | Secteurs urbains situés à proximité des gares  | Oui                             | Certains secteurs   | Concrète                                 | <i>Non concernée (malgré la présence d'une halte ferroviaire)</i>  |  |                              |
| 7      | Surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte sur 14 ans | Oui                             | Toutes              | Concrète                                 | Ces surfaces potentielles constituent un maximum qui est à mettre en œuvre dans le respect de l'objectif 2 de production de logements et l'objectif 4 de densité moyenne. Identification des secteurs de développement résidentiel et mixte en extension - <b>Inférieur ou égal à l'objectif inscrit, méthode proposée :</b><br>1) comptabilisation des surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées à partir de la date d'approbation du SCoT jusqu'à la date prévisionnelle d'arrêt du projet de PLU<br>2) distinction des surfaces qui relèvent d'une extension de celles qui relèvent d'une approche de renouvellement urbain<br>3) déduction des surfaces qui relèvent d'une extension urbaine pour obtenir les surfaces potentielles d'extension urbaine actualisées<br>4) adaptation le cas échéant par une règle de 3, des surfaces potentielles d'extension à l'horizon temporel retenu par le PLU<br>Pour Miniac-Morvan, le plafond de surfaces potentielles d'extension urbaine est fixé à <b>30 hectares sur 14 ans à partir de l'approbation du SCoT.</b> | 3,25 hectares représentant 86 logements ont été réalisés depuis la date d'approbation du SCoT.<br>1,5 hectares représentant 54 logements sont en cours de réalisation ou à venir<br>7 hectares représentant 100 logements sont projetés dans le PLU en densification résidentielle<br>6,4 hectares représentant 160 logements sont projetés dans le PLU en extension<br>2,6 hectares alloué à l'extension de zone d'activités (tirée de l'enveloppe de 15 ha dédiée à SMA)<br><br>11 hectares prévus pour un équipement d'envergure intercommunale | OUI                          |

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| N° obj | Thème   | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ? | Quelle traduction ? (Concrète/réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?  | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)  | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|---|---------------------------------|---------------------|--|---|--|------------------------------|
| 8      | Permettre l'adaptation au regard des dynamiques constatées              | Oui                             | Toutes              | Concrète                                 | <b>Adaptation possible</b> des objectifs du SCoT en matière de densité moyenne et de surfaces potentielles d'extension urbaine dans les 2 conditions limitatives suivantes :<br>- une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare,<br>et<br>- une baisse des surfaces potentielles d'extension urbaine prévues à l'objectif 7 de l'ordre de : d'2 hectare car la commune de Miniac-Morvan dispose de surfaces potentielles d'extension urbaine supérieur 0 hectares. | <i>Non mobilisé</i>  | OUI                          |
| 9      | Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis | Oui                             | Toutes              | Concrète                                 | 1) Identification du potentiel de densification des tissus urbanisés et de mutabilité des espaces bâti dans le rapport de présentation<br>2) Reprise <b>d'une part significative</b> (au moins 33% si ce n'est 50% - à interpréter/justifier dans le PLU) de cette capacité dans les secteurs de développement en renouvellement (cf objectifs de production de logements)  | 1) 136 logements en potentiel théorique densifiable et mutable<br>2) 100 logements en densification projetée, soit 72% (justifié dans le RP) | OUI                          |
| 10     | Identification des surfaces potentielles de renouvellement urbain       | Oui                             | Toutes              | Concrète                                 | Sur la base de l'identification du potentiel de mutabilité et de densification des tissus urbanisés, choix/priorisation des secteurs de développement en renouvellement urbain - <b>au moins égal à l'objectif inscrit</b><br>Pour la commune Miniac-Morvan, <b>ce potentiel doit correspondre à au moins 1,5 hectares</b>  | La mobilisation de 100 logements représente environ 7 hectares.  | OUI                          |

## Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

| N° obj | Thème  | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ?  | Quelle traduction ? (Concrète / réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?  | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)  | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|--|---------------------------------|--|--|---|--|------------------------------|
| 11     | Diversité des logements  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Sur la base des constats et enjeux du PLU, déterminer les besoins en matière de diversification du parc et <b>ne pas avoir de règles interdisant sur toute la commune la production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs</b> (marges de recul excessives, mitoyenneté interdite ou hauteur limitée au plain-pied...). | Les enjeux du diagnostic identifient clairement la nécessité de diversifier le parc résidentiel qui est reprise dans le PADD. Les OAP inscrivent des objectifs dans ce sens et les outils réglementaires viennent faciliter (réduction des marges de recul, hauteur renforcée...). | OUI                          |
| 12     | Besoins spécifiques  | Oui                             | Toutes<br>Particularités pour les pôles majeur et structurants | Concrète                                   | <b>Toutes communes</b> : avoir ou programmer (dans une OAP) une offre adaptée aux Personnes âgées Personnes à Mobilité Réduite (logements en plain-pied ou avec ascenseur à proximité de la centralité).  | Des programmes de logements intermédiaires avec des logements adaptés aux personnes âgées sont prévus dans les OAP, c'est notamment le cas sur le secteur Abas/Est bourg situé à proximité immédiate du cœur de bourg  | OUI                          |
| 13     | Diversité de logements au sein des principales surfaces d'extension et de renouvellement | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la programmation d'une offre diversifiée de logements, <b>au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain.</b>   | Un programme diversifié est prévu pour chaque secteur d'OAP.   | OUI                          |
| 14     | Logements à coût abordable   | Oui                             | Communes rurales et périurbaines                               | Concrète                                   | Garantir un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements à coût abordable.   | Un programme diversifié est prévu pour chaque secteur d'OAP. Le règlement prévoit un tiers de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 3 logements, ce qui est le cas de l'ensemble des secteurs d'OAP.   | OUI                          |
|        |  |                                 | Secteurs urbains situés à proximité des gares                  | Concrète                                   | La production de logements comprend une part de logements à coût abordable (identification de ces secteurs est justifiée au regard de l'organisation du tissu urbain autour des gares)<br><i>La présence d'une halte ferroviaire pourrait imposer une réponse à cet objectif (bien que la commune ne soit pas concernée par l'objectif 6).</i>  | Un programme diversifié est prévu pour chaque secteur d'OAP. Le règlement prévoit un tiers de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 3 logements, ce qui est le cas de l'ensemble des secteurs d'OAP.   | OUI                          |
| 15     | Accueil des gens du voyage   | Oui                             | Polarités  | Concrète                                   |   |  | -                            |

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| N° obj | Thème  | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ?  | Quelle traduction ? (Concrète / réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?   | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)   | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|--|---------------------------------|--|--|--|---|------------------------------|
| 16     | Accueil des gens du voyage   | Oui                             | Les collectivités de SMA et de la CCCE   |  | Prévoir les mesures nécessaires aux besoins identifiés d'aires de grands passages  | Par absence d'arbitrage au niveau intercommunal ne permet pas d'identifier des surfaces potentielles à l'accueil des gens du voyage   | Non                          |
| 17     | Vacance de logements   | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | 1) Identification de la vacance ( <b>7,3% en 2019 INSEE pour Miniac-Morvan</b> )<br>2) Si vacance supérieure à 6%, <b>identification du nombre de logements à programmer pour remise sur le marché d'au moins la moitié d'entre eux et justification dans le PLU.</b>  | les logements vacants représentent 7,3% du parc résidentiel. Ce chiffre ne peut être pris comme une tendance qui va se poursuivre car la volonté inscrite dans le PADD est bien de réduire le nombre de logements vacants. En considérant que pour le secteur un taux de vacance naturelle se situe aux alentours de 6% et que le SCoT prescrit une réduction de moitié de la vacance « au-delà » des 6%, cela revient à remettre sur le marché <b>13 logements</b> (sur la base des données INSEE 2019). | OUI                          |
| 18     | <i>Logements non décentes ou inadaptés</i>   | <i>Non</i>                      |  |  |  |   |                              |
| 19     | Caractéristiques des entités bâties  | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Appréier les formes urbaines limitant l'étalement urbain : le bourg ou la ville, les villages le cas échéant et les secteurs d'urbanisation diffuse.   | Le diagnostic identifie les différentes typologies bâties.  | OUI                          |
| 20     | Situation démographique et constructibilité résidentielle des bourg/ville            | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Lorsque le contexte géographique le permet, justifier que la majeure partie (au moins 50%) de la production de logements et de la surface de consommation foncière se situe au sein ou en extension du bourg.  | L'ensemble des programmes en extension urbaines sont situés en continuité du bourg  | OUI                          |
| 21     | Extensions urbaines en continuité des centres villes, centre bourgs et villages      | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Les secteurs de développement résidentiel sont localisés en continuité des tissus agglomérés (bourg et villages).  | Seul le comblement de quelques dents creuses est possible hors bourg.   | OUI                          |
| 22     | STECAL autorisée de manière exceptionnelle   | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Si secteur de développement dans l'espace diffus, vérifier :<br>Qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole, à la biodiversité du milieu, ou à la qualité des paysages<br>Qu'il réponde à une des trois vocations :<br>• de permettre le maintien et le développement d'activités existantes ;<br>ou de structurer des hameaux existants ;<br>ou de répondre aux besoins en matière d'hébergement touristique et d'activités ludiques.<br>Attention : Les consommations foncières issues des STECAL sont prises en compte dans les surfaces potentielles d'extension urbaine inscrits à l'objectif 7 à vocation résidentielles et mixtes ou d'activités, le cas échéant. S'il s'agit de renouvellement urbain, les surfaces potentielles sont identifiées au titre de l'objectif 10. | Les STECAL définis dans cette révision offrent des possibilités de développement limitées à des activités existantes. Au total, les règles d'emprise au sol permettent une enveloppe de 510m <sup>2</sup>   | OUI                          |
| 23     | Limites durables sur le long terme (stratégie agricole)                              | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Dans les parties justificatives du document, identifier, le cas échéant, les limites qui constituent une frontière pour le développement urbain sur le long terme.   | Carte des frontières à long terme présente dans la partie justification – projection démographique et consommation de l'espace  | OUI                          |
| 24     | Intégration des nouvelles extensions urbaines en tant que véritables projets urbains | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Usages, caractéristiques et <b>phasage dans le temps à prendre en compte dans le cadre des extensions du PLU.</b><br><i>Pas de traduction écrite stricto sensu.</i>  | La diversité des OAP vise à assurer un phasage progressif dans le temps.  | OUI                          |
| 25     | Aménagement des principales zones à urbaniser (AU)                                   | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Les OAP des principales zones résidentielles AU intègrent les <b>notions</b> suivantes : intégration urbaine, structuration bâtie, maillage viaire, aménagement d'espaces publics.   | Les OAP prévoient ces différentes notions.  | OUI                          |
| 26     | Abords et entrées de ville ou de bourg   | Oui                             | Communes concernées par les routes <b>RN176</b> et RD 137, 168, 155, 301 et 266. | Concrète                                   | <b>La commune de Miniac-Morvan est concernée par la RN176 et la RD 137, une attention particulière est nécessaire.</b><br>Les entrées de ville/bourg des routes concernées font l'objet d'une réglementation ( <i>règlement ou OAP</i> ) portant sur :<br>la réglementation de la publicité, la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient,   | Les OAP prévoient des aménagements d'entrée de ville notamment sur la gare et le long de la départementale sur Bel-Air  | OUI                          |

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| N° obj | Thème   | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ?                                    | Quelle traduction ? (Concrète / réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?   | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)   | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|---|---------------------------------|--|--|--|---|------------------------------|
|        |   |                                 |  |  | la circulation automobile (contre-allées, voies réservées aux bus, etc...), les espaces verts et plantations, la restructuration du stationnement  |   |                              |
| 27     | Silhouettes paysagères  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | 1) Analyse des silhouettes urbaines dans le diagnostic<br>2) Réflexion paysagère sur les franges existantes et à venir et règles associées le cas échéant (OAP, règlement, EBC, élément du paysage à préserver...).  | 1) le diagnostic identifie les structurations paysagères<br>2) les franges urbaines font l'objet d'une attention spécifique dans les secteurs d'OAP concernés   | OUI                          |
| 28     | Développement économique : secteurs privilégiés au cœur des centralités | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Les PLU délimitent les secteurs privilégiés au cœur des centralités pour le développement des activités (a minima dans le Rapport de Présentation)   | La volonté de maintenir l'attractivité du bourg est identifiée dans les enjeux du diagnostic et dans les grandes orientations du PADD. Les possibilités de développement des activités ont fait l'objet d'une attention particulière notamment sur le secteur de la Gare (Costardais) | OUI                          |
| 29     | Production de locaux pour activités de services et bureaux              | Oui                             | Polarités  | Concrète                                   |  |   |                              |
| 30     | Sites structurants d'activités économiques                              | Oui                             | Communes ou ensemble de Communes cités dans l'objectif | Concrète                                   |  |   |                              |
| 31     | Projet d'exception  | Cas par cas                     | Toutes   | Concrète                                   | Potential de 30 hectares à l'échelle du pays   | -   | -                            |
| 32     | Chantiers navals et infrastructures                                     | Cas par cas                     | Communes littorales                                    | Concrète                                   |  |   |                              |
| 33     | Activités conchylicoles   | Cas par cas                     | Communes littorales                                    | Concrète                                   |  |   |                              |
| 34     | Zones d'activités de proximité  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | 1) localement, les zones doivent être localisées au regard des enjeux agricoles des secteurs de manière à ne pas perturber l'activité des sites situés à proximité.  | -   | OUI                          |
| 35     | Zones d'activités de proximité  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | <b>Surface de 15 hectares potentielle pour ZA de proximité sur Saint-Malo Agglomération.</b><br><br>1) Les EPCI identifient les secteurs de création de zones d'activités de proximité et en assurent la répartition<br>2) les surfaces de développement de zones d'activités de proximité sont soit : inférieures ou égales à la répartition accordée à la commune ; supérieures à la répartition accordée à la commune. Dans ce cas les surfaces non autorisées sont retirées de l'enveloppe résidentielle et mixte. | -   | OUI                          |
| 36     | Optimisation et qualité des zones d'activités                           | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Avant de définir de nouvelles zones d'activités, une étude de densification et de mutation des zones d'activités existantes est des friches mobilisables, à l'échelle de l'EPCI, permet d'évaluer le potentiel de densification urbaine à vocation économique.   | Une OAP spécifique au zones d'activités prévoit des principes de densification sur les espaces déjà urbanisés.  | OUI                          |
| 37     | Optimisation des Parcs d'activités                                      | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Les règles des parcs d'activités n'interdisent pas l'optimisation des espaces (réduire les marges de recul excessives, autoriser la mitoyenneté, autoriser des hauteurs supérieures, pas d'emprise au sol...).   | La réglementation permet la densification de la zone.   | OUI                          |
| 38     | Qualité des Parcs d'activités   | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Les zones AU à vocation d'activités font l'objet d'OAP qui intègrent les notions suivantes :<br>- optimisation foncière<br>- accessibilité adaptée<br>- intégration paysagère ;<br>- gestion des eaux pluviales.   | -   | OUI                          |
| 39     | Logements de gardiennage  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Les logements de gardiennage sont interdits au sein des sites structurants. La réglementation des zones d'activité de proximité autorise uniquement les logements de gardiennage intégrés dans le même bâtiment que l'activité.  | La destination logement est interdite.  | OUI                          |
| 40     | Commerce – armature commerciale (sites de centralités et sites de flux) | Oui                             | Communes citées dans l'objectif                        | Concrète                                   |  |   |                              |
| 41     | Commerce : délimitation des centralités                                 | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Les PLU délimitent les centralités dans lesquelles les implantations commerciales s'effectuent prioritairement   | La définition des contours de la centralité est précisée dans le diagnostic territorial   | OUI                          |

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| N° obj | Thème  | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ?                             | Quelle traduction ? (Concrète / réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?   | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)   | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|--|---------------------------------|---|--|--|---|------------------------------|
| 42     | Commerce : délimitation des taches urbaines            | Oui                             | Toutes  | Concrète                                   | <p>Les dimensions des nouvelles implantations dans les taches urbaines hors centralité, ne peuvent toutefois pas excéder : <b>300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment, pour les communes rurales et périurbaines</b></p> <p>Les nouvelles implantations commerciales localisées dans la tache urbaine, hors du site de centralité des polarités, sont en outre conditionnées à l'intégration d'éléments de règlement dans les documents d'urbanisme locaux, sur les besoins en stationnement (employés, clientèles, livraisons) au sein de l'unité foncière du projet.</p>   | Adaptation des règles pour l'implantation d'activités dans la zone Ueg spécifique au secteur de la Gare.                                    | OUI                          |
| 43     | Commerce : délimitation des sites de flux              | Oui                             | Communes concernées par sites de flux existants | Concrète                                   |  |   |                              |
| 44     | Commerce : extension des sites de flux                 | Oui                             | Communes concernées par sites de flux existants | Concrète                                   |  |   |                              |
| 45     | Commerce : circuits courts                             | Oui                             | Toutes  | Concrète                                   | <p>De nouvelles implantations commerciales peuvent être autorisées au sein de sites ou zones d'activités économiques dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.</p> <p>Au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,</li> <li>&gt; la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité.</li> </ul>  | Les commerces ne sont pas autorisés en zone d'activités à l'exception des secteurs Ua1 (zone du Chemin Bleu et de la Costardais).           | OUI                          |
| 46     | Commerce : dérogation vente directe de produits locaux | Oui                             | Toutes  | Concrète                                   | <p>En dehors des localisations préférentielles du commerce fixées par les objectifs précédents, toute nouvelle implantation commerciale ciblera la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local précisent les critères correspondant, notamment ceux liés à la proximité directe du lieu de production.</p>   | Dans les zones agricoles, le changement de destination est autorisé pour les projets de diversification en accord avec l'objectif 54 du DOO | OUI                          |
| 47     | Diagnostic agricole                                    | Oui                             | Toutes  | Réflexion                                  | <p><b>Détail du diagnostic agricole :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identification et la caractérisation des bâtiments et sites de production, leurs contraintes et leurs perspectives de développement ;</li> <li>- identification des productions, ainsi que des surfaces d'exploitation ;</li> <li>- identification des enjeux territoriaux de protection des espaces naturels et du développement des activités primaires en caractérisant la dynamique du secteur primaire ;</li> <li>- identification des enjeux liés à la ressource en eau, sur les volets qualitatif et quantitatif, ainsi que leur interaction avec les activités primaires.</li> </ul> <p><b>- pour les bâtiments ou sites de production, ainsi que les surfaces d'exploitation, situés à moins de 500 m ou au sein d'un espace, susceptible de faire l'objet de nouvelles constructions, des précisions sont apportées sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le mode d'exploitation (propriétaire, fermier...), les projets d'investissement en terme de bâti, l'âge des exploitants, les possibilités de transmission, les réserves d'eau etc.</li> <li>l'identification des déplacements existants et potentiels (circulation des engins et des troupeaux) pouvant être perturbés par le développement urbain et à ce titre, la définition des enjeux de maintien de ces liaisons.</li> </ul> | Des réunions et entretiens ont permis d'identifier les enjeux et de caractériser les activités agricoles.                                   | OUI                          |
| 48     | Espaces agricoles stratégiques                         | Oui                             | Toutes  | Concrète                                   | <p>Au regard du diagnostic agricole, identification, le cas échéant, de secteurs agricoles à protéger (qualité agronomique ou secteur à forte pression foncière ne faisant pas l'objet de velléité d'urbanisation à long terme). Ces secteurs font l'objet d'une règle interdisant toute construction nouvelle sauf extension de bâtiments agricoles et nouveaux bâtiments agricoles à proximité de bâtiment existants.</p>  | Pas d'identification de secteurs agricoles à protéger au regard du diagnostic.  | OUI                          |



## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| N° obj | Thème   | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ?  | Quelle traduction ? (Concrète / réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?   | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)   | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|---|---------------------------------|--|--|--|---|------------------------------|
| 49     | Extensions urbaines et prise en compte des enjeux agricoles                                     | Oui                             | Toute  | Réflexion                                  | Le choix des secteurs à urbaniser tient compte du diagnostic agricole et notamment des projets des sites agricoles proches des zones urbanisées.   | Les secteurs de développement ont tenu compte des enjeux agricoles.   | OUI                          |
| 50     | En cas de consommation significative de terres agricoles – principes de circulation alternative | Oui                             | Toute  | Réflexion                                  | Afin de limiter les conflits d'usage potentiels, dès lors qu'un aménagement routier ou un projet urbain (grandes zones AU) donne lieu à une consommation significative de terres agricoles, coupant un chemin d'exploitation, les principes de circulation alternative pour les engins liés aux activités primaires sont analysés, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.   | Non concernée (projets uniquement sur le bourg).  | OUI                          |
| 51     | Déplacements agricoles  | Oui                             | Carcate, Dol-de-Bretagne, La Gouesnière Pleurtuit                          | Réflexion                                  | 1) Identification dans le diagnostic des flux agricoles.<br>2) Si des zones AU viennent couper ces circulation, principe ERC (éviter, réduire, compenser)  |   |                              |
| 52     | Bonne transmission des exploitations agricoles  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Afin de permettre la bonne transmission des exploitations agricoles, d'éviter les futurs conflits d'usage et d'assurer la préservation des sites d'exploitations, <b>un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation.</b><br>La création de nouveaux logements de tiers doit être évitée à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation.   | Un seul logement de fonction est permis par exploitation et il doit se situer à proximité immédiate.  | OUI                          |
| 53     | Activités conchylicoles – changement de destination   | Oui                             | Oui/Non  | Concrète                                   | Sur les secteurs d'activités conchylicole, le changement de destination des bâtiments conchylicoles est interdit.  |   |                              |
| 54     | Complémentarité agriculture et tourisme – changement de destination                             | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, en particulier à proximité des liaisons touristiques présentées dans l'illustration 8, le changement de destination des bâtiments (hors activités conchylicoles) situés en espace agricole et naturel est permis pour des activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, la vocation de gîtes ruraux, de fermes-auberges, d'hôtels de capacité petite et moyenne et de résidences de tourisme, sous réserve d'assurer une intégration paysagère, de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.<br>1) Sur la base de la cartographie des liaisons touristiques, identifier les secteurs privilégiés du développement touristique<br>2) Identifier, le cas échéant, les bâtiments susceptibles de changer de destination et leur permettre à travers le règlement | Non concernée par les grandes liaisons touristiques mais changements de destinations identifiés.  | OUI                          |
| 55     | Liaisons touristiques entre le littoral et le rétro-littoral                                    | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Des liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux secteurs touristiques et les principales gares, sont développées notamment en termes de réseau de déplacements doux (véloroutes, voies vertes, chemins de randonnée...) et de sites touristiques.   | Les prescriptions relatives aux cheminements doux identifient les itinéraires potentiels pour assurer un maillage cohérent.   | OUI                          |
| 56     | Axes stratégiques sur lesquels un renforcement ou un redéploiement des TC est facilité          | Non                             |  |  |  |   |                              |
| 57     | Sites privilégiés pour les transports collectifs  | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | 1) Identifier les sites privilégiés pour l'arrêt de transports collectifs<br>2) Mise en œuvre de règles (OAP ou règlement) pour optimiser les secteurs, notamment à travers des opérations de renouvellement urbain  | situés entre cœur de bourg et la gare, le long de l'axe principal permettant le déploiement d'un transport collectif.   | OUI                          |
| 58     | Logements à coût abordable  | Oui                             | Communes concernées par liaisons définies à l'objectif 56 – illustration 8 | Concrète                                   | Inscrire des objectifs de production de logements à coût abordable sur les sites privilégiés de transport collectif<br><b>La commune de Miniac-Morvan est concernée par un axe structurant (N176 et D137).</b>   | Plusieurs secteurs de développement sont situés en cœur de bourg, le long de l'axe principal et proche de la gare ce qui permet le déploiement d'un transport collectif. Ces mêmes secteurs ont au moins un tiers de logements sociaux (règlement). | OUI                          |
| 59     | Principaux secteurs d'extension urbaine et TC   | Oui                             | Polarités  | Concrète                                   |  |   |                              |
| 60     | Nouveaux équipements publics des polarités et TC  | Oui                             | Polarités  | Concrète                                   |  |   |                              |
| 61     | Intermodalité   | Oui                             | Polarités  | Concrète                                   |  |   |                              |
| 62     | Emplacements pour desserte  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Identifier au moins un emplacement pour les transports collectifs  | L'aire de covoiturage de la Costardais est  | OUI                          |

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| N° obj | Thème   | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ?  | Quelle traduction ? (Concrète / réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?   | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)   | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|---|---------------------------------|--|--|--|---|------------------------------|
|        | en Transports collectifs  |                                 |  |  |  | envisagée comme plate-forme multimodale intégrant un arrêt de transport en commun   |                              |
| 63     | Secteurs de gare  | Oui                             | Communes concernées  | Réflexion                                  | Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local portent une réflexion globale, tant sur les activités permises que sur la morphologie urbaine du secteur. Celle-ci assure une diversité des activités permises avec a minima la possibilité d'y associer des activités tertiaires et règlemente un minimum de stationnement vélos   | Le secteur de la gare fait l'objet d'une réflexion particulière avec un secteur d'activités déjà existant et un secteur résidentiel au sud de la voie | OUI                          |
| 64     | Facilitation des pratiques intermodales à proximité des secteurs de gare hors polarités | Oui                             | 7 gares existantes ou potentielles non concernées par une polarité | Concrète                                   | Ces secteurs sont accessibles en mode doux à partir des bourgs situés à moins de 2500 m et prévoient la possibilité de desserte par les transports collectifs. Un minimum de stationnements de vélos est prévu et le stationnement pour les voitures peut être mutualisé avec les activités annexes. Le nombre de stationnements est adapté à l'importance de la gare et de sa fréquentation | Mobilité douce déjà existante (aménagement de la rue de la liberté)   | OUI                          |
| 65     | Contournement D155  | Oui                             | Communes concernées par la RD 155                                  | Concrète                                   |  |   |                              |
| 66     | Franchissement de la Rance  | Oui                             | Communes de La Richardais et Saint-Malo                            |  |  |   |                              |
| 67     | Optimisation des stationnements des secteurs commerciaux                                | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Limiter les contraintes de stationnement pour l'implantation des commerces dans les centralités (par exemple pas possible d'imposer un stationnement pour les bâtiments de moins de 300m²)   | Pas de règles pour les commerces.   | OUI                          |
| 68     | Aires de covoiturage  | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Réflexions pour l'implantation d'aires de covoiturage (cf illustration 9 des secteurs identifiés comme privilégiés)  | Une aire de covoiturage prévue en niveau de la Gare   | OUI                          |
| 69     | Aires de covoiturage  | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Réflexions sur la mutualisation avec les secteurs commerciaux et d'équipements   | Une aire de covoiturage prévue en niveau de la Gare en lien avec les activités.   | OUI                          |
| 70     | Bornes électriques  | Oui                             | Communes concernées  | Concrète                                   |  |   | OUI                          |
| 71     | Maillage en liaisons douces   | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | 1) Identification des liaisons douces existantes en zones urbaines<br>2) Classement en Emplacement réservé des liaisons à créer pour favoriser un maillage   | 1) Liaisons douces identifiées<br>2) Emplacements réservés sur des liaisons douces.   | OUI                          |
| 72     | Liaisons douces et zones AU   | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Vérifier que des espaces à vocation piétonne et cyclable sont intégrés dans les surfaces à urbaniser en extension ou en renouvellement   | Fait.   | OUI                          |
| 73     | Équipement public et stationnement vélos  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Vérifier que les projets d'équipements publics s'accompagnent de stationnements vélos  | Surface minimal dédiée au stationnement vélo incluse dans le règlement des zone U et 1AU  | OUI                          |
| 74     | Stationnements vélos  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, dans le règlement fixer un seuil en nombre de logements, à partir duquel un stationnement vélo clos est mis en place  | Surface minimal dédiée au stationnement vélo incluse dans le règlement des zone U et 1AU  | OUI                          |
| 75     | Liaisons douces pour déplacement du quotidien   | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Anticiper la mise en place de liaisons douces entre les bourgs et vers les zones d'activités et les gares les plus proches   | Fait.   | OUI                          |
| 76     | Liaisons douces touristiques et intermodalité train-vélo                                | Oui                             | Toutes   | Réflexion                                  | Anticiper la mise en place de liaisons douces entre les secteurs touristiques et les gares   | Fait sur les secteurs de l'espace rural.  | OUI                          |
| 77     | Équipements structurants  | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Les équipements du projet de PLU sont-ils listés dans cet objectif ?<br>Si oui, justifier du caractère structurant de l'équipement en question pour le territoire SCoT.<br><b>Si non, cf objectif suivant</b>  | La future plate-forme technique hospitalière est envisagée sur la Ville Boutier   | OUI                          |
| 78     | Consommation foncière des équipements et services                                       | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Déduction des enveloppes de la consommation foncière à vocation résidentielle et mixte   |   | OUI                          |
| 79     | Équipements   | Oui                             | Toutes   | Concrète                                   | Le rapport de présentation justifie le PLU au regard des besoins et capacités en :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentation en eau potable ;</li> <li>• assainissement des eaux usées ;</li> <li>• accueil de la petite enfance ;</li> <li>• enseignement scolaire primaire et secondaire ;</li> <li>• hébergement des personnes âgées.</li> </ul>                           | Ces éléments sont décrits dans les parties du diagnostic et de l'état initial de l'environnement  | OUI                          |

**Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays**

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

| N° obj | Thème  | Document d'urbanisme concerné ? | Commune concernée ?                      | Quelle traduction ? (Concrète/ réflexion) | Comment mettre en place l'objectif ?   | Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)             | Compatible avec l'objectif ? |
|--------|--|---------------------------------|--|---|--|---|------------------------------|
| 80     | Préservation des unités paysagères   | Oui                             | Toutes                                   | Réflexion                                 | Prise en compte des caractéristiques paysagère dans l'analyse du territoire et dans son projet   | Fait.   | OUI                          |
| 81     | Prise en compte du plan de gestion de la Baie du Mont Saint-Michel dès son approbation | Oui                             | Communes de la Baie du Mont-Saint-Michel | Réflexion                                 | Les projets d'aménagement veillent à tenir compte des différentes occupations du site afin de ne pas remettre en cause leur pérennité et de limiter les conflits d'usage. Les projets intègrent dans leur conception la sensibilité du milieu tant du point de vue de la submersion marine que des enjeux environnementaux. Les principaux points de vue et promontoires en covisibilité avec le Mont font l'objet d'une attention particulière sur l'impact paysager des nouvelles constructions sur le grand paysage de la baie. Sur 13 sites identifiés sur Cancale, St Méloir, Mont-Dol, Hirel, St Broladre, Roz sur Couesnon, Sains, St Georges de Gréhaigne, Pleine-Fougères, Trans-la-Forêt, Vieux-Viel et Sougéal  |   | OUI                          |
| 82     | Intégration des nouveaux bâtiments autorisés en zones A et N                           | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | Règle en zones A et N (OAP ou règlement) pour les nouveaux bâtiments autorisés : adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés ;<br>- implantation regroupée.<br>rattachement aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante, murets, chemins,.... Ces principes peuvent être dérogés s'ils remettent en question la pérennité d'activités en place.  | Règles édictées dans l'article 5 de chaque zone                         | OUI                          |
| 83     | Principales lignes de crêtes et surplomb   | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | 1) Identification des principales lignes de crêtes, surplomb et cônes de visibilité associés. Ceux identifiés dans la cartographie de l'objectif sont notamment repris<br>2) Principes de proximité et d'intégration paysagère à inscrire sur les secteurs concernés (OAP ou règlement).   |   | OUI                          |
| 84     | Identification des éléments de patrimoine bâti   | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | Identification éléments du patrimoine bâti à préserver, à conserver ou restaurer Dans zones agricoles, naturelles ou forestières, le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial peut être autorisé.  | Les éléments sont repérés.  | OUI                          |
| 85     | Intégration et valorisation du petit patrimoine  | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | Dans les secteurs de développement, identifier et valoriser le cas échéant le petit patrimoine existant  | Pas d'éléments susceptibles d'être repérés.                             | OUI                          |
| 86     | Trame verte et bleue   | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du pays, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent, dans leur règlement graphique, les différents espaces constitutifs de la trame verte et bleue localisés dans la cartographie jointe en annexe 2 du DOO.<br>L'ensemble des documents et opérations qui doivent être compatibles avec le SCoT sont compatibles avec les cartographies de la trame verte et bleue situées en annexe   | Fait.   | OUI                          |
| 87     | Trame verte et bleue   | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | Les réservoirs de biodiversité principaux sont constitués des différents zonages réglementaires et institutionnels suivants : Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, Réserve naturelle régionale, Arrêté préfectoral de protection de biotope et Espace naturel sensible.<br><br>les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire (Zone RAMSAR autour des Biez Meleuc-Biez Jean et du Marais de Sougéal, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 associées aux massifs forestiers du Mesnil et de Villecartier) mais aussi sur les boisements naturels de plus de 20 ha et les zones bocagères les plus denses.<br><br>les corridors écologiques sont de diverses natures : corridors littoraux basés sur la bande des 100 mètres ; corridors verts reposant sur les milieux bocagers et forestiers ; corridors associés aux cours d'eau et à leurs abords (zones humides riveraines et bandes enherbées) qui sillonnent l'ensemble du territoire. | Fait.   | OUI                          |
| 88     | Trame verte et bleue   | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent les carrières en fin d'exploitation en tant que réservoir de biodiversité principal ou complémentaire lorsqu'elles sont remises à l'état naturel en vue d'une réhabilitation écologique  | Non concernée.  | OUI                          |
| 89     | Trame verte et bleue   | Oui                             | Toutes                                   | Concrète                                  | les espaces bâtis implantés dans l'emprise des réservoirs de biodiversité ne sont pas destinés à être développés. Lorsque les dispositifs réglementaires spécifiques à chaque type d'espace énuméré à l'objectif 87 le   | La construction dans ces secteurs est particulièrement restreinte. Elle | OUI                          |

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

|    |  |     |                       |           |  |   |     |
|----|--|-----|-----------------------|-----------|--|---|-----|
|    |  |     |                       |           | <p>permettent, l'évolution limitée de ces espaces bâtis est possible dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances notables à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne : l'assainissement, les déplacements, les écoulements des eaux superficielles.</p> <p><b>Dans les réservoirs de biodiversité principaux,</b> toute autre forme d'urbanisation que l'évolution du bâti existant est interdite à l'exception des équipements permettant le maintien et le développement d'activités favorables à leur entretien et à leur mise en valeur (activité touristique, activité de loisirs, agriculture, conchyliculture, énergie renouvelable) et toute activité ou service d'intérêt public et collectif à condition qu'ils ne remettent pas en question l'équilibre écologique de ces espaces.</p> <p><b>Dans les réservoirs de biodiversité complémentaires et les corridors écologiques,</b> l'évolution du bâti existant, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est possible. L'impact de cette dernière est néanmoins analysé afin d'éviter, réduire voire compenser d'éventuelles incidences sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de veiller à ce que la nouvelle zone créée ne remette pas en cause le maintien ou la restauration des continuités écologiques.</p> <p>Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de ces milieux par des dispositions édictées à cette fin. Par ailleurs, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de leurs éléments constitutifs (surface boisée, haies, mares...) en fonction de leur valeur écologique et par le biais de mode de préservation adaptés.</p> | se limite aux équipements publics à vocation technique  |     |
| 90 | TVB – développement urbain aux abords des réservoirs de biodiversité | Oui | Toutes                | Concrète  | <p>les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à mettre en place des espaces de transition autour des réservoirs de biodiversité en limitant la présence d'espaces anthropisés (bâti, infrastructures...).</p> <p>Aux abords des réservoirs de biodiversité, dans une distance proche, le développement urbain est limité, permettant ainsi de ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité.</p>   | Fait notamment sur les deux principaux cours d'eau (la Molène et le Meleuc)   | OUI |
| 91 | TVB – restauration des corridors écologiques                         | Oui | Toutes                | Concrète  | <p>Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prennent en compte la restauration des corridors dégradés via les outils disponibles ou par le biais de la mise en œuvre d'actions incitatives de restauration des milieux naturels au 1<sup>er</sup> rang desquels figure le programme breizh bocage</p>  | Fait (OAP TVB)  | OUI |
| 92 | Nature en ville  | Oui | Toutes                | Concrète  | <p>Identification dans le rapport de présentation des secteurs privilégiés pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti</p>  | Cœurs d'îlots boisés protégés dans le bourg.  | OUI |
| 93 | Coupures d'urbanisation des Communes non littorales                  | Oui | 4 communes concernées | Concrète  | <p>Déclinaison des quatre coupures concernées</p> <p>Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la délimitation de ces coupures d'urbanisation en vue d'en assurer leur maintien.</p>   | <p><i>Concerné par la coupure le long de la D137 au Sud du territoire</i></p> <p>Secteur classé en zone Aa avec une constructibilité très limitée</p>   | OUI |
| 94 | Maintien de fenêtres paysagères le long des axes                     | Oui | Toutes                | Réflexion | <p>Développement en profondeur le long des axes départementaux et nationaux</p>  | Développement en continuité du bourg, donc maintien des fenêtres paysagères.  | OUI |
| 95 | Zones humides  | Oui | Toutes                | Concrète  | <p>1) Identification des zones humides</p> <p>2) Classement adapté à leur préservation</p>   | Les ZH font l'objet d'une protection.   | OUI |
| 96 | Inventaire des cours d'eau   | Oui | Toutes                | Concrète  | <p>1) Identification des cours d'eau</p> <p>2) Classement adapté à leur préservation et délimitation d'une bande inconstructible</p>   | Les cours d'eau font l'objet d'une protection.  | OUI |
| 97 | Protection des haies   | Oui | Toutes                | Concrète  | <p>1) identification des éléments bocagers stratégiques pour la qualité de l'eau</p> <p>2) Classement adapté à leur préservation</p>   | Le bocage fait l'objet d'une protection.  | OUI |
| 98 | Gestion du cycle de l'eau et capacité d'accueil                      | Oui | Toutes                | Concrète  | <p>Justification du projet d'accueil démographique au regard de la capacité actuelle et projetée de collecte et traitement des eaux usées et pluviales</p>   | La STEP du bourg bénéficie d'une capacité de 4000 EH. Actuellement sa charge maximal est de 2800 habitants. Au regard des projections démographiques retenues, Cet équipement apparaît suffisant pour | OUI |

## Rapport de présentation - Justifications et évaluation environnementale

|     |  |     |   |           |   |   |     |
|-----|--|-----|---|-----------|---|---|-----|
|     |  |     |   |           |   | répondre aux besoins.   |     |
| 99  | Gestion du cycle de l'eau et techniques alternatives | Oui | Toutes  | Réflexion | la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel, comme la rétention à la parcelle, les noues végétalisées, les bassins d'infiltrations est étudiée, tant dans le cadre des documents d'urbanisme locaux que dans les opérations de plus de 5000 m <sup>2</sup> .   | Les articles du règlement sur les eaux pluviales ainsi que les OAP encourage la gestion des eaux de pluie en surface. | OUI |
| 100 | Gestion du cycle de l'eau et captage d'eau           | Oui | Toutes  | Réflexion | la protection de la ressource en eau potable passe par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau.  | pas de périmètre de protection de captage   | OUI |
| 101 | Transition énergétique                               | Oui | Toutes  | Réflexion | les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie...), afin de permettre la généralisation des bâtiments économes en énergies sur le Pays de Saint-Malo<br><b>Ne pas interdire les possibilités de construire des bâtiments économes en énergie</b>   | Règles souples pour permettre dans l'ensemble des zones constructibles des projets économes en énergie                | OUI |
| 102 | Transition énergétique                               | Oui | Toutes  | Concrète  | Sur les zones jugées adéquates à leur implantation au regard des critères liés à l'environnement, au cadre de vie, aux paysages, au patrimoine et à l'agriculture, la construction d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée<br><b>Ne pas interdire les possibilités de construire des équipements de production d'énergie renouvelable (sous réserves)</b>  | Pas de règles empêchant la production d'énergies renouvelables.   | OUI |
| 103 | Transition énergétique                               | Oui | Toutes  | Concrète  | le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels.<br><b>Localisation des installations solaires photovoltaïques en priorité sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts.</b> | Pas de friches, sites d'enfouissement de déchet ou carrières sur la commune.  | OUI |
| 104 | Activité extraction                                  | Oui | Toutes  | Concrète  | En amont de toute création ou extension de site existant d'extraction de matériaux, l'impact du projet sur le paysage est analysé en vue d'en limiter et d'en maîtriser les effets, tout particulièrement en secteur touristique. De même, tout nouveau projet de création ou d'extension de site existant d'extraction de matériaux assure un impact limité et maîtrisé sur les secteurs urbains susceptibles d'être affectés par le fonctionnement des carrières (poussières atmosphériques, transport de matière, nuisances sonores...).   | Non concernée.  | OUI |
| 105 | Risque submersion                                    | Oui | Communes couvertes par le PGRI                            | Réflexion | Règles du PGRI à appliquer  | Les règles existantes sont reprises.  | OUI |
| 106 | Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI)     | Oui | Communes couvertes par le TRI                             | Concrète  | Déclinaison des dispositions de la SLGRI lorsqu'il existera   | Les règles existantes sont reprises.  | OUI |
| 107 | PPRSM  | Oui | Communes couvertes par un PPRSM                           | Concrète  | Application du PPRSM  | Les règles existantes sont reprises.  | OUI |
| 108 | Autres risques                                       | Oui | Toutes  | Concrète  | Identification des risques et limitation de l'exposition des populations à ces risques  | Les règles existantes sont reprises.  | OUI |
| 109 | Bruit  | Oui | Commune concernée par plan d'exposition au bruit aéroport | Concrète  | Urbanisation limitée et adaptée sur les secteurs concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Dinard Pleurtuit et les cartes de bruit.   |   | OUI |
| 110 | Pollution de l'air                                   | Oui | Toutes  | Réflexion | Prise en compte de la pollution de l'air dans le choix des secteurs de développement et de leurs aménagements.  | Limitation des déplacements voitures.   | OUI |

### IV - Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays de Saint-Malo

La commune de Miniac-Morvan n'ayant pas d'interface littorale n'est pas concernée par ces objectifs

## C. Plan Général de Déplacement de Saint-Malo Agglomération

Le plan général de déplacements s'appuie sur 3 axes majeurs et 29 actions. Toutes ces actions ne trouvent pas forcément écho dans la révision du PLU. Lorsque le PLU n'est pas concerné par une action, celle-ci apparaît en gris clair.

### Axe 1 : Organiser le territoire afin que chacun puisse s'y déplacer, de manière sûre et durable, avec une place plus équilibrée entre les différents modes de transport

| N° action | Intitulé de l'action  | quelle prise en compte dans le PLU?   |
|-----------|---|---|
| 1.1       | Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire  | Les OAP sectorielles prévoient un principe de hiérarchisation des voies sur les nouveaux quartiers  |
| 1.2       | Accompagner les communes pour développer la pratique de la marche pour des déplacements de courte distance          | Les secteurs de développement résidentiels sont accompagnés de mesures prescriptives pour encourager les liaisons douces : emplacements réservés, prescriptions linéaires...<br>D'autre part, le PLU prévoit la création d'un parc champêtre au contact direct du centre bourg. |
| 1.3       | Intégrer les deux-roues motorisés dans le partage de l'espace public  | -   |
| 1.4       | Mieux lier urbanisme et mobilité durable en amont des projets d'aménagement   | La mobilité est appréhendée dès le PADD avec une volonté d'interconnexion au sein de la commune mais aussi avec les territoires périphériques.  |
| 1.5       | Accompagner les communes dans leur politique de stationnement   | -   |
| 1.6       | Développer des parkings en périphérie des zones urbaines  | L'organisation de certains secteurs de projets prévoit des regroupements de stationnements afin d'optimiser l'occupation de l'espace. L'aménagement d'une aire de covoiturage plus visible et plus développée est inclus dans l'OAP du quartier de la gare.                     |
| 1.7       | Envisager la création de parcs en silos   | -   |
| 1.8       | Ouvrir un nouvel échangeur réservé aux Poids lourds   | -   |
| 1.9       | Aménager en périphérie, des espaces de stationnement PL, de moyenne à longue durée en lien avec le transit maritime | -   |
| 1.10      | Adopter une politique de livraisons de marchandises plus ambitieuse et exemplaire                                   | -   |

### Axe 2 : Mettre en œuvre, à travers l'offre de transports collectifs et les conditions d'intermodalité, les moyens de développer le report modal et d'inciter aux changements de comportements

| N° action | Intitulé de l'action  | quelle prise en compte dans le PLU?  |
|-----------|---|--|
| 2.1       | Dynamiser et développer le réseau MAT   | Les développements futurs du PLU sont fléchés proche des arrêts de bus existants ce qui permet de renforcer le réseau par une proximité de la chalandise potentielle   |
| 2.2       | Développer les aménagements favorisant la circulation des bus sur les lignes structurantes                                      | -  |
| 2.3       | Revoir l'organisation des mobilités sur le pôle Gare, véritable hub des mobilités   | Bien que cette action concerne la Gare de St-Malo, une logique similaire est envisagée sur le quartier de la gare qui bénéficie d'atouts de localisation en interface entre Actipôle et la conurbation du bourg  |
| 2.4       | Développer le Pôle d'Échanges Multimodal principal en entrée sud de la Ville centre   | -  |
| 2.5       | Développer un Pôle d'Échanges Multimodal secondaire en entrée nord de la Ville-centre   | -  |
| 2.6       | Développer des Pôles d'Échanges Multimodaux autour des haltes ferroviaires  | L'ambition du PGD est ici portée sur des haltes ferroviaires qui ne concerne pas Miniac-Morvan. Pour autant une logique similaire est envisagée sur le quartier de la gare qui bénéficie d'atouts de localisation en interface entre Actipôle et la conurbation du bourg |
| 2.7       | Rééquilibrer l'offre ferroviaire sur les gares du territoire  |  |
| 2.8       | Améliorer les conditions d'intermodalité entre les différents réseaux TC (MAT, BreizhGo...)                                     | -  |
| 2.9       | Étudier les alternatives envisageables à l'automobile pour la traversée de la Rance   | -  |
| 2.10      | Engager un travail partenarial (Région, Pays de Saint-Malo, Dinan Agglomération...) pour améliorer les liaisons TC touristiques | -  |
| 2.11      | Étudier l'évolution énergétique du parc de véhicules du réseau MAT  | -  |



### Axe 3 : Affirmer le rôle des modes actifs comme modes de déplacement à part entière, lutter contre l'autosolisme et élargir le panel des services de mobilité

| N° action | Intitulé de l'action   | quelle prise en compte dans le PLU?  |
|-----------|--|--|
| 3.1       | Faire émerger un territoire cyclable   | Les mesures en faveur des vélos sont intégrées dans différentes modalités du PLU :<br>- imposer des stationnements dans le cadre des projets de construction<br>- aménager la rue de la liberté dans une optique multimodale<br>- encourager l'aménagement de voirie de quartier partagées<br>- développer des itinéraires propres aux développements doux |
| 3.2       | Proposer un maillage fin d'aires de covoiturage favorisant le rabattement multimodal                             | Les espaces de covoiturage sont intégrés à la réflexion d'entrée de ville notamment pour le quartier de la Gare qui prévoit une meilleure visibilité et accessibilité de l'aire existante.   |
| 3.3       | Soutenir le développement d'une offre de location de véhicules innovants et d'autopartage sur les principaux PEM | -  |
| 3.4       | Soutenir la diffusion des infrastructures de recharge des véhicules électriques                                  | -  |
| 3.5       | Soutenir la création de pass touristiques valorisant les solutions alternatives à l'automobile                   | -  |
| 3.6       | Avoir une action globale de communication et de sensibilisation sur l'ensemble des offres de mobilité            | -  |
| 3.7       | Soutenir les projets, services et solutions de transports innovants  | -  |
| 3.8       | Assurer du conseil en mobilité auprès des entreprises et administrations   | -  |

## D. Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération

Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique qui définit les objectifs et les moyens pour piloter la politique de l'habitat. Ce document vise à répondre aux besoins en logements, à favoriser la mixité sociale et à proposer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble de son territoire. Actuellement, le nouveau PLH de Saint-Malo Agglomération est en cours de réalisation (2023-2029).

Les avancées de ce chantier ont été suivies de près lors des travaux de révision du PLU. Dans un souci de cohérence, une concertation a été menée par rapport aux objectifs démographiques et de production de logements.

En l'absence de document final approuvé, le tableau ci-dessous reprend les enjeux identifiés dans le diagnostic du PLH et présente l'articulation de ces enjeux avec le PLU.

| les enjeux du PLH  | Prise en compte dans le PLU   |
|--|---|
| <p><b>1 - Poursuivre les actions d'amélioration du parc existant sur deux sujets majeurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La performance énergétique, notamment suite aux dispositions de la loi Climat et résilience</li> <li>• Les copropriétés : segment du parc sur lequel des besoins ont été identifiés mais sur lequel l'intervention est contrainte (taux de résidences secondaires au-dessus des plafonds de l'ANAH, difficulté de disposer d'une identification fiable du fait des mutations très fréquentes dans ce parc).</li> </ul> | <p>Le PLU n'a pas réellement d'incidence sur ces enjeux. La Loi Climat et Résilience est prise en compte à travers les objectifs ZAN. D'autre part, les copropriétés sont quasiment inexistantes sur le territoire.</p>   |
| <p><b>2 - Programmer la production de logements en fonction des publics et des besoins : une « entrée » par public et non par l'offre</b></p>  | <p>Au regard des retards accumulés en termes de production de logements sociaux, le PLU vise à accélérer cette offre en prévoyant la production de plus d'une centaine de LLS sur le territoire. De plus, le développement des LAA sont intégrés dans les principes d'OAP sectorielles</p>  |
| <p><b>3 - Développer une véritable stratégie foncière, condition de réussite de tous les volets de la nouvelle politique habitat<br/>Inscrire la nouvelle politique de l'habitat dans un double impératif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter des réponses concrètes opérationnelles aux besoins et dysfonctionnements actuels</li> <li>• Préparer l'avenir, s'inscrire dans le temps long et « semer » les conditions de réussite à court et long terme (en lien avec le projet de territoire)</li> </ul>                               | <p>La commune a décidé de porter elle-même les projets de développement afin d'assurer une stratégie foncière équilibrée et répondant aux besoins de la population sur les typologies de logements à construire. Les différents secteurs de projet et leurs programmations s'inscrivent réellement dans cette optique</p>             |
| <p><b>4 - Dans ce nouveau PLH, mettre davantage l'accent sur la dimension qualitative de la production de logements (produits, prestations, insertion urbaine...) que sur la quantité – l'objectif étant de faire en sorte que l'effet levier des logements produits soit meilleur</b></p>   | <p>La stratégie de développement du parc de logement défendue dans le PLU s'appuie dans un premier temps sur la notion de proximité et d'accessibilité. Dans un second temps, la logique de diversité est de densité est mise en avant à travers les principes d'aménagement. Ils visent à développer un cadre de vie de qualité.</p> |
| <p><b>5 - Mieux répondre aux besoins des publics les plus vulnérables, en lien avec les priorités repérées dans le PDALHPD</b></p>   | <p>Pas d'action spécifique identifiée dans le PLU à ce niveau</p>   |
| <p><b>6 - Travailler à l'acceptabilité de formes urbaines plus denses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concilier les objectifs réglementaires (SCoT, Loi Climat et Résilience), le développement de l'offre de logements et la préservation du cadre de vie.</li> <li>• Engager un changement culturel en travaillant à des formes urbaines denses mais qualitatives : auprès des opérateurs, des habitants...</li> </ul>  | <p>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace s'inscrivent en cohérence avec la trajectoire ZAN. Les principes défendus dans les OAP vont au-delà des objectifs de densité du SCoT.</p>  |

**7 - Un débat à engager sur les équilibres territoriaux, l'échelle à laquelle se joue / doit se jouer la mixité sociale et les parcours résidentiels**

- Conforter des vocations complémentaires ? Ou infléchir un rééquilibrage ?
- Quelle contribution de chaque commune / chaque secteur pour répondre aux enjeux d'un territoire solidaire (notamment en termes de parc social) ?

**8 - Conforter la politique locale de l'habitat :**

- Asseoir le rôle de Saint-Malo Agglomération dans le pilotage de la programmation de logements.
- Acculturer les élus locaux (maires, commission habitat) aux enjeux majeurs ou émergents
- Étayer la palette d'outils actuellement mobilisée / investir de nouveaux sujets majeurs comme la maîtrise foncière, en appui des communes.
- Federer et mobiliser les opérateurs et les partenaires.

**9 - Conforter le dynamisme du territoire tout en maîtrisant les effets collatéraux**

Concilier fonctions touristique et résidentielle.

Développer une offre de logements, tant en location qu'en accession, de qualité et financièrement accessibles, en agissant sur l'offre nouvelle.

Mais aussi plus fortement sur le parc existant – là où la fonction touristique s'est la plus développée ces dernières années.

**10 - Expérimenter et innover**

**11 - Organiser le développement du Bail réel solidaire sur le territoire**

Par sa position et ses atouts, Miniac-Morvan se présente comme un réceptacle majeur à la périurbanisation. Les orientations définies dans le PADD et leur traduction dans le projet réglementaire amène un rééquilibrage de l'offre de logement sur le territoire et d'une amélioration du parcours résidentiel.

Sensibilisés à la question du vieillissement, les élus ont souhaité inscrire un projet de résidence pour les seniors au futur PLU. Programmée sur une opération au contact direct du centre-bourg, la réflexion d'un cadre de vie optimal et d'une proximité aux services et commerces définit une approche visant à limiter l'isolement.

En retrait du littoral, Miniac-Morvan n'apparaît pas comme un territoire touristique avéré.

La prise en compte de la production de LAA est prévue dans le cadre des OAP sectorielles afin de s'accorder avec les objectifs du PLH à raison de 6 logements par an.

## E. Le SAGE des marais de Dol

Les enjeux, orientations et dispositions exprimées dans le Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques exposent une soixantaine d'actions pour lesquelles le PLU n'a pas toujours de compétence directe. Les mesures sur lesquelles le PLU a un impact sont « éclairées » dans le plan du PAGD en y ajoutant un commentaire sur l'action menée dans le document d'urbanisme.

| MASSE D'EAU   | Etat des lieux DCE du bassin 2019  | Evaluation de l'état des eaux 2019 | Objectifs environnementaux SDAGE 2022 - 2027 |       |
|---|--|------------------------------------|--|-------|
|   | Pressions significatives<br><i>risque de non atteinte (1)</i>  | Classe d'état de la masse d'eau    | Type d'objectif                              | Délai |
| <b>COURS D'EAU</b>  |  |                                    |  |       |
| FRGR0024 - Le Guyoult depuis Dol de Bretagne jusqu'à la mer                                     | Ponctuelles : macropolluants.<br>Diffuses : pesticides.<br>Hydrologiques : prélèvements et interception des flux.<br>Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement.   | Moyen                              | Bon potentiel                                | 2039  |
| FRGR0025a - Le Biez Jean et ses affluents depuis la source jusqu'à Plerguer                     | Diffuses : pesticides.<br>Hydrologiques : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques.<br>Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.                                  | Médiocre                           | Objectif moins strict *                      | 2027  |
| FRGR0025b - Le Biez Jean depuis Plerguer jusqu'à la mer   | Ponctuelles : macropolluants.<br>Hydrologiques : pression sur les régimes hydrologiques.<br>Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement.  | Moyen                              | Objectif moins strict *                      | 2027  |
| FRGR1430 - Le Guilloche et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Guyoult | Diffuses : pesticides.<br>Hydrologiques : prélèvements et interception des flux.<br>Morphologie et continuité : pressions morphologiques.  | Moyen                              | Objectif moins strict *                      | 2027  |
| FRGR1438 - Le Meleuc et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Biez Jean  | Ponctuelles : macropolluants.<br>Diffuses : pesticides.<br>Hydrologiques : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques.<br>Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques. | Mauvais                            | Objectif moins strict *                      | 2027  |
| FRGR1596 - Le Landal et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Guyoult    | Diffuses : pesticides.<br>Hydrologiques : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques.<br>Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.                                  | Moyen                              | Objectif moins strict *                      | 2027  |
| FRGR1597 - Le Guyoult et ses affluents depuis la source jusqu'à Dol de Bretagne                 | Diffuses : pesticides.<br>Hydrologiques : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques.<br>Morphologie et continuité : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.                                  | Moyen                              | Objectif moins strict *                      | 2027  |
| <b>COTIERE</b>  |  |                                    |  |       |
| FRGC01 – Baie du Mont Saint-Michel  | -  | Bon                                | Maintien du bon état                         | -     |
| <b>SOUTERRAINE</b>  |  |                                    |  |       |
| FRGG123 – Bassin versant du Marais de Dol   | -  | Bon                                | Maintien du bon état                         | -     |

**Enjeu 1 : Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage**

**Orientation 1 : Assurer le portage des actions identifiées dans le SAGE**

Disposition 1 : Assurer le portage des programmes

**Orientation 2 : Assurer la cohérence et la coordination des actions du SAGE**

Disposition 2 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du SAGE

Disposition 3 : Assurer la cohérence et la coordination des actions menées dans le domaine de l'eau

Disposition 4 : Développer les processus de concertation à l'échelle du SAGE

Disposition 5 : Assurer la cohérence des actions entre les SAGE concernant la Baie du Mont Saint-Michel

**Orientation 3 : Communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE**

Disposition 6 : Centraliser et diffuser

Disposition 7 : Réaliser un plan de communication et un programme pédagogique

Disposition 8 : Accompagner les acteurs du territoire dans l'appropriation et la mise en œuvre des actions du SAGE

**Enjeu 2 : Microbiologie et Micropolluants**

**Orientation 4 : Compléter la connaissance**

Disposition 9 : Homogénéiser les méthodes de contrôle des assainissements non collectifs

Disposition 10 : Bancariser les diagnostics des assainissements non collectifs

Disposition 11 : Identifier l'origine des pollutions bactériologiques

Disposition 12 : Réaliser les profils de vulnérabilité des sites conchylicoles

Disposition 13 : Améliorer la connaissance de l'impact des substances phytosanitaires et médicamenteuses

**Orientation 5 : Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs**

Disposition 14 : Fiabiliser les réseaux d'assainissement collectif

Disposition 15 : Assurer la télésurveillance opérationnelle des postes de relèvement et de refoulement

Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs

Disposition 16 : Identifier les secteurs prioritaires de réhabilitation des assainissements non collectifs

Disposition 17 : Réhabiliter les assainissements non collectifs impactant

Disposition 18 : Réaliser une étude de sol préalable dans les secteurs d'extension de l'urbanisation concernés par l'assainissement non collectif

En maintenant l'inconstructibilité en milieu rural (hors réseau collectif), le PLU limite l'impact de ce type d'assainissement

**Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales**

PLU de traite ces questions à travers des règles et des préconisations limitant les rejets dans le milieu par un traitement à la parcelle ou des actions limitant l'imperméabilisation des sols.

Disposition 19 : Réaliser les zonages pluviaux  
Disposition 20 : Élaborer les schémas directeurs des eaux pluviales

**Orientation 8 : Réduire les impacts de la plaisance, du tourisme et des activités portuaires**

Disposition 21 : Permettre l'accès de la plaisance à des aires de récupération des eaux usées et aires de carénage  
Disposition 22 : Assurer l'utilisation des aires de récupération des eaux usées par les camping-caristes  
Disposition 23 : Réaliser des plans de gestion pour les opérations de dragages ou de désenvasement

**Enjeu 3 : Gestion hydraulique du Marais de Dol**

**Orientation 9 : Améliorer la connaissance**

Disposition 24 : Mieux appréhender les potentiels de qualité écologique du Marais de Dol  
Orientation 10 : Assurer une gestion intégrée du marais : Mettre en place un plan de gestion intégrée du marais  
Disposition 25 : Mettre en place un plan de gestion intégrée du marais

Les marais Noirs font l'objet d'une superposition de prescriptions (zones humides, EBC, bocages (L151-19) leur offrant une protection optimale

**Enjeu 4 : Gestion de la ressource en période d'étiage**

**Orientation 11 : Améliorer la connaissance**

Disposition 26 : Identifier les débits entrants et sortants pour les retenues destinées à l'alimentation en eau potable  
Disposition 27 : Assurer la restitution des débits réservés des plans d'eau situés à l'amont des réserves d'eau potable

**Orientation 12 : Développer les politiques d'économie d'eau**

Disposition 28 : Améliorer les rendements des réseaux d'alimentation en eau potable  
Disposition 29 : Réduire les pertes en eau potable et développer les économies d'eau dans les bâtiments et équipements publics  
Disposition 30 : Sensibiliser et communiquer pour réduire les consommations domestiques

La récupération d'eau de pluie est encouragée dans le règlement du PLU

**Orientation 13 : Gérer les prélèvements en période d'étiage**

Disposition 31 : Limiter l'impact des prélèvements sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

**Enjeu 5 : Inondation et submersion marine**

**Orientation 14 : Communiquer sur les risques liés à l'inondation et la submersion marine**

Disposition 32 : Informer et sensibiliser les usagers sur le risque lié aux phénomènes d'inondation et de submersion marine

**Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain**

Disposition 33 : Gérer quantitativement les eaux pluviales dans les zonages pluviaux  
Disposition 34 : Gérer quantitativement les eaux pluviales dans les schémas directeurs des eaux pluviales

Les règles intégrées concernant la perméabilité des espaces non-bâti en milieu urbain associées aux préconisations des OAP thématiques permettent de prétendre à limiter les écoulements à l'avenir

**Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural**

Disposition 35 : Assurer le bon dimensionnement des fossés

Protection du bocage et des boisements (151-19 et 23)

## Enjeu 6 : Nutriments et bilan en oxygène

### Orientation 17 : Améliorer la connaissance

Disposition 36 : Compléter le réseau de suivi des eaux superficielles

Disposition 37 : Identifier l'origine des écarts au bon état ou bon potentiel

### Orientation 18 : Réduire les pollutions ponctuelles

### Orientation 19 : Réduire les pollutions diffuses

Disposition 38 : Développer les opérations de conseil agricole individuel et collectif

### Orientation 20 : Réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux

Disposition 39 : Définir la méthode d'identification et de caractérisation des éléments bocagers

Disposition 40 : Identifier et caractériser le réseau bocager et mettre en œuvre un programme de gestion et de restauration

Disposition 41 : Préserver les éléments stratégiques pour la gestion de l'eau

La plantation de végétaux préconisée dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » participe à réduire les pollutions ponctuelles et résiduelles des cours d'eau

Protection du bocage et des boisements (151-19 et 23) identifié au plan de zonage

## Enjeu 7 : Phytosanitaires

### Orientation 21 : Améliorer la connaissance

Disposition 42 : Suivre la qualité des eaux pour le paramètre phytosanitaires

Disposition 43 : Connaître les volumes et les molécules phytosanitaires utilisés sur le territoire

### Orientation 22 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones non agricoles

Disposition 44 : Améliorer les pratiques de désherbage sur l'espace public communal et intercommunal

Disposition 45 : Développer les chartes de jardinerie

Disposition 46 : Communiquer et sensibiliser les particuliers à la réduction de l'usage des produits phytosanitaires

### Orientation 23 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones agricoles

Disposition 47 : Sensibiliser les professionnels agricoles dès la formation

Disposition 48 : Encourager les filières de valorisation des produits issus de l'agriculture raisonnée et biologique

## Enjeu 8 : Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau

### Orientation 24 : Améliorer la connaissance

Disposition 49 : Suivre la qualité biologique des eaux

Disposition 50 : Réaliser un diagnostic préalable au contrat opérationnel

Disposition 51 : Analyser les capacités de franchissement des ouvrages et leur taux d'étagement

Disposition 52 : Connaître la gestion et le statut des plans d'eau

Disposition 53 : Définir, identifier et caractériser les têtes de bassins versants et proposer des opérations de gestion et de restauration

Ruptures écologiques identifiées au diagnostic et au PADD. L'OAP thématique trame verte et bleue propose des actions afin d'atténuer ces ruptures (écoducs)



**Orientation 25 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques**

Disposition 54 : Mettre en œuvre les programmes opérationnels sur les milieux aquatiques

Disposition 55 : Identifier et limiter les secteurs de cours d'eau impactés par le piétinement des animaux

**Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau**

Disposition 56 : Limiter la création de nouveaux plans d'eau

**Orientation 27 : Lutter contre les espèces invasives animales et végétales**

Disposition 57 : Coordonner les actions de lutte contre les espèces invasives

Disposition 58 : Communiquer pour limiter le développement des espèces invasives lors de l'entretien des berges

Disposition 59 : Limiter l'introduction de nouveaux foyers d'espèces invasives

Liste des espèces recommandées et/ou interdites en annexe du règlement.

**Enjeu 9 : Zones humides**

**Orientation 28 : Compléter et diffuser la connaissance sur les zones humides**

Disposition 60 : Compléter les inventaires zones humides dans les zones à urbaniser

Disposition 61 : Identifier les zones humides prioritaires

Inventaire réalisé en Janvier 2023

**Orientation 29 : Préserver les zones humides et orienter les mesures compensatoires**

Disposition 62 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

Disposition 63 : Préciser la mise en œuvre des mesures compensatoires

Disposition 64 : Accompagner les pétitionnaires dans l'identification des mesures compensatoires

L'inventaire des zones humides du SAGE est intégré au zonage réglementaire sous forme de prescription (L151-23 du CU)

**Orientation 30 : Gérer et restaurer les zones humides**

Disposition 65 : Élaborer un référentiel de gestion des zones humides

Disposition 66 : Mettre en œuvre un programme de restauration et revalorisation des zones humides

Disposition 67 : Développer et adapter la gestion de la Surface Agricole Utile (SAU) en zone humide

**Orientation 31 : Communiquer et sensibiliser sur la thématique des zones humides**

Disposition 68 : Sensibiliser les acteurs sur l'intérêt de la préservation des zones humides

## F. Le SAGE de Rance-Frémur

Le SAGE Rance Frémur baie de Beaussais a été approuvé par les Préfets des Côtes d'Armor et d'Ille-et-Vilaine le 9 décembre 2013.

La géographie du bassin versant est représentative des « petits côtiers bretons ». Le réseau hydrographique compris dans le périmètre du SAGE est composé de plus de 1100km de cours d'eau. Il concerne un territoire de 1330 km<sup>2</sup>, répartis sur les départements des Côtes d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine. Le périmètre du SAGE est découpé en 106 communes.

La totalité du territoire communal est concernée par le SAGE Rance Frémur et Baie de Beaussais.

Seule quelques parties à l'Ouest du territoire de Miniac-Morvan sont concernées par le périmètre de ce bassin versant, en majorité des espaces ruraux :

Dans la partie la plus au Nord, un morceau de la zone d'Actipole longée par la voie express ainsi que le secteur agricole de la Ville Boutier ;

Sur la partie Sud, un ensemble rural bocager où alternent cultures et espaces forestiers très présents ainsi que quelques hameaux. Des amorce de cours d'eau (ruisseau du Coëtquen) drainent les plateaux présents dans ce territoire et convergent vers la Rance au niveau de Pleudihen ;



Carte des parties du territoire de Miniac-Morvan concernées par le périmètre du SAGE Rance-Frémur. Les limites communales apparaissent en pointillé orange.

**Enjeu 1 : Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau**

**Disposition n°1 : Inventorier les cours d'eau**

**Disposition n°2 : Protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme**

Disposition n°3 : Déterminer un objectif de bon potentiel écologique, élaborer un programme d'actions pour les masses d'eau fortement modifiées de la Rance entre Rophémel et l'usine marémotrice de la Rance

Disposition n°4 : Respecter le débit minimum à l'aval du barrage de Rophémel

Disposition n°5 : Définir un débit minimum à l'aval de la retenue du Bois Joli

Disposition n°6 : Étudier l'impact des prélèvements d'eau pour respecter les objectifs de bon état

Disposition n°7 : Équiper le point nodal de la Rance d'une station de mesure

**Disposition n°8 : Rétablir la continuité écologique en agissant sur le taux d'étagement par masse d'eau**

**Disposition n°9 : Restaurer la continuité écologique en agissant sur les ouvrages abandonnés ou non entretenus**

Disposition n°10 : Suivre les passes à poisson sur les ouvrages équipés de dispositifs de franchissement.

**Disposition n°11 : Mettre en place des protocoles de gestion patrimoniale des ouvrages hydrauliques identifiés pour favoriser la continuité écologique**

Disposition n°12 : Aménager l'abreuvement du bétail en bordure de cours d'eau

Disposition n°13 : Adopter des méthodes douces pour consolider les berges

Disposition n°14 : Reconquérir les zones d'expansion de crues et les zones tampons en bordure de cours d'eau

Disposition n°15 : Réaliser un diagnostic des plans d'eau

Disposition n°16 : Mettre en place une veille et un observatoire des espèces invasives

Sur le zonage graphique, les cours d'eau sont représentés et protégés par une prescription spécifique (L151-23 du CU)

La trame bleue est prise en compte dans une OAP thématique spécifique

| Orientation du SAGE de Rance-Frémur   | Traduction dans le PLU  |
|---|---|
| <p><b>Enjeu 2 : Préserver et gérer durablement les zones humides</b><br/> <b>Disposition n°17 : Inventorier les zones humides</b><br/>                     Disposition n°18 : Mettre en place un observatoire des zones humides<br/> <b>Disposition n°19 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</b><br/> <b>Disposition n°20 : Fixer une gestion adaptée des peupleraies et des boisements d'épicéa de Sitka en zones humides et au bord des cours d'eau.</b><br/>                     Disposition n°21 : Identification des « zones humides prioritaires pour la gestion »<br/>                     Disposition n°22 : Mettre en place un programme d'action sur les « zones humides prioritaires pour la gestion »</p> | <p>Dans le cadre du PLU, l'inventaire des zones humides du SAGE est repris. À ce dernier s'ajoute les inventaires complémentaires réalisés sur les secteurs de projet.</p> <p>Les peupleraies situées dans la Vallée de la Molène font l'objet d'une protection au titre des EBC.</p>   |
| <p><b>Enjeu 3 : Adapter l'aménagement du bassin versant</b><br/> <b>Disposition n°23 : Inventorier les dispositifs antiérosifs (haies, talus, boisements, etc.)</b><br/> <b>Disposition n°24 : Protéger les dispositifs antiérosifs (haies, talus, boisements, etc.) dans les documents d'urbanisme</b><br/> <b>Disposition n°25 : Lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales</b><br/> <b>Disposition n°26 : Intégrer les capacités d'assainissement, l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales en amont des projets d'urbanisme</b></p>  | <p>Les prescriptions appliquées sur les boisements (L151-23) permettent de protéger ces éléments anti-érosion</p> <p>L'OAP trame verte et bleue dans son volet "nature en ville" intègre les principes pour limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, le règlement impose des surfaces d'imperméabilisation maximales sur les parcelles</p> <p>Les capacités des infrastructures d'assainissement et d'adduction ont été appréhendées dans le cadre du projet de développement démographique.</p> |
| <p><b>Enjeu 4 : Assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade</b><br/>                     Disposition n°27 : Diagnostiquer et améliorer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées sur les territoires des masses d'eau littorales et estuariennes<br/>                     Disposition n°28 : Lutter contre les pollutions domestiques liées aux rejets des systèmes d'assainissement collectifs<br/>                     Disposition n°29 : Identifier et réhabiliter les dispositifs d'assainissement non collectif impactants</p>   | <p>Les capacités des infrastructures d'assainissement et d'adduction ont été appréhendées dans le cadre du projet de développement démographique.</p>   |
| <p><b>Enjeu 5 - Lutter contre l'eutrophisation des eaux littorales</b><br/>                     Disposition n°30 : Réduire les flux de nitrates contributeurs à l'eutrophisation des eaux littorales et des vasières<br/>                     Disposition n°31 : Évaluer le développement des phytoplanctons toxiques</p>   |   |
| <p><b>Enjeu 6 : Améliorer les pratiques de carénage</b><br/>                     Disposition n°32 : Étudier la pratique du carénage et déterminer les besoins<br/>                     Disposition n°33 : Mettre aux normes les chantiers navals</p>  |   |

**Enjeu 7 - Contrôler l'envasement dans le bassin maritime de la Rance**

Disposition n°34 : Améliorer la connaissance des phénomènes d'envasement de la Rance maritime

Disposition n°35 : Étudier l'impact des opérations de désenvasement du bassin maritime de la Rance

Disposition n°36 : Mettre en place un plan de gestion pluriannuel de gestion des sédiments

**Enjeu 8 - Gérer le dragage des sédiments portuaires pour limiter l'impact sur le milieu**

Disposition n°37 : Élaborer un plan de gestion des sédiments issus des dragages

**Enjeu 9 - Réduire les fuites d'azote**

Disposition n°38 : Mettre en place le dispositif de déclaration de l'azote

Disposition n°39 : Connaître et suivre la pression azotée et les pratiques agricoles à l'échelle des sous- bassins versants

**Enjeu 10 - Lutter contre le phosphore pour limiter l'eutrophisation des plans d'eau**

Disposition n°40 : Fixer un objectif de teneur en phosphore dans les cours d'eau en amont des retenues eutrophes

Disposition n°41 : Lutter contre les rejets de phosphore domestiques

**Enjeu 11 - Lutter contre la pollution par les produits phytosanitaires**

Disposition n°42 : Intégrer la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements des espaces communs ou collectif

**Enjeu 12 - Promouvoir les économies d'eau**

Disposition n°43 : Impliquer les opérateurs et les financeurs pour réussir la mise en œuvre du SAGE

Le PLU vient imposer les dispositifs de récupération d'eau de pluie pour les nouvelles habitations



## G. Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

L'articulation entre PCAET et le PLU est un enjeu fort pour la transition énergétique, climatique et écologique des territoires.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est un document de stratégie et de planification qui définit des éléments de cadrage et d'action pour les secteurs qui structurent le territoire et sa forme urbaine et rurale. Il interagit nécessairement avec toutes les politiques publiques, et constitue un document intégrateur et charnière à l'interface du SCoT et du PLU. **En effet, il doit prendre en compte le SCoT et doit être pris en compte par le document d'urbanisme PLU.** (C.U. art L131-5).

Les collectivités jouent un rôle déterminant en faveur de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique : elles contribuent à l'échelon local à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Le PCAET de Saint-Malo Agglomération 2019-2026 constitue la feuille de route « climat-air-énergie » du territoire pour les années à venir. Il vise à répondre aux attentes fortes exprimées par la population en matière de qualité de l'air et de santé publique, de développement des énergies renouvelables et d'évolution des pratiques notamment en matière de mobilité.

Il définit des objectifs de réduction de la consommation énergétique et de production d'énergies renouvelables à plusieurs échéances. La stratégie du PCAET est organisée en 3 axes, déclinés en 36 actions et selon un principe général reprenant la séquence éviter (sobriété), réduire (efficacité), compenser (développer les alternatives).

### **PCAET & urbanisme : une articulation nécessaire pour répondre aux enjeux**

Orientations, choix d'aménagement, dispositions réglementaires... les outils de l'urbanisme constituent des leviers-phares de la politique climat-air-énergie d'une collectivité.

Les outils développés (études sur les continuités écologiques, potentiel en énergies renouvelables, plan de déplacement urbain, plan local de l'habitat...), ont pour objectifs d'accompagner les communes dans la prise en compte du PCAET dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement.

- **Élaborer ou faire évoluer un PLU, vecteur de la transition écologique, compatible avec le PCAET et offrant un cadre réglementaire favorable à des opérations d'aménagement vertueuses.**

Le Plan local d'urbanisme communal (PLU) constitue le principal outil de planification locale en capacité de mettre les enjeux du climat, de l'air et de l'énergie en lien avec les autres thématiques territoriales qu'il aborde : habitat, mobilité, gestion économe de l'espace, économie, biodiversité, risques, paysage... À travers ses différentes pièces constitutives (rapport de présentation, Projet



d'aménagement et de développement durables (PADD), règlement... le PLU permet de proposer un ensemble de transcriptions des objectifs du PCAET.

- **Produire des opérations d'aménagement exemplaires au regard de la stratégie climat-air-énergie du PCAET, qu'il s'agisse de petits projets isolés ou d'opérations de plus grande ampleur sous maîtrise d'ouvrage publique.**

***Principaux éléments du PCAET***

Le territoire de Saint-Malo Agglomération est particulièrement vulnérable :

- D'un point de vue environnemental : Submersion marine et ressources en eau
- D'un point de vue économique : Activités économiques liées à l'environnement (agriculture, conchyliculture, tourisme...)
- D'un point de vue sociétal : Personnes âgées particulièrement vulnérable.

Il faut également retenir que le transport (39%) et les bâtiments (37%) sont les principaux secteurs émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES), de polluants à effets sanitaire (PES : qualité de l'air) et de consommation énergétique. Actuellement, les énergies renouvelables (hors barrage de la Rance) couvrent 6% des besoins locaux. La forte artificialisation des sols (+12% entre 2000 et 2015) et diminution des surfaces agricoles (-6% entre 2007 et 2017), soit 1 terrain de foot par semaine (sur SMA) diminue fortement la capacité de stockage carbone du territoire (2%).

| Domaines (orientation du PCAET)  | Constat   | Objectifs en lien avec le PLU  | Prise en compte du PLU  |
|--|---|--|---|
| Un aménagement adapté aux enjeux climat-air-énergie  | Une forte urbanisation observée ces dernières années qui s'est traduite par une artificialisation des sols (+ 12 %) et une augmentation du phénomène de périurbanisation. | Intégrer ces enjeux dans les différents documents de planification.<br>Optimiser l'usage du foncier pour répondre à l'ensemble de ces enjeux.                    | En cohérence avec la Loi Climat, la trajectoire ZAN est respectée en diminuant de plus de moitié la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace prévoient la production de 100 logements dans les espaces déjà urbanisés. |
| Une réhabilitation énergétique massive de bâtiments et une production durable de logements neufs | 62 % du parc sont des maisons individuelles et 53 % datent d'avant la première Réglementation Thermique.  | Construire autrement. Développer les énergies renouvelables dans les logements.<br>Limiter l'étalement urbain et encourager la densification des zones urbaines. |   |

| Domaines (orientation du PCAET)                             | Constat   | Objectifs en lien avec le PLU   | Prise en compte du PLU   |
|---|---|---|--|
| Une mobilité durable encouragée                             | <p>→ 72 % des actifs travaillent sur le territoire dont 64 % qui travaillent dans leur commune de résidence.</p> <p>→ 89 % des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture. → 81 % des « touristes » viennent en voiture. → Plus de 95 % des consommations pour la mobilité sont issues des produits pétroliers et seulement 4 % en électricité.</p> <p>→ Fort trafic lié au fret</p> | <p>Favoriser les modes de déplacements doux. Encourager les transports en commun.</p> <p>Adapter les infrastructures et l'aménagement urbain. Faciliter le recours aux motorisations décarbonées. Faire évoluer la gestion des flux de marchandises.</p>        | <p>Les mobilités alternatives sont encouragées de plusieurs manières dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la volonté de connecter les futurs quartiers avec les polarités existantes à travers des cheminements piétons (emplacement réservés)</li> <li>- le développement d'une plate-forme multimodale sur la Costardais, en interface avec Actipole, la gare et la conurbation du bourg</li> <li>- des prescriptions en faveur des cheminements doux le long de plusieurs axes</li> <li>-l'aménagement d'un espace de balade en contact avec le centre-bourg et en connexion avec les itinéraires de randonnées sur la commune</li> </ul> |
| Des écosystèmes comme gisements d'excellence                | <p>→ Les surfaces agricoles sont en constante diminution : - 5.5 % entre 2007 et 2011 et - 0.48 % entre 2011 et 2017.</p>   | <p>Favoriser la réorganisation parcellaire.</p> <p>Anticiper les projets d'aménagement et les impacts sur les exploitations.</p>  | <p>La consommation des futurs espaces agricoles a été appréhendé par concertation avec les agriculteurs exploitants.</p>   |
| Le déploiement des énergies renouvelables                   | <p>→ 6 % de la consommation provient des énergies renouvelables (majoritairement bois). → De nombreuses limites liées aux spécificités territoriales (UNESCO, ABF, zones classées, loi littorale...)</p>  | <p>Repérer géographiquement chaque potentiel et mener des études de faisabilité localisées.</p> <p>Développer les réseaux et l'autoconsommation.</p>  | <p>Le PADD aborde le volet énergétique dans sa partie 4. Les dispositions du PLU mettent l'accent sur les espaces d'activités propice au développement des EnR. Cette orientation est notamment mise en avant dans l'OAP thématique "Parc d'Activités"</p>   |
| Une préservation des ressources naturelles du territoire    | <p>→ Nos surfaces de forêts, nos terres agricoles, nos espaces verts nous permettent de stocker chaque année 9 000 tonnes de CO<sub>2</sub>, soit 2 % des émissions. → 21 % des sols artificialisés (une augmentation de 12 % entre 2000 et 2015).</p>  | <p>Préserver les fonctionnalités écologiques des milieux. Accroître les puits de carbone.</p>   | <p>Le premier volet du PADD aborde la volonté de protection des espaces naturels. Cette ambition est traduite par un renforcement des mesures de protection et de récréation des corridors écologiques notamment par la mise en place de prescriptions spécifiques aux boisements, bocages et autres éléments naturels.</p>  |
| La préparation du territoire aux évolutions climatiques     | <p>→ 12 400 ha et 63 700 habitants* protégés par des digues.</p> <p>→ Un réchauffement climatique de + 1 °C entre 1951 et 2014.</p> <p>→ Un déficit intrinsèque en eau de 4 000 000 m<sup>3</sup>** en 2030</p>   | <p>Prévenir et adapter les infrastructures (alimentation en eau, structure des digues, infrastructure d'urgence hors zone submersible...).</p>  | <p>L'adaptation au changement climatique est abordée à travers notamment l'OAP trame verte et bleue qui contient un volet "Nature en ville" prônant la perméabilité des espaces urbains et leur végétalisation, tant pour des raisons liées à la biodiversité qu'à des soucis de confort urbain et de cadre de vie.</p>  |
| Une surveillance et une amélioration de la qualité de l'air | <p>Les émissions proviennent principalement des secteurs du bâtiment, des transports, de l'agriculture et de l'industrie.</p>   | <p>Renforcer la vigilance par rapport au chauffage bois dans le secteur résidentiel. Encourager le report modal et le développement des mobilités décarbonées.</p> <p>Encourager le développement des procédés plus « propres » dans le secteur industriel.</p> | <p>L'encouragement des mobilités alternatives vise à limiter l'usage de l'automobile. L'impact indirect peut être positif pour la qualité de l'air.</p>  |

### 3. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies.

Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Climat, air, et énergie
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

#### A. Incidences du PLU sur la trame verte et bleue

##### 1) Rappel du contexte et des enjeux

Le territoire de Miniac-Morvan présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel. Sur un axe Nord-Sud, le territoire relie les grands réservoirs de biodiversité tels que la forêt du Mesnil et les Marais Noirs avec notamment la mare de Saint-Coulban.

Pour rappel, la trame bleue Miniac-Morvan est représentée par 50 km de cours d'eau, une trentaine de plans d'eau de toutes tailles (mares, étangs, etc.) qui couvrent une surface d'environ 30 ha et enfin par plus de 450 ha de zones humides. La préservation de la ressource en eau et de ses espaces humides constitue un des enjeux forts du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique.

La trame verte est beaucoup plus diffuse territorialement et variée dans les milieux qui la composent. Les éléments constitutifs de la trame verte sont principalement les espaces boisés et les haies bocagères. Le territoire communal se caractérise par un linéaire de

haies bocagères de 143 km et une trame boisée qui s'étend sur plus de 745 ha. Les boisements forment des réservoirs de biodiversité, tandis que les linéaires de haies constituent des continuités nécessaires à la perméabilité écologique en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Le maintien des milieux boisés et des entités bocagères est un enjeu important du PLU car il garantit la richesse des espaces naturels de la commune.

Le maillage écologique du territoire est contraint par la présence de grands axes de circulation qui se posent comme des ruptures majeures sur des axes Est-Ouest (D137) et Nord-Sud (N176). De plus, la structure urbaine du bourg et de ses extensions jusqu'à Actipôle forment une barrière supplémentaire délétère aux continuités.

## 2) Incidences du PADD sur la trame verte et bleue

### Incidence négatives du PADD

Le PADD indique vouloir permettre le renouvellement des générations et favoriser le parc résidentiel sur la commune.

Pour accueillir environ 530 nouveaux habitants en 10 ans, il est nécessaire de produire près de 290 nouveaux logements. Soit un rythme de production de 29 logements par an en moyenne. Cette croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, avec des impacts directs et indirects sur les espaces naturels.

Par ailleurs, l'augmentation de la population et donc des transports sur les axes majeurs du territoire, peut avoir pour effet d'augmenter le trafic et amplifier le morcellement déjà présent. Enfin, l'accroissement démographique peut générer une pression plus forte sur le milieu naturel (prélèvements et rejets d'eau, pollution de l'air, production de déchets, nuisances sonores) pouvant nuire à la faune et à la flore.

### Incidence positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Malgré ce développement démographique, le choix des secteurs de développement s'est porté sur des secteurs dont la valeur écologique se présente comme limitée.

D'autre part, le PADD décline un volet entier aux questions de biodiversité intitulé *"un territoire au carrefour des écosystèmes"*.

Il rappelle que le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides). Le projet communal rappelle que l'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue. Il entend notamment « valoriser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques » à l'aide des différents outils disponibles (zones naturelles, protection au titre de la loi paysage, ...) ». Enfin, affichant une volonté forte de préserver les paysages, le PADD vise à préserver et réhabiliter les habitats agrobiologiques et les éléments constituant les corridors écologiques.

En définitive, les orientations du PADD vont dans le sens de protéger et de renforcer les milieux naturels afin de constituer un véritable maillage écologique.

### 3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le réseau Natura 2000 et mesures proposées

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « *Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures* ». **La commune dispose d'un site Natura 2000 sur 298 ha sur son territoire : la ZPS des marais de Dol intégrant un ensemble plus large de la baie du Mont-Saint-Michel.**

Le PLU n'envisage pas de développement sur ou à proximité de ce périmètre Natura 2000. Les incidences devraient rester indirectes.

Plusieurs cours d'eau qui traversent le territoire ou qui prennent source sur la commune vont rejoindre ce site Natura 2000 situé en aval.

- Le ruisseau du Meleuc qui longe la limite Est de la commune prend sa source sur Lanhélin. L'importance de ce cours d'eau est capitale car il sert à alimenter la réserve d'eau douce de Mireloup.
- Son affluent "La Molène", prend sa source sur Mesnil Roc'h. Son état écologique s'avère préoccupant ce qui témoigne d'une attention particulière aux développements menés sur ce bassin versant et ses conséquences en aval.
- Les autres cours d'eau du territoire s'écoulent vers le Nord à l'image du ruisseau du bois Hamon qui prend sa source sur le Haut Gouillon et draine une majeure partie de la zone d'Actipôle.

Il peut donc y avoir des effets indirects sur les différents habitats du site Natura 2000, notamment ceux en lien avec les milieux humides et aquatiques) et donc sur la faune et la flore associées si la gestion des eaux pluviales et des eaux usées n'est pas prise en compte.

Cependant, la volonté défendue dans le PLU pour une gestion des eaux pluviales plus responsable et un développement démographique compatible avec les capacités des infrastructures de traitement des eaux usées, les dispositions mise en place ne peuvent qu'avoir des effets bénéfiques sur la qualité des eaux et donc sur les milieux récepteurs. À cela, s'ajoutent un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune permettant une préservation des milieux naturels.

Au regard des éléments précédents, le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable direct sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

*Voir Chapitre « Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».*

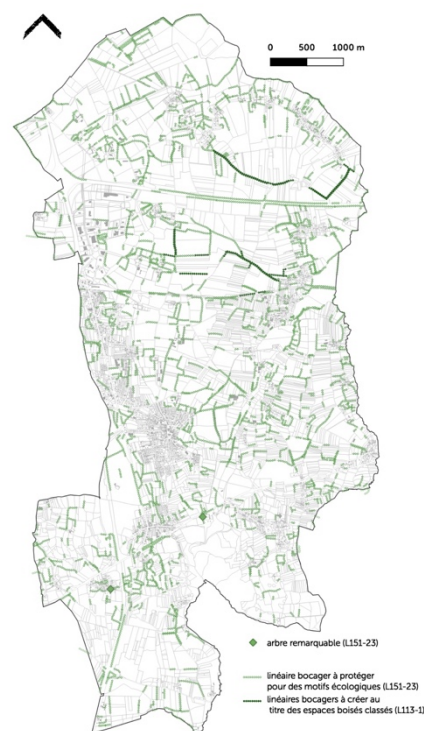
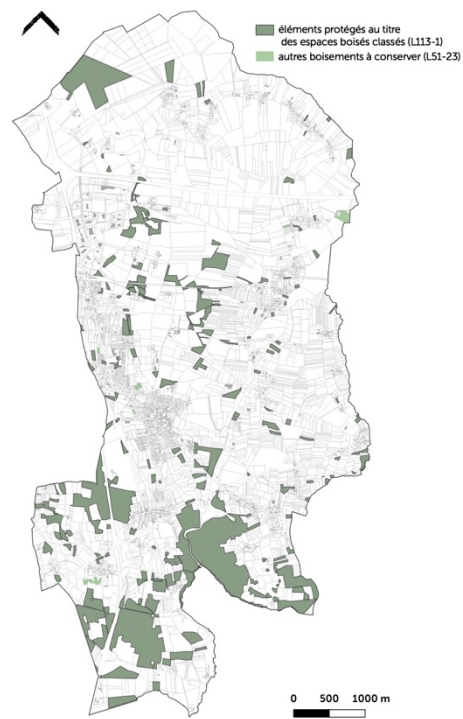
#### 4) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame verte (boisement et bocage) et mesures proposées

Sur la commune, les boisements s'étendent sur près de 734 ha, soit environ 1/4 du territoire.

Presque l'ensemble de ce patrimoine boisé est protégé dans le PLU. Ainsi, Le PLU a classé ces secteurs en grande majorité en zone naturelle. Le secteur N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. La prise en compte de cette trame boisée repose également sur le classement de plus de 381 ha d'espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme et de 31,8 ha au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme (Autres boisements à conserver).

La protection du bocage s'est appuyée sur les inventaires breizh-bocage et les données de l'IGN. Les haies bocagères présentes sur le territoire s'étendent sur environ 144 km. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Ce patrimoine bocager est cartographié dans l'état initial de l'environnement et sur le plan de zonage. L'ensemble de ce maillage est identifié et protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères. Leur défrichement est soumis à déclaration. L'intérêt d'un classement total est de ne pas empêcher les actes de gestion courante, ne pas bloquer les travaux de sécurité publique, les projets d'intérêt général, et de traiter les déclarations préalables d'arasement en fonction de l'intérêt de conserver ou non le linéaire bocager (sans intérêt particulier ou au contraire, un intérêt pour la biodiversité, pour le paysage). L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. De plus, le règlement écrit du PLU précise que chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1,5 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant. Enfin, en cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire. Ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne paraît pas être nécessaire.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des milieux boisés et des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.





## 5) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame bleue (cours d'eau, plans d'eau, zones humides) et mesures proposées

La protection du réseau hydrographique s'est appuyée sur les recensements de cours d'eau de la base BDtopo de l'IGN. Cet inventaire a permis d'identifier 46 km de cours d'eau. Ces cours d'eau présents sur le territoire sont en majorité localisés dans des secteurs naturels (N), permettant ainsi leur préservation. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

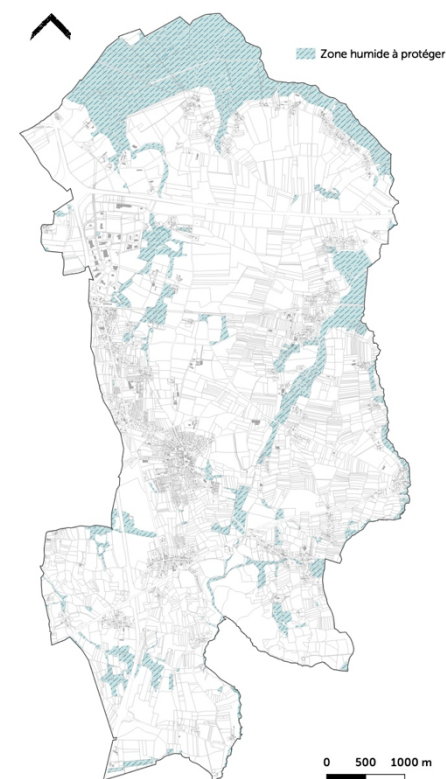
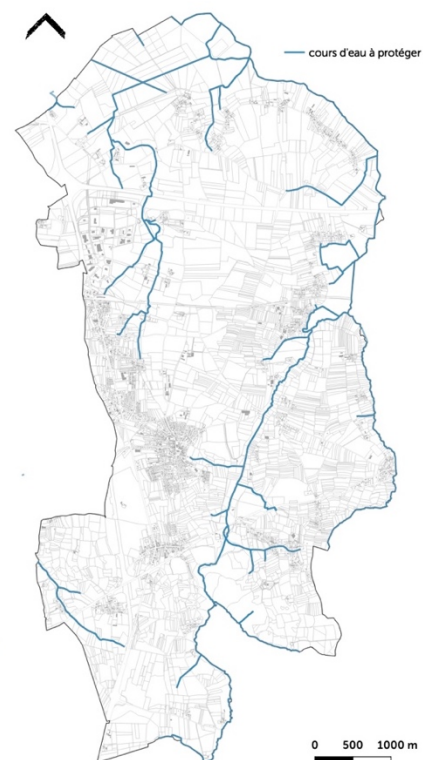
En outre, les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection des cours d'eau du territoire et des berges associées.

Les zones humides sont issues de l'inventaire réalisé par le SAGE en 2008-2009. Cet inventaire a permis d'identifier 482 ha de zones humides, ce qui représente 15 % de la surface communale. Cet inventaire de zones humides a été intégralement pris en compte dans le PLU sans modification de la délimitation des zones humides ou du réseau hydrographique. En outre, des inventaires complémentaires ont été réalisés en 2016, 2021 et 2023 sur les secteurs de projet pour vérifier l'absence de zones humides. Les zones humides du territoire ont ainsi été cartographiées et présentées dans le rapport de présentation, puis identifiées graphiquement sur le plan de zonage afin de les protéger. Elles sont essentiellement classées en zone N permettant une meilleure protection et quelques-unes en zone agricole (A).

Les secteurs identifiés au plan de zonage comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. À ce titre, le règlement écrit du PLU précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide



non inscrite dans le document d'urbanisme. Les zones humides présentes sur Miniac-Morvan sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

En définitive, l'analyse de la trame bleue dans le cadre du PLU contribue à prendre en compte et à protéger les principales composantes environnementales du territoire au niveau aquatique, support de la biodiversité faunistique et floristique.

## 6) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la biodiversité et mesures proposées

D'une manière générale, la préservation de la Trame Verte (boisements, haies bocagères) et Bleue (milieux humides et cours d'eau) dans le PLU de Miniac-Morvan, comme présentée précédemment, aura des incidences positives sur le maintien et le développement de la biodiversité à l'échelle locale. Par ailleurs, le règlement écrit précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette mesure permet un maintien de la biodiversité, renforce la place du végétal dans la trame urbaine et participe au développement de la Trame Verte. En outre, afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCOT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Ces dernières représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde. Le Conservatoire botanique national de Brest a inventorié une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne qui se développent au détriment de la biodiversité du fait de leur capacité à coloniser les milieux. Cette liste regroupe 117 taxons exogènes (avril 2016) qui se répartissent en 3 catégories : 28 invasives avérées, 22 invasives potentielles et 67 plantes à surveiller. Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance du public les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins. L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces. Parmi ces espèces invasives listées en annexe du PLU, on peut citer le Laurier-Palme, la Jussie, le séneçon en arbre, l'herbe de la pampa, l'arbre aux papillons, le laurier palme, ou encore la renouée du Japon.

## 7) Indicateurs de suivi

### Boisements :

- Surface boisée à l'échelle communale (en ha)
- Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)
- Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA
- Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA

### Bocage :

- Linéaire de haies bocagères sur le territoire
- Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA
- Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA

Cours d'eau :

- Linéaire de cours d'eau protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zones humides :

- Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA

## B. Incidences du PLU sur les espaces agricoles

### 1) Rappel du contexte et des enjeux

Miniac-Morvan est une commune fortement marquée du trait rural. Dans le cadre du PLU, un diagnostic agricole a été réalisé, et a permis de déterminer les grands enjeux de chacune des exploitations du territoire. 26 exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation sur la commune. L'activité d'élevage est variée et domine. L'agriculture occupe 34 % de l'espace communal, soit environ 1731 hectares en surface agricole exploitée. Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire.

### 2) Incidences du PADD sur les espaces agricoles

#### Incidence négatives du PADD

Au même titre que pour la trame verte et bleue, le projet communal qui vise à assurer une viabilité démographique, pourrait générer une consommation foncière, notamment de terres agricoles.

#### Incidence positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

D'une manière globale, le projet communal préserve les espaces agricoles sur la commune. Le PADD affirme tout d'abord le besoin de « pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement », mais aussi de « valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles ». Ainsi, ces orientations concourent au maintien des activités agricoles.

### 3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les espaces agricoles et mesures proposées

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Pour ce faire, le zonage du PLU reconnaît et identifie ces secteurs agricoles. Les zones A et Aa comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu. Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

En définitive, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

### 4) Indicateurs de suivi

- La Surface Agricole Utile (SAU) Totale sur la commune.
- La surface agricole consommée au cours de la durée du PLU
- Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.
- Pour les futurs permis de construire (PC) liés à l'activité agricole :
  - Le nombre (dont accordé/refusé)
  - L'emprise au sol moyenne
  - La hauteur moyenne des constructions
  - Le nombre de logement de fonction

## C. Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière

### 1) Rappel du contexte et des enjeux

La commune de Miniac-Morvan a consommé plus de 20 hectares à vocation principale d'habitat en 2011 et 2021. En parallèle, une vingtaine d'hectares ont aussi été urbanisés à des fins de développement économique. L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants.

### 2) Incidences du PADD sur les sols et la consommation foncière

#### Incidence négative du PADD

Le PADD affirme donc la volonté de maintenir une croissance démographique moyenne de 1,2 % par an en se fixant un objectif de production près de 290 nouveaux logements pour les 10 prochaines années (29 nouveaux logements par an). La production de logements génère inévitablement une consommation foncière pouvant occasionner des impacts sur les espaces agricoles et naturels, d'autant plus que la commune est attractive. De plus, le projet communal prévoit une évolution des équipements publics et des activités économiques, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et ses évolutions programmées. Ces projets occasionnent une consommation de foncier.

#### Incidence positive du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Si le besoin de logements, et d'activités économiques pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier, le projet communal privilégie la densification et la mutation des espaces bâtis de façon à proposer un développement le plus économe possible en matière d'espace. Le PADD rappelle bien que l'objectif est de maîtriser la consommation foncière, de limiter l'étalement urbain et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses et la densification sont des priorités. Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé de Miniac-Morvan qui est analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Le programme prévoit 44% des logements en densification, renouvellement urbain ou mobilisation des logements vacants existant et changements de destination. Enfin, le PADD entend limiter les constructions neuves dans l'espace rural puisque la priorité est de conforter la centralité communale et son tissu aggloméré.

### 3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les sols et la consommation foncière et mesures proposées

La gestion économe du foncier est clairement inscrite dans l'ADN du PLU de Miniac-Morvan. Le projet du PLU privilégie les constructions dans le tissu aggloméré et limite très fortement les constructions dans l'espace rural. Sur les 290 logements à produire, près des 44% seront en densification et renouvellement urbain ainsi que sur du bâti existant. Le tiers restant sera à réaliser sur des zones de projets (zones à urbaniser). Le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 0,64 ha/an à vocation résidentielle. Comparé au 2 ha/an constatés sur la période précédente, ce potentiel représente une modération d'environ 70% de la consommation d'espace.). En matière de densité, chaque OAP précise les densités minimales qui sont supérieures au précédent PLU.

### 4) Indicateurs de suivi

- La surface consommée au cours des 10 dernières années
- Dans les futurs permis de construire (PC) :
  - Nombre de permis (dont accordé/refusé)
  - Nombre de logements construits
  - Surface parcellaire moyenne
  - Emprise au sol construite moyenne
  - Surface moyenne de plancher
  - Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée
  - Nombre moyen de places de stationnement créées

## D. Incidences du PLU sur la ressource en eau

### 1) Rappel du contexte et des enjeux

La commune compte plus de 46 km de cours d'eau. Du point de vue de la gestion locale des eaux, la partie Ouest de Miniac-Morvan est intégrée dans le périmètre du SAGE de la Rance-Frémur et Baie de Baussais, tandis que la majeure partie Est s'inscrit dans le périmètre du SAGE des Marais de Dol. La préservation et la restauration de la qualité des eaux superficielles constituent des enjeux importants.

La compétence production d'eau potable est assurée par Saint-Malo Agglomération, tandis que la distribution est assurée par le Syndicat Intercommunal des eaux de Beaufort.

Le territoire syndical s'étend sur la rive droite de l'estuaire de la Rance, depuis Miniac-Morvan au Sud, Dol-de-Bretagne et Cherrueix à l'Est, jusqu'à la baie du Mont-Saint-Michel au Nord. Il regroupe 35 communes représentant une population d'environ 60 000 habitants vivant là annuellement. La période estivale voit ces effectifs fortement s'amplifier par l'attrait touristique du territoire.

Aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La réserve d'eau de Mireloup, qui s'alimente par le cours



d'eau du Meleuc, est située en amont de la commune, à cheval entre Plerguer et le Tronchet.

En matière d'assainissement, la commune dispose de plusieurs stations d'épuration sur son territoire :

- Le secteur du bourg est raccordé au réseau public d'évacuation des eaux usées. Ce réseau achemine les eaux usées vers une station située vers le Bas-Miniac au Sud-Ouest du bourg, en bordure de la Molène où cette infrastructure rejette ses eaux. La station a une capacité de traitement de 4000 équivalents habitants. Aujourd'hui, sa charge maximale mesurée est d'environ 2900 EH.
- Le secteur de la Roussais, la Ville Aubry et la Ville Oger sont desservis par un réseau récent d'assainissement et une station d'épuration dimensionnée à 300 EH. Ce secteur est situé en zone agricole et n'a pas vocation à recevoir de développement supplémentaire.
- La zone d'Actipole est aussi connectée à un réseau d'assainissement. Les eaux sont traitées par une station dimensionnée à 3000 EH. Elle fonctionne aujourd'hui bien en deçà de ses capacités.

Dans l'hypothèse où l'assainissement de bourg viendrait à devenir insuffisant, une interconnexion pourrait être envisagée avec le réseau d'Actipôle pour les zones résidentielles de la Costardais.

En matière d'eaux pluviales, le centre bourg bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales du fait de sa desserte par un réseau de type séparatif. Au niveau de l'espace rural, les eaux pluviales sont généralement collectées soit par des fossés soit par les espaces naturels.

## 2) Incidences du PADD sur la ressource en eau

### Incidences négatives du PADD

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement. Parallèlement, l'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une imperméabilisation des sols, et tendent ainsi à augmenter les débits des eaux de ruissellement. Enfin, la production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. L'accroissement démographique va occasionner une augmentation des consommations en eau potable.

### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Parmi les orientations présentées dans le projet de PADD, figure la préservation de la ressource en eau. En outre, Miniac-Morvan prend en compte les besoins de ses nouveaux habitants et activités en matière d'accessibilité à l'eau potable. Enfin, la gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le PADD. Ce dernier affirme que

des objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs seront fixés aux opérations :

- Limitation du risque inondation
- Respect de la qualité des eaux
- Amélioration et mutualisation des usages
- Insertion paysagère des ouvrages
- Développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et adaptées à chaque projet

### 3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la qualité des cours d'eau et mesures proposées

Les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides sont localisés sur le plan de zonage. L'essentiel des 46 km cours d'eau est localisé dans des secteurs naturels permettant ainsi leur préservation. Les cours d'eau identifiés au plan de zonage font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. En outre, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Sur le territoire, les zones humides sont situées pour l'essentiel le long des cours d'eau. Leur protection participe de ce fait à la préservation des cours d'eau et à l'amélioration de leurs états écologique et chimique. Pour ce faire, sur le plan de zonage, en plus des cours d'eau et plans d'eau, le PLU a repéré les 482 ha de zones humides qui font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées sur les secteurs de projet (OAP) ont fait l'objet d'une protection réglementaire qui interdit toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides et les aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Les haies bocagères participent également à la régulation de l'eau pluviale et à l'amélioration de la qualité des cours d'eau. Les haies, notamment celles perpendiculaires à la pente, ralentissent le ruissellement et limitent l'érosion des sols. Sur le plan qualitatif, elles réduisent le transfert des pollutions en direction des cours d'eau et les phénomènes d'eutrophisation dus à des apports excessifs en nutriments. Dans le PLU, l'ensemble du maillage bocager a été repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure permet à la commune de protéger son patrimoine bocager, mais aussi de contribuer à la bonne qualité des eaux superficielles.

En définitive, le zonage et les prescriptions réglementaires du PLU préservent, les cours d'eau, ainsi que les milieux humides et la trame verte aux abords de ces cours d'eau qui sont favorables à la qualité de la ressource en eau.

#### 4) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur l'eau potable et mesures proposées

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. La commune souhaite construire environ 290 nouveaux logements sur les 10 prochaines années. Cela devrait permettre à la commune d'atteindre environ 4920 habitants à l'horizon 2033.

Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. Si on considère qu'un abonné consomme en moyenne 216 litres d'eau par jour, sur la base de ce ratio et en partant du fait que 1 logement = 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (290 nouveaux logements maximum = 290 nouveaux abonnés) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire de 62 m<sup>3</sup>/j, soit environ 22 600 m<sup>3</sup>/an. Cela représente environ 0,8% de la quantité d'eau aujourd'hui facturée à l'échelle du syndicat. Une étude plus globale à l'échelle de l'ensemble du territoire desservi permettrait de garantir l'adduction à long terme.

Concernant, la protection de la ressource, si aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal, les captages de Beaufort et Mireloup implantés sur la commune voisine de Plerguer bénéficient de périmètres de protection qui ne concernent pas Miniac-Morvan.

Enfin, dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable mais doit aussi d'être équipé d'un dispositif de récupération d'eau de pluie.

#### 5) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux usées et mesures proposées

##### *Assainissement collectif*

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Actuellement, le tissu aggloméré est raccordé au réseau public d'évacuation des eaux usées et ce réseau achemine les eaux usées vers la station du bourg.

Assainissement non collectif (ANC)

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant. Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (C.G.C.T.)), devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (l'arrêté du 7 7 mars 2012). Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception, de réalisation, périodique de fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

Saint-Malo Agglomération assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il y a environ 450 installations d'assainissement non collectif sur la commune.

Le PLU a maintenu le principe de développement limité des espaces naturels et agricoles dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, en particulier au niveau des hameaux. Seuls quelques possibilités de changements de destination dans l'espace rural restent aujourd'hui possibles.

## **6) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux pluviales et mesures proposées**

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.

Un plan de zonage pluvial est annexé au PLU. Il délimite, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT, les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des

installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage pluvial impose des prescriptions de gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des projets de construction et d'aménagement neuf. Ces dispositions permettent de rendre cohérent le développement urbain avec la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

Le règlement du PLU précise que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées et que l'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Un coefficient de pleine terre est fixé dans plusieurs secteurs du PLU pour limiter l'artificialisation.

Les OAP affirment l'objectif de gestion et de régulation des eaux pluviales, en préfigurant des hypothèses de localisations des bassins et autres ouvrages de rétention. Elles prévoient également des secteurs où l'imperméabilisation sera limitée et préservent des surfaces arborées.

## 7) Indicateurs de suivi

Eau potable :

- Le nombre d'habitants desservis en eau potable
- Le volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire
- Le rendement des réseaux de distribution d'eau potable
- Les indices linéaires de perte
- Le volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population totale de Plaudren et par habitant
- La qualité de l'eau pour les paramètres mesurés

Eaux usées :

- Le nombre d'habitants ou d'abonnés raccordés au réseau collectif
- Le linéaire de canalisation de collecte des eaux usées (unitaire/séparatif)
- Le suivi du fonctionnement des stations d'épuration (Capacité, charge reçue, charge résiduelle de traitement, ...) et de leur conformité.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s)
- L'évolution du nombre d'installations « inacceptables » nécessitant des travaux sous quatre ans.

## E. Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

### 1) Rappel du contexte et des enjeux

Soumis à l'influence océanique, le climat du territoire de Miniac-Morvan est doux de type océanique. Sa situation l'expose aux vents d'Ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré océanique. Cette situation est toutefois menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel des trafics des axes routier majeur (RD 73 et RN 176). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparaît comme un enjeu important.

Ainsi, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement en misant sur des secteurs clés comme celui de la gare, et les entrées de villes autour du centre-bourg.

Il s'agit aussi de porter une réflexion sur les secteurs potentiellement intéressants au développement des moyens de production photovoltaïque en particulier sur la zone Actipole.

### 2) Incidences du PADD sur le climat, l'air et les énergies

#### Incidence négatives du PADD

L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie, bien que ces nouvelles constructions soient soumises à la RT 2020. Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO<sub>2</sub> et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des



consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

*Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)*

Le projet de PLU affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations énergétiques à travers l'orientation suivante « encouragement aux énergies renouvelables ».

En matière de déplacements, le projet de PLU encourage le développement des circulations alternatives au tout voiture, notamment la pratique de la marche et du vélo par la création de nouveaux cheminements doux en zone agglomérée, en particulier entre les espaces d'activités les équipements et les lieux d'habitat.

En outre, la volonté de centraliser l'urbanisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés vers l'extérieur de la commune et ainsi réduire les consommations énergétiques.

De plus, le projet de PADD entend permettre la production d'énergie renouvelable sur le territoire, notamment en renforçant les énergies vertes. Il incite également à diminuer les consommations actuelles et les déperditions, notamment pour les équipements publics qui se veulent davantage plus végétalisés et moins imperméabilisés.

Enfin, la politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions.

Ainsi, d'une part le projet de PLU tend vers une réduction de la consommation énergétique, en particulier l'utilisation d'énergie carbonée, et d'autre part, il entend développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire en particulier sur la zone Actipole.

### **3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le climat, l'air et les énergies et mesures proposées**

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments, la problématique du renouvellement urbain étant déjà très coûteuse, mais il ne les interdit pas à condition que les installations soient faites dans le respect de la protection des sites et des paysages. Ainsi, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, devront faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Sur les secteurs d'activité, l'obligation d'ombrière est portée

aux espaces de stationnement de 1500 m<sup>2</sup> et plus. À cela s'ajoute un volet spécifique au photovoltaïque dans l'OAP "secteurs d'activités".

Par ailleurs, outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage à travers l'OAP de la gare notamment. La densification du tissu aggloméré et la mixité des fonctions permises par le règlement dans les secteurs clés, participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux. Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

#### 4) Indicateurs de suivi

- Consommation électrique sur la commune
- Production de solaire photovoltaïque
- Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune
- Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air)
- Linéaire de liaisons douces cycles-piétons aménagées
- Dans les futurs Permis de construire et/ou d'Aménager :
  - Le nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
  - Le nombre de logements basse-consommation/passifs
  - La production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).

## F. Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine

### 1) Rappel du contexte et des enjeux

La commune présente un caractère rural et une campagne préservée, avec des paysages diversifiés et de qualité. On distingue une diversité de paysages). Ses paysages sont marqués par des vallées boisées, des prairies, du bocage et aussi par des espaces agricoles ou urbanisés.

Le territoire comprend aussi un patrimoine bâti riche (anciens corps de ferme, châteaux et autres malouinières) ou encore le petit patrimoine à préserver.

Les principaux enjeux sont de conserver des paysages à dominante végétale pour affirmer le caractère rural de la commune, de travailler les formes urbaines en intelligence avec le paysage et

l'existant, ou encore de concilier valorisation du patrimoine et développement durable.

## 2) Incidences du PADD sur le paysage et le patrimoine

### Incidentes négatives du PADD

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, peuvent porter atteinte à la qualité paysagère du territoire si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des perspectives et points de vue remarquables. La commune se caractérise par la richesse de son patrimoine naturel et historique. Or, le développement de l'urbanisation pourrait impacter ce patrimoine si aucune mesure de protection n'est appliquée.

### Incidentes positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

La préservation et la valorisation du paysage est un enjeu fort inscrit au projet de PLU, puisque le projet entend « Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité ». Dans ce cadre, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré. De même, les entrées de bourg seront plus visibles selon le PADD à travers une requalification des voies et des cheminements.

Le programme du Plan Local d'Urbanisme favorisera également l'émergence de nouvelles formes urbaines et la diversité du bâti, notamment de l'habitat.

Le projet de PLU entend protéger les espaces remarquables car ils participent à la qualité paysagère du territoire et au cadre de vie. Des vues et des espaces de covisibilité, notamment avec les différentes ambiances naturelles ou anthropiques, sont à valoriser.

En matière de patrimoine bâti, le PADD entend préserver le patrimoine identifié officiellement (monuments historiques), ainsi que les éléments non protégés, mais qui présentent un intérêt (protégés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme). Enfin, quelques bâtiments seront identifiés de manière à leur permettre un changement de destination potentiel pour un usage d'habitation. Cette mesure concerne des constructions anciennes.

Sur le plan patrimonial, le PADD rappelle que le territoire se caractérise par un ensemble de repères bâtis et de patrimoine architectural. Le projet prévoit de les identifier et de les protéger et de valoriser en améliorant leur accessibilité.

## 3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le paysage et le patrimoine et mesures proposées

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage. Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les boisements et le maillage bocager sont protégés (L115-1 du CU ou L151-23 du CU). D'une manière générale, les sites sensibles du point de vue paysager ont été préservés au maximum, notamment sur les sites où des points de vue lointains se dégagent. En termes de paysage, des OAP sont définies sur les zones de projets de manière à minimiser les impacts sur le paysage. Des orientations spécifiques concernent le traitement paysager et la place de la nature en ville, ainsi qu'en matière de qualité architecturale et urbaine.

Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP. La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage. En définitive, le zonage, le règlement et les OAP auront des effets positifs sur le paysage compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des espaces naturels et des espaces paysagers du territoire.

Au niveau patrimonial, les monuments sont protégés et font l'objet de servitude de protection des monuments historiques classés (l'allée couverte de Four-ès-Feins). De même, plusieurs bâtiments, éléments de patrimoine ne faisant l'objet d'aucune protection officielle à ce jour (en dehors du périmètre de protection des monuments historiques) sont identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis seront soumis au permis de démolir. Le plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation.

Enfin, le plan de zonage figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine, de manière à ce que l'information puisse être transmise le plus en amont possible au pétitionnaire. Les demandes d'autorisation d'urbanisme (PC, PD, ITD), autorisation de lotir, décision de réalisation de ZAC situées à l'intérieur des zones définies doivent être communiquées au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévue dans le code du Patrimoine.

## G. Incidences du PLU sur les risques majeurs

### 1) Rappel du contexte et des enjeux

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants : Risque sismique de niveau 2 (faible), aléa retrait-gonflement des Argiles nul à faible, risque de submersion liée à la mer (PPRSM) et à la rupture du barrage de Mireloup (risques industriels et technologiques.). En ce qui concerne le cours d'eau du Meleuc, le risque est identifié dans l'annexe du règlement. Ce dernier est indépendant des plans de prévention du risque de submersion marine (PPRSM).

Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques.

### 2) Incidences du PADD sur les risques majeurs

#### Incidence négatives du PADD

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. Le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc des volumes pluviaux ruisselés et localement des débordements.

#### Incidence positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques connus et les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés. Le PADD entend prendre en compte le risque d'inondation, en intégrant les aléas et les secteurs soumis aux risques et en limitant les impacts sur les zones d'expansion de crues. En matière de gestion des eaux pluviales, des objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs seront fixés aux opérations, notamment de limiter le risque d'inondation.

### 3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les risques majeurs et mesures proposées

Le risque sismique et le risque de mouvement de terrain sont clairement mentionnés et explicités dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation). Le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques. Dans la mesure du possible, les zones de projets ont été identifiées à l'écart des zones concernées par des problématiques faibles de retraits-gonflements des argiles. Comme indiqué précédemment, la commune est concernée par le risque de submersion et de rupture de barrage. Pour prendre en compte la présence de ce risque, les zones inondables sont localisées sur le plan des servitudes d'utilité publique et les zones à urbaniser sont éloignées de ces zones potentiellement inondables.

#### 4) Indicateurs de suivi

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (suivi des effets)
- Nombre d'habitants installés en zone à risque (suivi des moyens)
- Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
- Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

## H. Incidences du PLU sur les nuisances sonores

### 5) Rappel du contexte et des enjeux

Le bruit est réglementé par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur Miniac-Morvan, la RD 73 et la RN176 sont concerné par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres du 12 février 2004.

Les principaux enjeux pour le PLU sont de prendre en compte le cadre de vie et de réduire l'exposition des personnes aux nuisances, notamment le bruit.

### 6) Incidences du PADD sur les nuisances sonores

#### Incidence négatives du PADD

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.

#### Incidence positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PLU, à travers le PADD, prévoit de prendre en compte la localisation des espaces d'activités existants et en développement pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances. Comme l'indique le PADD, la commune identifie des espaces privilégiés et des espaces futurs pour des activités non compatibles avec l'habitat. En outre, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche), notamment en multipliant les liaisons douces dans le tissu urbanisé et entre les espaces d'activités et en connectant les espaces stratégiques et touristiques par des liaisons douces. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des



répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

En définitive, les orientations du PADD ne généreront pas de nuisances sonores supplémentaires notables. Au contraire, la diversification des mobilités et notamment le développement des mobilités alternatives à la voiture, sont bénéfiques pour lutter contre les nuisances sonores. L'incidence sur les nuisances sonores peut donc être considérée comme positive.

### 7) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les nuisances sonores et mesures proposées

L'ensemble des zones AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores.

De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

Les marges de recul imposés le long des axes majeurs et sur les axes départementaux en milieu rural ne visent pas de secteur de projet.

## I. Incidences du PLU sur la gestion des déchets

### 1) Rappel du contexte et des enjeux

Sur Miniac-Morvan, la collecte des déchets assurée au niveau de Saint-Malo Agglomération. Une déchetterie est actuellement en fonctionnement au Sud du Vieux-Bourg. L'installation de traitement des ordures ménagères est installée à Saint-Malo. Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, de pérenniser et d'optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement, de poursuivre le tri sélectif et enfin de maintenir et de développer des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises.

### 2) Incidences du PADD sur la gestion des déchets

#### Incidence négative du PADD

L'augmentation sensible de la population prévue par le PLU, ainsi que le développement économique, vont entraîner une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés. Enfin, l'urbanisation prévue occasionnera une augmentation de la production de déchets de chantiers et de déconstructions, qui sont plus difficiles à valoriser.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme.

Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

Le PADD précise notamment que la commune prend en compte les besoins de ses nouveaux habitants et activités en matière de gestion des déchets.

Enfin, différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : sensibiliser les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub.

### 3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la gestion des déchets et mesures proposées

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Enfin, l'augmentation de la population prévue par le PLU, va entraîner une augmentation des volumes de déchets. Les nouvelles habitations seront gérées collectivement, conformément aux préconisations de l'organisme chargé de la collecte.

### 4) Indicateurs de suivi

- Gisement de déchets par habitant
- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant
- Gisement des emballages par habitant
- Gisement de verres par habitant
- Gisement dans les déchetteries par habitant

## 4. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée.

Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique.

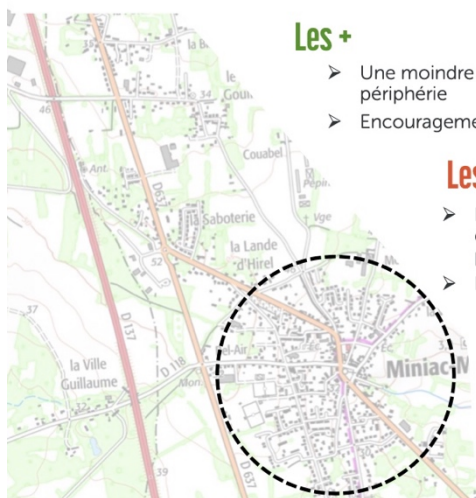
Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP ainsi que des STECAL.

### A. Les scénarii de développement

Le processus de réalisation du PLU a permis d'aborder plusieurs scénarii de développement. Sur des critères fonctionnels et environnementaux, les élus ont choisi de privilégier un développement sur le périmètre proche du bourg historique. Ci-dessous sont présentés les différents scénarii abordés.

#### Scénario 1 : Recentrage du bourg

Concentrer l'urbanisation au sein et autour du centre bourg afin de favoriser la proximité



Le scénario 1 est celui qui a été retenu lors des séances de travail avec les élus.

En effet, les terrains situés sur les marges Est du bourg étaient clairement privilégiés pour leur proximité aux commerces et services.

Le reste des emprises ciblées sont sur la partie Ouest du bourg. En affinant les besoins, la surface de 6,4 hectares a conduit à retenir le secteur Bel-Air comme second secteur de développement.

## Scénario 2 : Conforter le potentiel de la gare



Orienter l'urbanisation autour des quartiers résidentiels récents

### Les +

- Des emprises facilement mobilisables
- Un rapprochement de la gare et de l'échangeur

### Les -

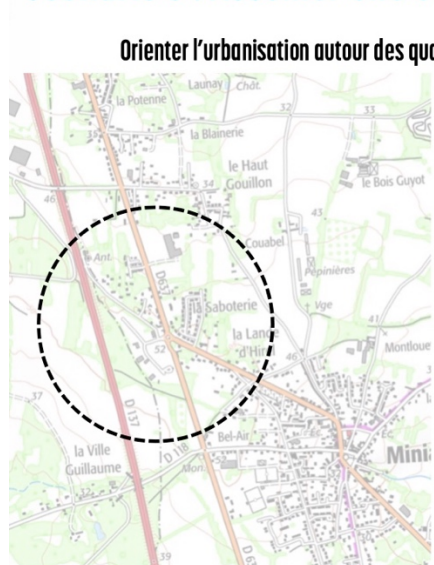
- Un éloignement plus important du bourg
- Peu de services actuellement dans ce secteur
- Renforcer une rupture des continuités écologiques
- Toucher des terrains de qualité (agronomique et paysage)

À l'opposé du premier scénario, cette seconde proposition envisageait un développement nettement plus tournée vers le Nord.

La dynamique communale étant largement tournée vers Saint-Malo, cette option pouvait être retenue sur des critères de mobilité.

Finalement, aucun secteur d'urbanisation n'est retenu ici. Seul le réaménagement du quartier de la gare sur un urbain existant subsiste de ce scénario.

## Scénario 3 : Assumer une continuité urbaine



Orienter l'urbanisation autour des quartiers résidentiels récents

### Les +

- Facilité de mobiliser le foncier libre
- Une circulation fluidifiée organisée sur la D637
- Possibilités intéressantes de renouvellement

### Les -

- Risque d'affaiblir le centre bourg
- Ne favorise pas vraiment les mobilités douces
- Rompt une coupure d'urbanisation que l'Etat souhaite maintenir

Le PLU de 2017 avait grandement privilégié ce secteur de la Saboterie où se concentraient des zones AU aujourd'hui en partie consommées.

Ce scénario n'a finalement pas été retenu dans la mesure où cette zone constituait un "ventre-mou" qui ne privilégiait pas les dynamiques actuelles sur le bourg car trop excentré.

Au regard des thématiques environnementales, le scénario 1 est celui qui est apparu comme le plus pertinent dans l'optique de renforcer la centralité du bourg. L'urbanisation des terrains Abas vient rééquilibrer une urbanisation jusqu'ici peu développée à l'Est et bénéficiant surtout d'une proximité immédiate au bourg.

En retenant les terrains sur Bel-Air, la commune garantit aussi une bonne proximité aux futurs habitants, notamment par rapport aux équipements sportifs et culturels situés sur ce secteur. De plus, la proximité à la route D637 offre des qualités de desserte évitant d'engorger le bourg par la circulation automobile.

## B. Secteurs d'aménagement bénéficiant d'une OAP

Le plan de zonage du PLU a défini trois secteurs soumis à OAP sur le territoire communal, principalement des zones d'habitat, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.



*Cartes de localisation des secteurs soumis à OAP*

Les deux secteurs situés au Sud sont des zones à urbaniser et le secteur Nord, le quartier de la gare, une zone déjà urbanisée ciblée pour un programme en renouvellement urbain.

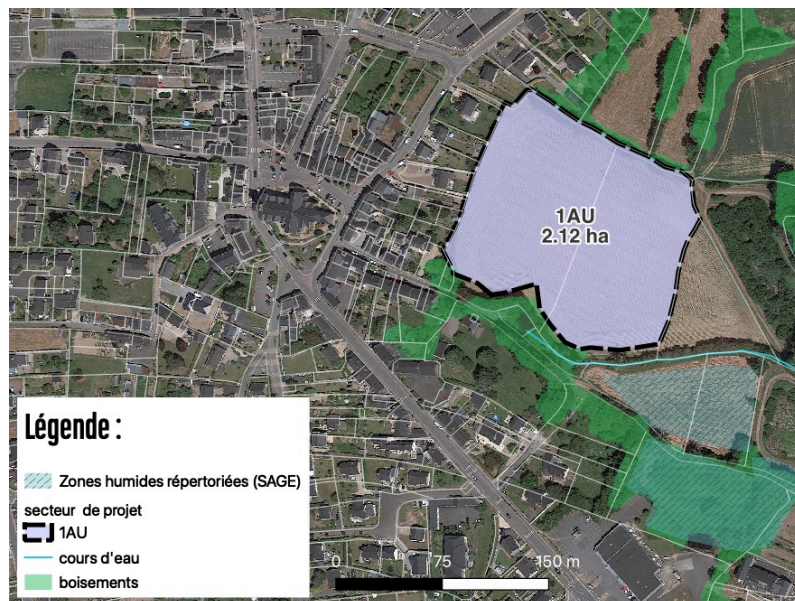
Les pages qui suivent présentent les différents choix qui ont conduit à retenir le découpage et les orientations actuelles.



## C. Secteur 1 -Abas/Est-Bourg- zone 1AU

### Les caractéristiques du site

Ce terrain agricole est situé directement au contact des franges urbaines Est du centre bourg de Miniac-Morvan. Historiquement, l'agglomération s'est davantage développée par l'Ouest et le Sud. Cette emprise se situe donc en continuité des bâtis les plus anciens de la rue d'Abas qui marque le début du talweg du ruisseau situé au Sud. Sur la majeure partie Est, le terrain est bordé d'espaces agricoles bocagers.



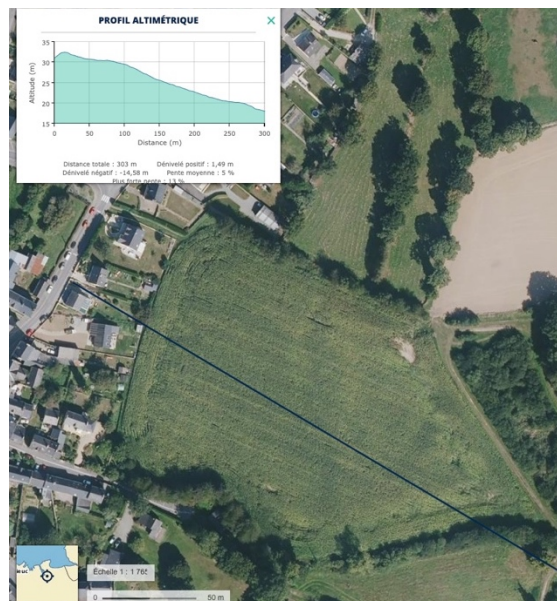
*Situation du terrain de projet*

Le terrain est marqué par un relief en pente douce qui descend vers le Sud-Est. La partie haute va se situer vers 30 m d'altitude tandis que la partie basse est plutôt dans les 20 mètres.

Sa vocation agricole amène à une végétation non permanente sur l'essentiel de la surface. Les caractéristiques écologiques notables vont davantage être relevées sur la périphérie de la parcelle où le bocage est davantage présent, en particulier les franges Nord et Sud.

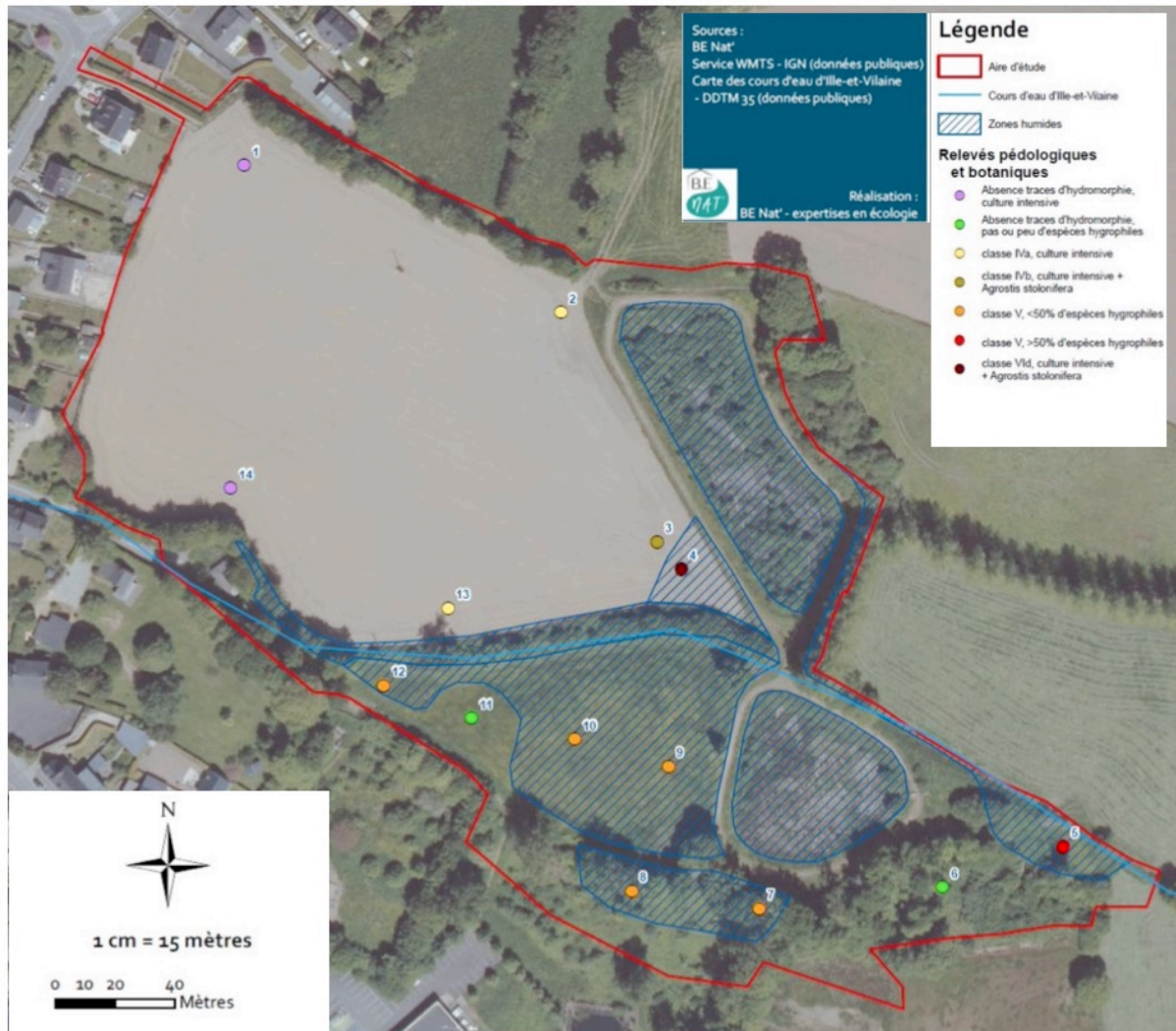


*vue aérienne du terrain "Abas" depuis l'Est*



*Profil altimétrique (extrait de géoportail).*





L'inventaire des zones humides réalisé en 2021 a permis de circonscrire les secteurs à enjeux sur la partie basse du terrain. La préservation de cette partie a été retenue dans les choix qui ont motivés le découpage de la future zone à urbaniser.



*le terrain de projet vue depuis l'aval au Sud-Est.*

## Réflexions menées pour la prise compte de l'environnement et les mesures ERC

Au regard des caractéristiques du terrain, l'impact sur les sols a été appréhendé à travers la taille du projet. Plusieurs scénarii envisageaient une urbanisation de l'ensemble du terrain. Cependant, la volonté des élus de maintenir la partie basse en vue de l'aménagement d'un parc public a conduit à ne retenir que 2,12 ha de surface à urbaniser sur une unité foncière qui compte 2,4 ha. Pour conserver la programmation, le choix de densifier la zone a conduit à l'objectif de 30 logements/ha, là où initialement la densité était plutôt à 22 logements/ha.

Le maintien des bocages périphériques vient fortement limiter l'impact sur la végétation existante.

L'idée de créer plusieurs accès au futur quartier a été évoqué en explorant la piste d'une voie arrivant vers le Sud. Cette option impliquait de créer une rupture sur le corridor écologique en contrebas. Un seul accès au quartier est alors retenu en prévoyant un aménagement sécurisé du carrefour donnant sur l'école privée.



La présence de bassins d'orage existants et largement dimensionnés vient limiter les risques liés aux écoulements d'eau. Il convient de rappeler que cette OAP intègre des principes d'aménagement favorisant une faible imperméabilisation des sols.

Du point de vue paysager, le choix de favoriser un développement des logements collectifs en bas de terrain vient limiter l'impact visuel pour les riverains directs.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

| Thématiques   | Incidences potentielles attendues  | Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*   |
|---|--|--|
| <i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement d'une zone d'habitat</li> <li>Requalification et valorisation du secteur</li> <li>Disparition de parcelles agricoles</li> <li>Changement des perceptions pour les habitations en bordure de site</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>E : Conservation et valorisation des haies bocagères existantes</li> <li>C : Valorisation du vallon en parc champêtre communal avec des plantations</li> <li>E : Abandon du principe de desserte par le Sud</li> <li>R : Plantation des interfaces avec l'urbain existant</li> <li>R : diversité de formes d'habitat (logements individuels, intermédiaires, et collectifs) poussent à davantage de densité et donc une réduction des surfaces à urbaniser</li> </ul>   |
| <i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imperméabilisation des sols et perte de biodiversité contenus dans les horizons pédologiques</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>E : Conservation et valorisation des haies bocagères existantes</li> <li>R : Des principes de perméabilité offrant une moindre imperméabilisation sur les espaces privés et publics</li> <li>C : Aménagement d'espaces public végétalisés. Des principes de nature en ville pour favoriser la biodiversité au sein et entre les jardins.</li> </ul>   |
| <i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces agricole</li> <li>Densification urbaine</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : Densité minimum de 30 log/ha.</li> <li>R : la surface du projet a été réduite pour favoriser l'aménagement du parc</li> </ul>   |
| <i>Gestion de l'eau</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> <li>Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : récupération d'eau de pluie imposée</li> <li>R : L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales. Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet.</li> <li>R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.</li> </ul> |
| <i>Risques, Nuisances et Déchets</i>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Production de déchets ménagers et recyclables</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>   |
| <i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> <li>Augmentation des consommations d'énergie</li> <li>suppression de réservoirs de carbone par imperméabilisation des sols</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : Aménagement d'une nouvelle voirie mixte paysagère piéton voiture (vitesse limitée)</li> <li>R : Aménagement de cheminements piétons avec des possibilité de liaisons vers les services et commerces proches</li> <li>R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire</li> </ul>   |

\*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation



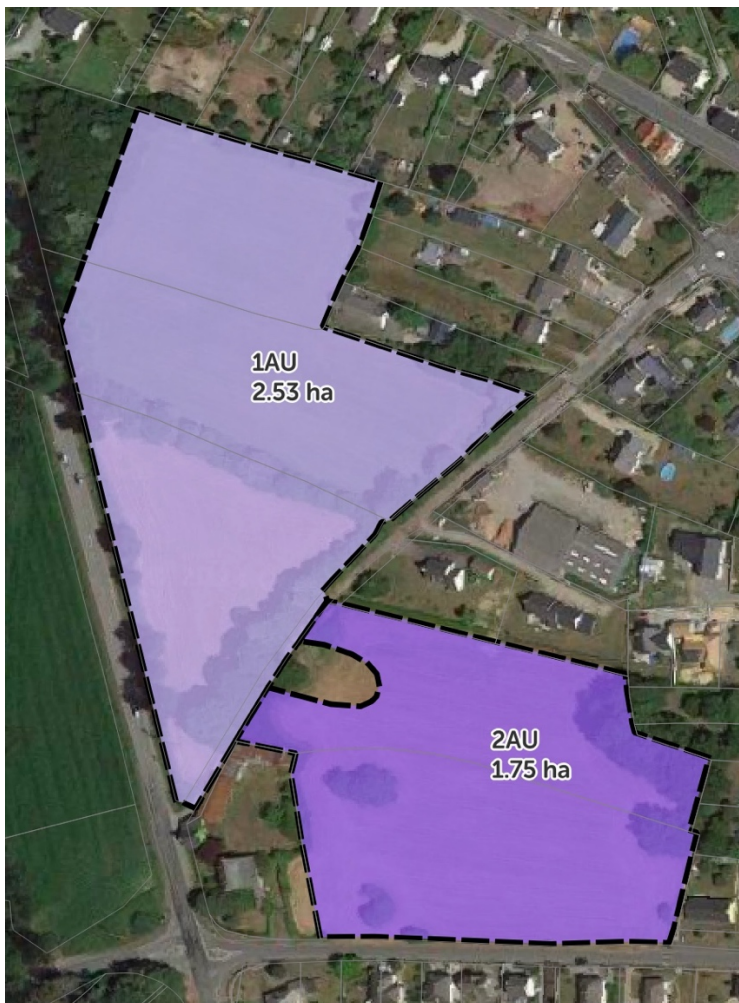
## D. Secteur 2 - Bel-Air - zones 1AU/2AU

### Les caractéristiques du site

Cet ensemble de terrains agricoles est situé au contact des franges urbaines ouest de la partie contemporaine du bourg de Miniac-Morvan. Ce secteur est cadré à l'ouest par la RD637 qui marque une limite nette du bourg et à l'est par le premier rideau d'habitation le long de la rue de Saint-Malo, une des portes d'entrée au bourg. La limite sud est marquée par la rue du Général de Gaulle, une autre porte d'entrée du bourg. Le site est scindé par la rue du Bel air du sud-ouest au nord-est. Petite rue qui se termine en chemin. Cette emprise termine donc la frange est du bourg, en continuité d'un tissu pavillonnaire des années 80 plutôt lâche.

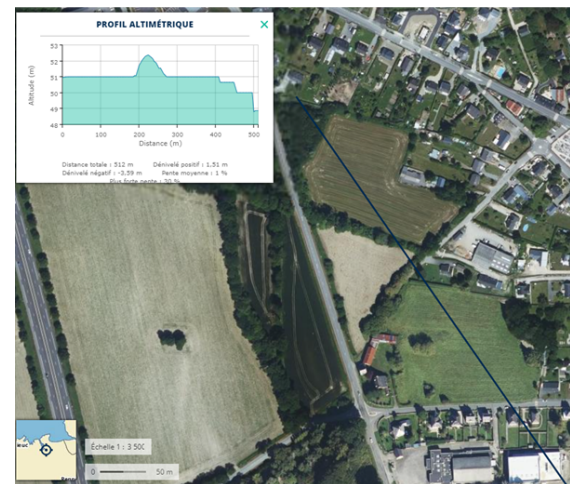
La rue du Bel Air qui scinde le site en deux est bordée par un linéaire bocager constitué d'arbre de haut jet. On retrouve ce linéaire qui divise la partie ouest du site d'est en ouest.

Le coin nord-ouest du site est boisé tandis que la frange sud-est est constituée d'un bosquet.



*Situation du terrain de projet*

Le terrain est marqué par un relief de plateau. Le site se situe à 51 m d'altitude.



*Profil altimétrique (extrait de géoportail).*





## Réflexions menées pour la prise compte de l'environnement et les mesures ERC

Le faible relief de ce secteur lui confère peu de contraintes topographiques en vue d'un développement futur. Bénéficiant de plusieurs possibilités d'accès depuis la rue du Général de Gaulle et du chemin de Bel-Air, l'option retenue a été de limiter au mieux des voies principales et de favoriser les dessertes secondaires en donnant des possibilités d'accès sur des dents creuses adjacentes au site.

Sur les différents scénarii de programmation la densité a été revue à la hausse pour s'établir à près de 23 logement/ha.



Le maintien des bocages est un impératif. L'analyse du site a permis de repérer plusieurs spécimens d'arbres de haute futaie intéressants à préserver. De la même manière, des bosquets situés au Nord-Ouest et au Sud-Est de la zone sont aussi à conserver. Il apparaît que ponctuellement le bocage devra être supprimé pour laisser passer les voies de desserte. Ces destructions seront compensées par la plantation de linéaire le long de la rue du Général de Gaulle.

Autre élément remarquable, la zone humide repérée à l'inventaire, bien que perçue comme non-fonctionnelle est maintenue par la mise en place d'une prescription et d'un zonage N. Dans l'OAP, ce principe de maintien est aussi affiché. Cet espace pourra jouer un rôle d'entrée de quartier pour la phase 1 avec des aménagements paysagers.



Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

| Thématiques   | Incidences potentielles attendues   | Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*   |
|---|---|--|
| <i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement d'une zone d'habitat</li> <li>• Requalification et valorisation du secteur</li> <li>• Disparition de parcelles agricoles</li> <li>• Changement des perception pour les habitations en bordure de site</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• E : Conservation et valorisation des haies bocagères existantes</li> <li>• R : La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins</li> <li>• R : Plantation des interfaces avec l'urbain existant</li> <li>• R : diversité de formes d'habitat (logements individuels, intermédiaires, et collectifs) poussent à davantage de densité et donc une réduction des surfaces à urbaniser</li> </ul>  |
| <i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imperméabilisation des sols et perte de biodiversité contenus dans les horizons pédologiques</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• E : Conservation et valorisation des haies bocagères existantes et des boisements de qualité</li> <li>• C : plantations prévues en interface avec les quartiers existants</li> <li>• R : Des principes de perméabilité offrant une moindre imperméabilisation sur les espaces privés et publics</li> <li>• C : Aménagement d'espaces public végétalisés. Des principes de nature en ville pour favoriser la biodiversité au sein et entre les jardins.</li> </ul>   |
| <i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation d'espaces agricole</li> <li>• Densification urbaine</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Densité minimum de 23 log/ha.</li> </ul>  |
| <i>Gestion de l'eau</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>• Augmentation des rejets d'EU</li> <li>• Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Secteur couvert par l'assainissement collectif</li> <li>• R : récupération d'eau de pluie imposée</li> <li>• R : L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales. Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet.</li> <li>• R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.</li> <li>• E : maintien d'une zone humide</li> </ul> |
| <i>Risques, Nuisances et Déchets</i>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Production de déchets ménagers et recyclables</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>   |
| <i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des déplacements motorisés</li> <li>• Augmentation des consommations d'énergie</li> <li>• suppression de réservoirs de carbone par imperméabilisation des sols</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Aménagement d'une nouvelle voirie mixte paysagère piéton voiture (vitesse limitée)</li> <li>• R : Aménagement de cheminements piétons avec des possibilité de liaisons vers les services et commerces proches</li> <li>• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire</li> </ul>   |

\*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

## E. Secteur - La Ville Boutier - zones 2AUH

### Les caractéristiques du site

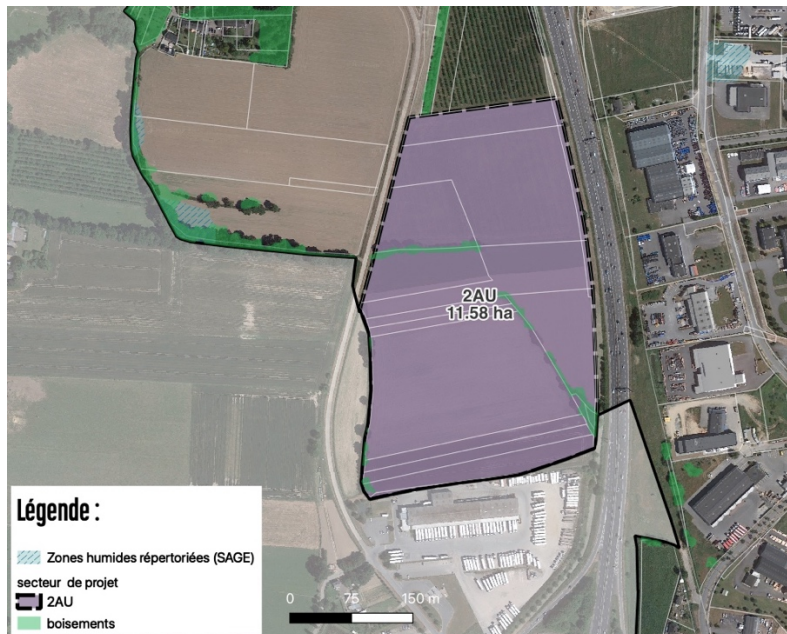
Cet ensemble de terrains agricoles en limite ouest de la commune, est en continuité de la zone logistique de de Pleudihen-sur-Rance au sud. La RD137 marque la limite Est du site. S'en suit la zone d'activité Actipole qui se trouve en continuité à l'est de la RD.

La parcelle agricole située au nord est un verger tandis que l'ouest est cultivé et délimité par une route secondaire.

Les parcelles agricoles sont principalement dédiées à la culture. Seule les 3 parcelles sud sont dédiées à du fourrage. D'après le RPG 2021.

Un reliquat de linéaire bocager traverse en diagonale puis c'est une haie dense qui scinde le secteur est en deux du nord au sud.

La limite sud-ouest est bordée par un linéaire bocager qui s'éclaircie vers le nord.



*terrains vus depuis l'Est (Actipole)*





*les zones humides identifiées apparaissent en hachuré vert*

L'analyse pédologique des zones humides a révélé une présence limitée de sols hydromorphes sur l'unité foncière du projet. Celle-ci est principalement localisée sur deux secteurs :

- le talweg Sud Est, longeant un bocage clairsemé et qui correspond à des écoulements temporaires provenant notamment des ruissellements de la voie express.
- deux cuvettes sur la bordure Ouest des terrains et qui correspondent à l'absence de dispositif de drainage expliquant une accumulation chronique d'eau.

Dans l'ensemble de ces cas, la fonctionnalité des zones humides reste limitée. Le fossé situé sur la partie centrale ne s'est lui-même pas révélé être une zone humide au regard de critères pédologiques et phytosociologiques (aucun espèces végétales caractéristiques repérées).

Aussi, au regard des surfaces concernées et de leur étendue, l'aménagement d'un projet hospitalier de l'ampleur reste compatible avec un maintien de la plupart des éléments naturels de cette zone (bocage et zones humides) qui pourraient participer à la qualité des futurs espaces extérieurs du site et à leur mise en valeur.



## Réflexions menées pour la prise compte de l'environnement et les mesures ERC

Le choix du site est motivé par différents critères relatifs à sa localisation. L'équipement ciblé (hôpital) est à dimension intercommunale entre les collectivités de Saint-Malo, Dinan, Dinard et Dol-de-Bretagne entre autre.

La position équidistante de Miniac-Morvan et en particulier de ces terrains justifie cette implantation dans une recherche de centralité.

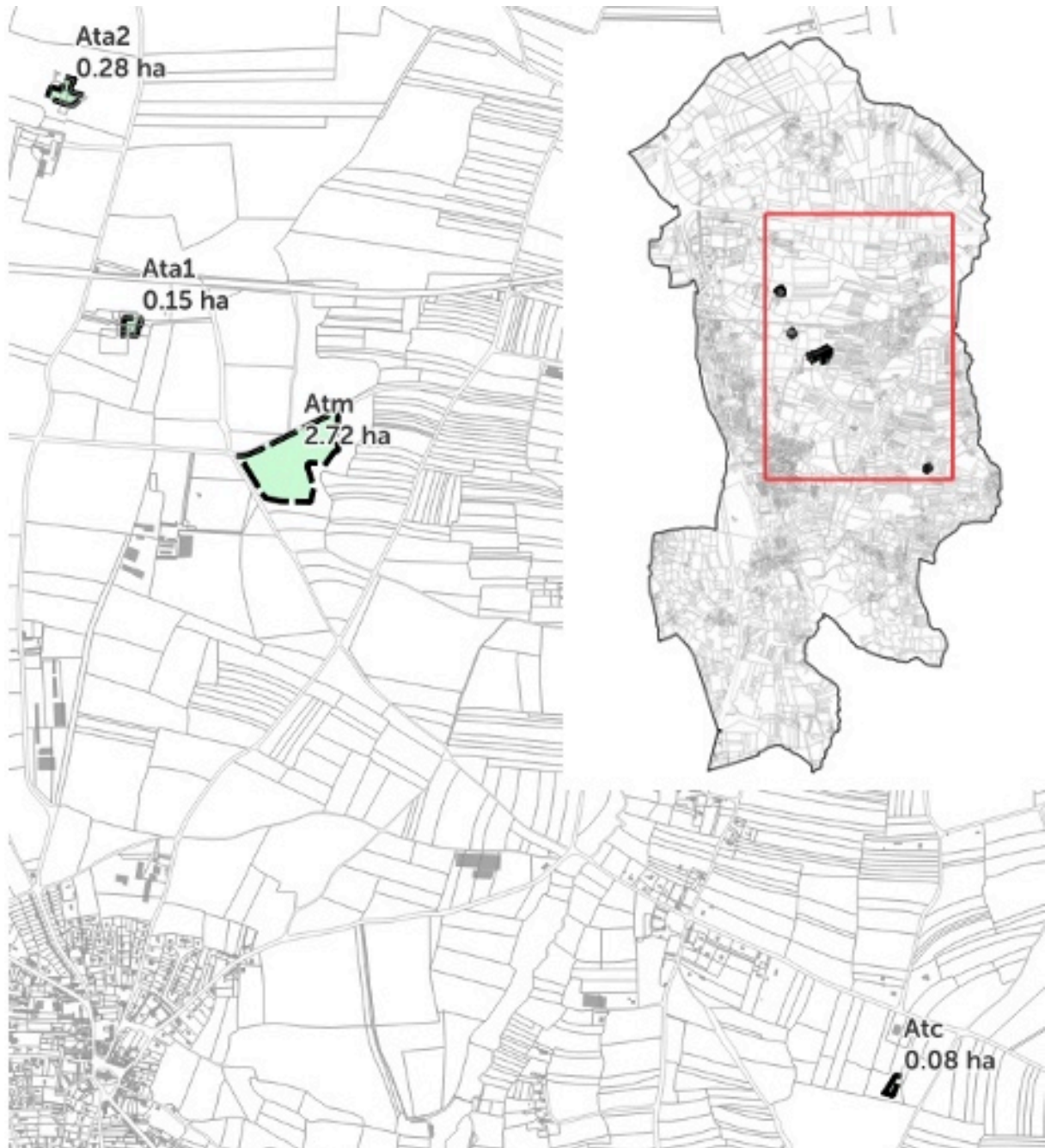
Il apparaît aussi que ces terrains se situe en bordure d'une voie majeure (D173) et que les infrastructures permettant la bonne accessibilité de l'équipement impliqueraient des aménagements à minima en raison des bretelles existantes situées sur la Costardais. Enfin, la proximité de la gare située à 900 mètres du site offre aussi des opportunités de liaison vers Dinan et Dol.

| Thématiques   | Incidences potentielles attendues  | Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*   |
|---|--|--|
| <i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Urbanisation d'un large secteur avec une programmation qui reste à spécifier</li> <li>Impact fort sur le paysage dans la mesure où les terrains sont très ouverts sur leur environnement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>E : Des précisions dans le dimensionnement du projet pourront être apportée lors de la prochaine modification du PLU afin de reclasser si nécessaire les espaces non utiles</li> <li>C : Les aménagements extérieurs du futur site pourront être menés de manière à créer des zones humides fonctionnelles par le biais d'espace paysagers (noues, zones tampons)</li> <li>R : Développer des principes de plantation sur les abords du site, notamment le long de la D173</li> </ul>                               |
| <i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imperméabilisation des sols et perte de biodiversité contenus dans les horizons pédologiques</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>E : Conservation et valorisation des haies bocagères existantes</li> <li>R : Valorisation du mail existant</li> <li>R : Des principes de perméabilité offrant une moindre imperméabilisation sur les espaces privés et publics</li> <li>C : Aménagement d'espaces public végétalisés. Des principes de nature en ville pour favoriser la biodiversité au sein et entre les jardins.</li> </ul>  |
| <i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces agricole</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>E : Des précisions dans le dimensionnement du projet pourront être apportée lors de la prochaine modification du PLU afin de reclasser si nécessaire les espaces non utiles.</li> </ul>   |
| <i>Gestion de l'eau</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> <li>Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur pouvant être couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales. Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet.</li> <li>R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.</li> </ul> |
| <i>Risques, Nuisances et Déchets</i>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Production de déchets ménagers et recyclables</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>   |
| <i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> <li>Augmentation des consommations d'énergie</li> <li>suppression de réservoirs de carbone par imperméabilisation des sols</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : Aménagement d'une nouvelle voirie mixte paysagère piéton voiture (vitesse limitée)</li> <li>R : Aménagement de cheminements et accès vers la gare et la Costardais</li> <li>R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire</li> </ul>  |

\*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

## F. Analyse de l'incidence des STECAL

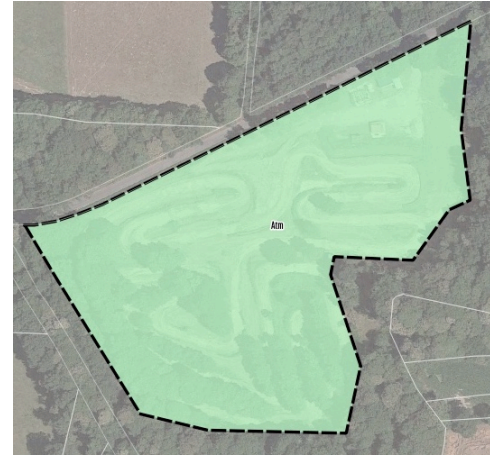
### Localisation des quatre STECAL



## Les caractéristiques des sites et impacts

### secteur Atm (circuit motocross)

Le STECAL du terrain de motocross existait déjà dans la version du PLU de 2014 sur une surface de 4,8 ha. Il s'étend désormais sur une surface de 2,7 hectares (-2,1ha). Il s'inscrit dans un contexte agricole boisé. En effet, le circuit est entouré de boisements qui limitent fortement son impact visuel et sonore. Le maintien de ce STECAL vise à permettre l'installation de petites infrastructures nécessaire au fonctionnement du site. Ces dernières sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ce qui reste somme toute négligeable à l'échelle du site.



### secteur Ata1 (lieu d'accueil du public)

Ce STECAL de 1700m<sup>2</sup> correspond aux limites bâties du hameau de la Maison Neuve. Ce site accueille des activités de développement personnel et de bien-être. Ce STECAL se destine principalement à permettre une extension limitée de cette activité.

La future construction s'inscrit en continuité d'une ancienne grange, le tout dans un écrin de verdure qui vise à être maintenu. La plantation récente d'un linéaire bocager à l'Ouest du STECAL devrait permettre de réduire un peu plus à terme l'impact visuel du hameau.

L'impact se limite donc à l'artificialisation des sols potentielle permise (200m<sup>2</sup>). Le site verra sans doute sa fréquentation légèrement augmentée par l'agrandissement de ces infrastructures avec donc des consommations elles aussi en hausse pour l'eau et l'électricité.



le hameau de la Maisonneuve vue depuis la route à l'Ouest



### secteur Ata2 (petite hôtellerie)

Ce STECAL de 2800m<sup>2</sup> correspond aux limites bâties du hameau de la Verrerie. Ce site accueille une petite activité d'hôtellerie et de lieu de réception. Ce STECAL se destine principalement à permettre une extension limitée des infrastructures existantes par une réhabilitation des anciennes constructions existantes ainsi que d'annexes dans l'enveloppe bâtie.

Situé en retrait des espaces public, ce hameau est entouré de végétation. Les éventuelles nouvelles constructions ne seront pas visibles de la route.

L'impact se limite donc à l'artificialisation des sols potentielle permise (200m<sup>2</sup>). Le site verra sans doute sa fréquentation légèrement augmentée par l'agrandissement de ces infrastructures avec donc des consommations elles aussi en hausse pour l'eau et l'électricité.



le hameau de la Verrerie vue depuis la route à l'Est

### secteur Atc (local de chasse)

Situé dans le secteur de la Croix de Villebret, ce STECAL de 1160m<sup>2</sup> se destine à recevoir une structure réversible de type "constructions modulables" à destination de l'activité chasse. L'emprise au sol y est limitée à 50m<sup>2</sup>.

La fréquentation de ce site ne sera que limité dans le temps. Cette localisation à l'écart de la voie est choisie de manière à réduire la visibilité de l'installation et les nuisances éventuelles.

Ce site a été retenu par les possibilités de stationnement qu'offre les abords du hangar par rapport à la route.

Dans la mesure où cette construction n'a pas de caractère permanent, son impact reste vraiment minime. Non assujettie au raccordement des réseaux, elle vise à être autonome pour ses apports énergétiques.



## tableau des impact et mesures ERC pour les STECAL

| Thématiques   | Incidences potentielles attendues  | Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*  |
|---|--|---|
| <i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>sur les secteur Ata1 at Ata2, l'impact sur le patrimoine est plutôt positif dans la mesure où ces projets prévoit la réhabilitation d'anciens bâtis</li> <li>Sur l'ensemble des secteurs, l'impact paysager reste faible par le relatif isolement et la végétation présente</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>R : des prescriptions ont été ajoutées autour des différents STECAL afin de préserver les écrans de végétalisation et réduire l'impact paysager éventuel.</li> <li>R : le STECAL Ata2 a été revu à la baisse par rapport à la demande initiale qui s'étendait sur une surface plus importante</li> </ul> |
| <i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les possibilités de développement restent très limitées sur l'ensemble des STECAL. L'artificialisation des sols reste soit mesurée à des espaces sans grande valeur écologique, soit elle conserve un caractère réversible permettant de revenir assez facilement à l'état initial</li> </ul> |   |
| <i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les possibilités de développement restent très limitées sur l'ensemble des STECAL. L'artificialisation des sols reste soit mesurée à des espaces sans grande valeur écologique, soit elle conserve un caractère réversible permettant de revenir assez facilement à l'état initial</li> </ul> |   |
| <i>Gestion de l'eau</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hausse des consommation sur les secteur Ata1 et Ata2 liées aux développement des activités</li> </ul>   |   |
| <i>Risques, Nuisances et Déchets</i>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>hausse mesurée de la production de déchets relatif au développement des activités</li> </ul>  |   |
| <i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>hausse mesurée des déplacements motorisés sur ces secteurs situés en dehors de l'agglomération</li> </ul>   |   |

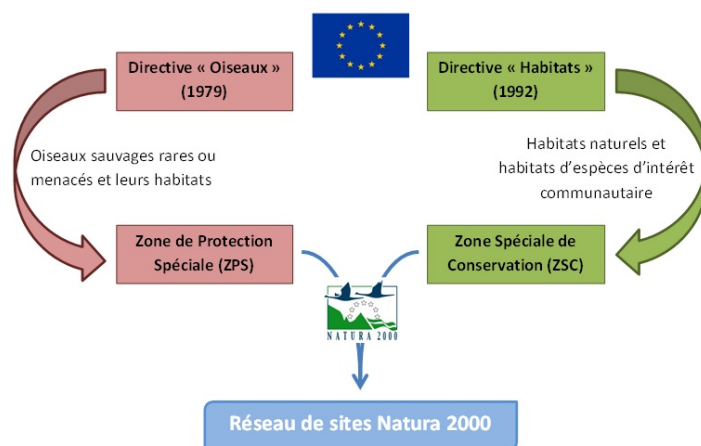
## 5. Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000

### G. Qu'est-ce que Natura 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

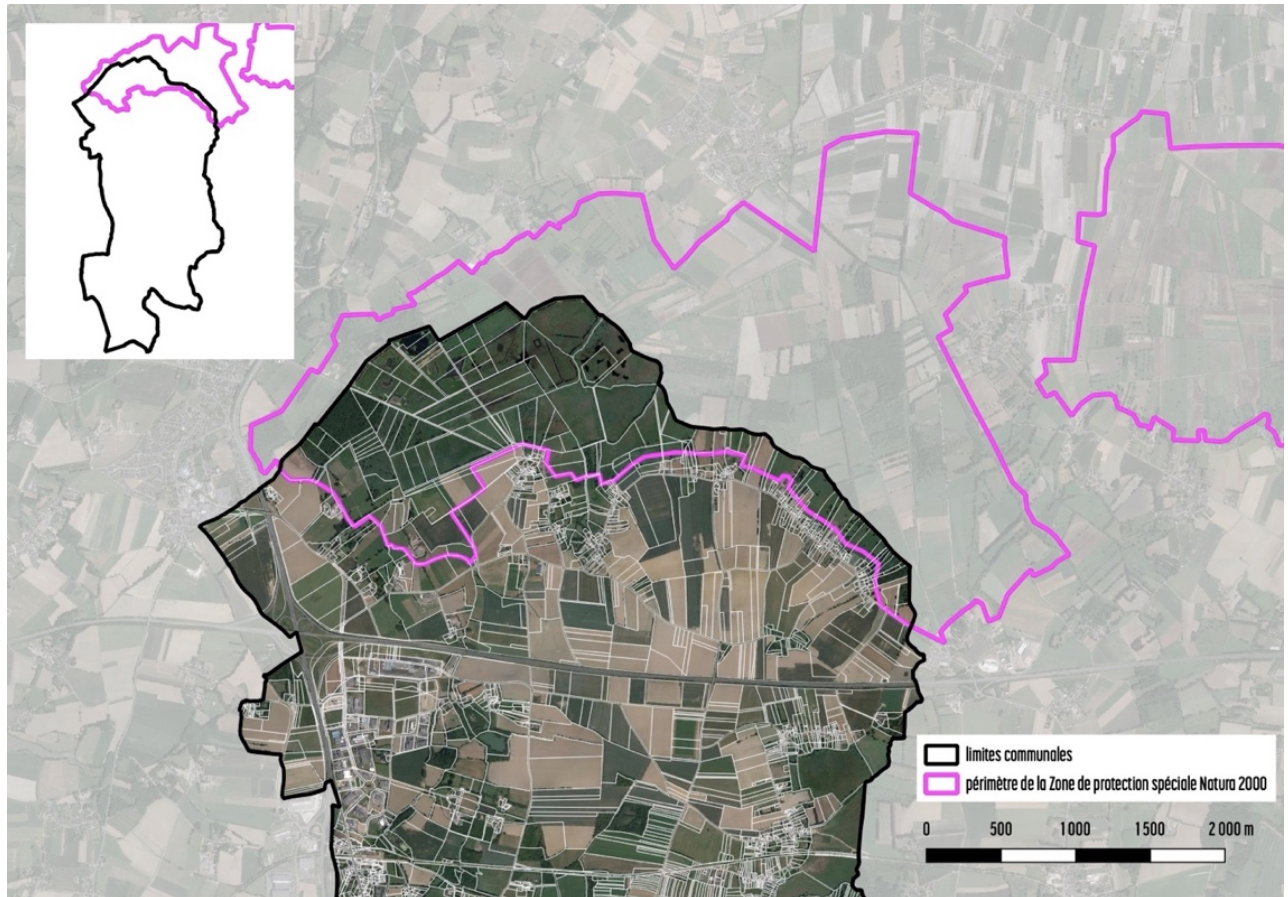
- **La Directive « Oiseaux »** (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- **La Directive « Habitats »** (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**. C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DO





## H. Miniac-Morvan et Natura 2000

La commune de Miniac-Morvan est concernée par un périmètre Natura 2000. Il s'agit de la ZPS (zone de protection spéciale) qui concerne une grande partie de la Baie du Mont-Saint-Michel.



*Périmètre de la ZPS Natura 2000 sur Miniac-Morvan sur 298 ha*

La surface de cette ZPS est estimée à 47 607 hectares. Plus de 83% de sa superficie est marine. La mare de Saint-Coulban qui fait partie des Marais Noirs est l'un des périmètres "annexes" situé au Sud-Ouest.



## I. Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000

### 5) Incidences directes

La conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire est l'essence même de la démarche Natura 2000. La zone Natura 2000 située sur le territoire de Miniac-Morvan est essentiellement localisée sur la partie Nord de la commune. Elle occupe 298 ha. Les zones de projets du PLU ne se trouvent pas à proximité directe de ce site. Pour autant, le périmètre est proche d'un chapelet d'urbanisation dispersée et classé en zone agricole. Pour l'habitat, les possibilités d'extension permises sur ces secteurs restent limitées. La création de nouveaux logements est seulement possible dans le cadre d'une activité agricole ou sur quelques bâtiments fléchés pour le changement de destination.

### 6) Incidences indirectes

L'étude des incidences potentielles du PLU sur les sites Natura 2000 ne doit pas se limiter aux impacts directs dans le périmètre du site mais bien à l'ensemble du territoire pouvant avoir une influence indirecte sur les sites Natura 2000.

La production de nouveaux logements et le développement de l'urbanisation, prévus dans le PLU, vont générer une augmentation des surfaces imperméabilisées, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval.

De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Selon la nature et l'affectation des surfaces sur lesquelles elles ruissellent, les eaux pluviales peuvent véhiculer une quantité plus ou moins importante de matières en suspension, matières organiques, hydrocarbures... occasionnant une pollution des eaux du milieu récepteur. De plus, les matières en suspension présentes dans les eaux de ruissellement contribuent aux dépôts de sédiments dans les cours d'eau et nuisent ainsi au bon écoulement des eaux et à la vie aquatique.

Plusieurs cours d'eau qui traversent le territoire ou qui prennent source sur la commune, se jettent par la suite dans d'autres cours d'eau qui vont transiter ou rejoindre les sites Natura 2000.

- Le ruisseau du Meleuc et son affluent "la Molène" qui intègre dans leur bassin versant, en plus du bourg historique et de ses extensions, plusieurs espaces urbains de commune située plus en amont (Mesnil-Roch)
- Le ruisseau du Bois Hamon qui draine une partie des espaces urbains allant de la Saboterie jusqu'au Nord d'Actipole

Il peut donc y avoir des effets indirects sur les différents habitats des sites Natura 2000 (notamment ceux en lien avec les milieux humides et aquatiques) et donc sur la faune et la flore associées si la gestion des eaux pluviales et des eaux usées n'est pas prise en compte.

### Augmentation des rejets d'eaux usées et mesures

Le développement de l'urbanisation aussi bien le développement de nouvelles zones à urbaniser aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

- La station d'épuration du bourg a une capacité de traitement de 4000 équivalents habitants (750 m<sup>3</sup>/j). Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de la Molène. Actuellement sa charge maximale est de 2800 EH.
- La station d'épuration d'Actipole a une capacité de 3000 EH et sa charge maximale est de 1200 EH. Elle rejette ses eaux dans le ruisseau du Bois Hamon.

Les projections envisagées pour le développement démographique prévoient une hausse de 530 habitants sur la période d'application du PLU. Additionnant les capacités des deux stations, la charge supplémentaire reste envisageable pour les infrastructures existantes.

### Augmentation des rejets d'eaux pluviales

La production de nouveaux logements génère inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ruisselant, les eaux pluviales se chargent en polluants, notamment en hydrocarbures et en matières en suspension. L'urbanisation peut ainsi augmenter l'apport de polluants dans le milieu récepteur et donc générer des atteintes au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines). Ainsi, il peut y avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 concernés.

Le règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des EP. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Enfin, le plan de zonage pluvial est annexé au PLU. Il délimite, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT, les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage pluvial impose des prescriptions de gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des projets de construction et d'aménagement neuf, en zone urbanisée et en zone à urbaniser. En conclusion, les prescriptions prises dans le PLU en matière de gestion des eaux pluviales, vont permettre d'améliorer les rejets d'eaux pluviales, et ainsi de limiter les risques



de pollution sur les espaces naturels et en particulier sur les zones Natura 2000.

### Protection de la Trame Verte et Bleue

Le PLU a intégré dans ses prescriptions la protection du périmètre Natura 2000 de la mare de Saint-Coulban. De plus, les mesures envisagées en faveur de la trame verte et bleue visent à permettre une meilleure prise en compte de la biodiversité terrestre et aquatique. Les espèces d'intérêt communautaire peuvent aussi bénéficier directement ou indirectement de ces nouvelles mesures de protection dans la mesure où leur présence ou leur passage n'est pas spécifique aux seuls périmètres Natura 2000. À ce titre, il apparaît que Miniac-Morvan peut représenter un territoire étape entre le réservoir de biodiversité de la Rance et celui de la baie du Mont-Saint-Michel.



Dans le maillage écologique intercommunal, Miniac-Morvan représente un territoire étape entre deux zones d'intérêt communautaire : La Rance et la Baie du Mont-Saint-Michel.

Or, des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats naturels présents sur la commune :

- Protection des 479 ha de zones humides (L151-23 du CU)
- Protection des 46 km de cours d'eau (L151-23 du CU)
- Protection des 144 km de maillage bocager (L151-23 du CU)
- Protection des 31 ha de boisements (L151-23 du CU)
- Protection des 381 ha de boisements (L113-1 du CU)

En définitive, ces mesures spécifiques bénéficiant aux espèces, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal.

## 7) Conclusions

Le territoire de Miniac-Morvan est concerné par un périmètre Natura 2000 sur 298 ha. Cet espace fait aujourd'hui l'objet de plusieurs protections réglementaires au titre de la zone N et des prescriptions liées au caractère humide de ces secteurs.

De manière directe, l'urbanisation et les activités humaines situées au Nord du territoire, en interface de ce périmètre ne font pas parties des secteurs de projet identifiés dans le nouveau PLU. La constructibilité sur ces secteurs reste limitée pour l'habitat à des extensions et annexes ce qui, à terme, n'aura qu'un effet direct

limité. L'activité agricole présente ici peut éventuellement avoir davantage des effets potentiellement négatifs. Cependant la perméabilité à ce niveau reste sensiblement la même que sur le document d'urbanisme précédent.

De manière indirecte, c'est bien sur la gestion des eaux que des répercussions sur la qualité des milieux peuvent être engendrées.

Le développement programmé sur Miniac-Morvan se concentre essentiellement sur le bourg. Ses conséquences sur la consommation d'eau potable mais aussi et surtout les rejets d'eau usées pourraient avoir des effets sur la santé des milieux récepteurs. À ce titre, l'état écologique de la Molène est aujourd'hui jugé préoccupant selon les études menées par le SAGE.

Pour autant, le territoire est doté de stations de traitements dont les capacités semblent largement suffisantes pour répondre aux besoins dans ce sens. Concernant l'eau pluviale, les différentes mesures avancées dans le PLU en terme de gestion des eaux (perméabilité des sols, récupération d'eau de l-pluie, coefficient de pleine terre...) vise à se prémunir d'une augmentation des écoulements vis-à-vis des nouveaux quartiers et de la densification des zones urbaines.

Enfin, sur le thème de la biodiversité, le nouveau PLU se veut davantage protecteur sur les éléments de patrimoine naturel (boisements, bocages, cours d'eau). La volonté d'étoffer le maillage écologique influe positivement sur les périmètres Natura 2000 notamment sur les continuités qui pourraient être créées entre les différents sites de la Rance et de la Baie du Mont-Saint-Michel.

## 6. Critères, indicateurs et modalités retenues

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond gris.

## A. Milieux naturels et biodiversité

| Thématique / Impact suivi                   | Indicateur  | Unité | Fréquence      | Source de la donnée  | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|-------|----------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la surface boisée              | Surface boisée totale à l'échelle communale                                   | ha    | Tous les 3 ans | PLU                  | 745 ha                           | Commune                     |
|   | Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme  | ha    | Tous les 3 ans | PLU                  | 384,39 ha                        | Commune                     |
|   | Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme | ha    | Tous les 3 ans | PLU                  | 31,54 ha                         | Commune                     |
|   | Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires)                     | ha    | Annuelle       | (Futurs PC et DP)*-  |                                  | Commune                     |
|   | Surface nouvellement défrichée  | ha    | Annuelle       | (Futurs PC et DP)*   |                                  | Commune                     |
| Évolution du maillage bocager               | Linéaire de haies bocagères sur le territoire                                 | km    | Annuelle       | PLU                  | 144 km                           | Commune                     |
|   | Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme         | km    | Annuelle       | PLU                  | 144 km                           | Commune                     |
|   | Linéaire de haies nouvellement plantées                                       | ml    | Annuelle       | (Futurs PC)*         |                                  | Commune                     |
|   | Linéaire de haies nouvellement défrichées                                     | ml    | Annuelle       | (Futures DP)*        |                                  | Commune                     |
| Évolution du réseau hydrographique          | Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme    | ml    | Annuelle       | PLU                  | 46 km                            | Commune                     |
| Évolution de la superficie en zones humides | Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme  | ha    | Tous les 3 ans | PLU / SAGE           | 482 ha                           | Commune                     |
|   | Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées                  | ha    | Tous les 3 ans | (Futurs inventaires) |                                  | Commune                     |

\* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

## B. Espaces agricoles

| Thématique / Impact suivi                          | Indicateur   | Unité               | Fréquence    | Source de la donnée        | Valeur de référence (État « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|--|--|---------------------|--------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Préservation et valorisation des milieux agricoles | SAU Totale sur la commune  | ha                  | Durée du PLU | PAC                        | 1731 ha                          | Commune                     |
|  | Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune   | U                   | Durée du PLU | Diagnostic agricole (2020) | 26                               | Commune                     |
|  | Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre (dont accordé/refusé)</li> <li>• Emprise au sol moyenne</li> <li>• Hauteur moyenne des constructions</li> <li>• Nombre de logement de fonction</li> </ul> | U ou m <sup>2</sup> | Annuelle     | (Futurs PC et DP)*-        |                                  | Commune                     |

## C. Ressources du sol

| Thématique / Impact suivi | Indicateur  | Unité               | Fréquence    | Source de la donnée | Valeur de référence (État « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---------------------------|---|---------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Consommation foncière     | La surface consommée au cours des 10 dernières années   | ha                  | Durée du PLU | CEREMA              | 44 ha                            | Commune                     |
|                           | Dans les futurs permis de construire (PC) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de permis (dont accordé/refusé)</li> <li>• Nombre de logements construits</li> <li>• Surface parcellaire moyenne</li> <li>• Emprise au sol construite moyenne</li> <li>• Surface moyenne de plancher</li> <li>• Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée</li> <li>• Nombre moyen de place de stationnement créée</li> </ul> | U ou m <sup>2</sup> | Annuelle     | (Futurs PC et DP)*- |                                  | Commune                     |



\* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

## D. Risques naturels et technologiques

| Thématique / Impact suivi                                      | Indicateur  | Unité | Fréquence    | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 »)       | Structure porteuse du suivi |
|--|---|-------|--------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques | Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État),                                  | U     | Durée du PLU | Géorisques          | 4 Arrêtés (1987, 1995, 1992, 1999)     | Commune DDTM                |
|  | Nombre d'installations classées sur la commune  | U     | Durée du PLU | DDTM                | 2 ICPE industriels<br>5 ICPE agricoles | Commune DDTM                |
|  | Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...) | U     | Annuelle     | Commune             | -                                      | Commune                     |
|  | Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires          | U     | Annuelle     | Commune             | -                                      | Commune                     |

## E. Assainissement

| Thématique / Impact suivi                | Indicateur   | Unité  | Fréquence | Source de la donnée              | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|--|--|--------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Production et traitement des eaux usées  | Nombre d'abonnés                                     | U      | Annuelle  | Rapports annuels du gestionnaire | 3842 habitants soit 1594 abonnés | SMA                         |
|  | Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées. | Km /ml | Annuelle  | Rapports annuels du gestionnaire | 31 km                            | SMA                         |
|  | Capacité de la STEP                                  | Eq-hab | Annuelle  | Rapports annuels du gestionnaire | 4000 EH                          | SMA                         |
|  |  |        |           |                                  | 3000 EH                          |                             |
|  |  |        |           |                                  | 300 EH                           |                             |
|  | Charge maximale                                      | Eq-hab | Annuelle  | Rapports annuels du gestionnaire | 2800 EH                          | SMA                         |
| 1200 EH                                  |  |        |           |                                  |                                  |                             |
| 150 EH                                   |  |        |           |                                  |                                  |                             |
| Installations d'assainissement collectif | non  | U      | 8 ans     | SPANC                            | 450 installations autonomes      | SPANC                       |

## F. Ressources énergétiques

| Thématique / Impact suivi                                   | Indicateur   | Unité | Fréquence | Source de la donnée           | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|--|-------|-----------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable | Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air) | -     | Annuelle  | Rapports annuels d'Air Breizh | -                                | Air Breizh                  |
|   | Consommation électrique sur la commune   | GWh   | Annuelle  | Enedis (Electricité)          | 13 GWh en 2021                   | Commune                     |
|   | Production de solaire photovoltaïque   | GWh   | Annuelle  | Bretagne Environnement        | 179 Kw en 2021                   | Commune                     |
|   | Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune   | U     | Annuelle  | Bretagne Environnement        | 36 en 2021                       | Commune                     |
|   | Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)                                | U     | Annuelle  | (futurs DP)*                  | -                                | Commune                     |
|   | Nombre de logements basse-consommation/passifs   | U     | Annuelle  | (futurs PC)*                  | -                                | Commune                     |
|   | Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).  | -     | Annuelle  | (futurs PC et DP)*            | -                                | Commune                     |

\* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

## G. Gestion des déchets/pollutions des sols

| Thématique / Impact suivi | Indicateur   | Unité  | Fréquence    | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---------------------------|--|--------|--------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Gestion des déchets       | Gisement de déchets par habitant   | kg/hab | Annuelle     | Rapports annuels    | 724 kg/hab en 2021               | SMA                         |
|                           | Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant  | kg/hab | Annuelle     | Rapports annuels    | 272 kg/hab en 2021               | SMA                         |
|                           | Gisement des déchets recyclables par habitant  | kg/hab | Annuelle     | Rapports annuels    | 75 kg/hab en 2021                | SMA                         |
|                           | Gisement de verres par habitant  | kg/hab | Annuelle     | Rapports annuels    | 61 kg/hab en 2021                | SMA                         |
|                           | Gisement dans les déchetteries par habitant  | kg/hab | Annuelle     | Rapports annuels    | 314 kg/hab en 2021               | SMA                         |
| Pollutions des sols       | Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution                 | U      | Durée du PLU | BASIAS              | 11 sites BASIAS en 2021          | Commune                     |
|                           | Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif | U      | Durée du PLU | BASOL               | 2 sites BASOL en 2021            | Commune                     |

## 7. Résumé non technique

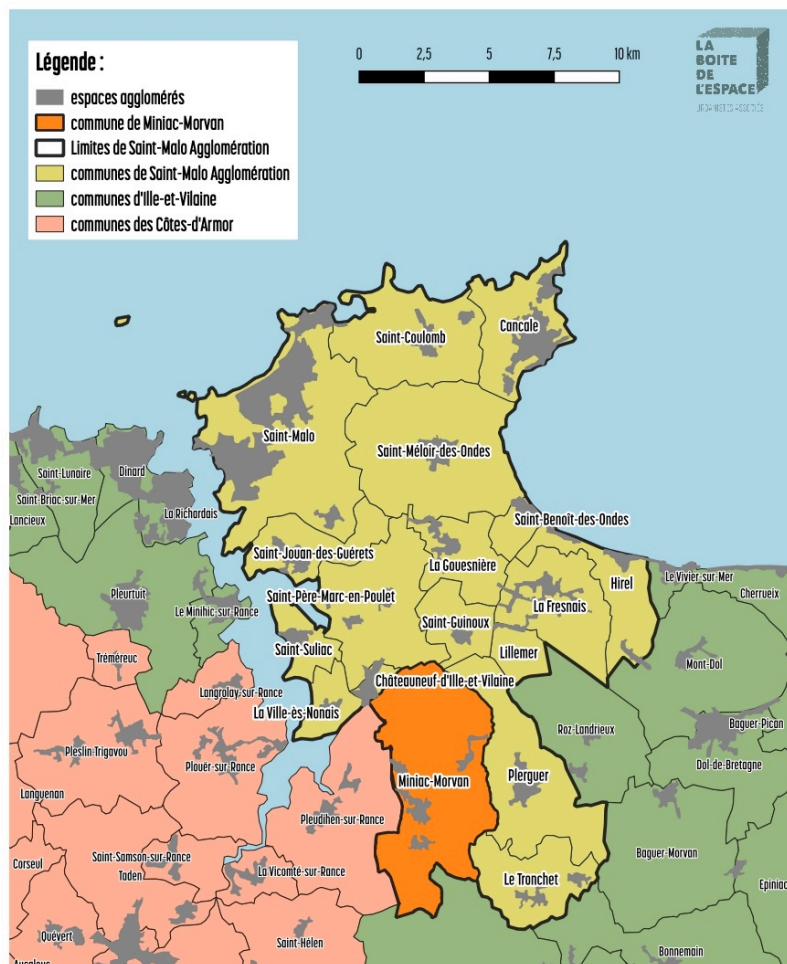
Le résumé non technique est composé d'une première partie sur l'état initial de l'environnement et le diagnostic. Une deuxième partie présente le projet et les pièces associées du PLU (règlement et OAP). L'autre partie porte sur l'articulation du PLU avec les plans et programmes ainsi qu'un résumé des incidences sur l'environnement par thématique et par secteur. Les indicateurs et modalités sont aussi rappelés.

### Une commune rurale du Pays de Saint-Malo

Située au Nord de l'Ille et Vilaine, la commune de Miniac-Morvan s'étend sur plus de 31 km<sup>2</sup>. Elle est limitrophe de sept autres communes :

- Plerguer (2 807 hab.) à l'Est
- Pleudihen-sur-Rance (2938 hab.) à l'Ouest, située dans le département des Côtes d'Armor
- Châteauneuf-sur-Vilaine (1 715 hab.), Saint-Père-Marc-en-Poulet (2 315 hab.) et Saint-Guinoux (1 205 hab.) au Nord
- Le Tronchet (1 104 hab.) et Mesnil-Roch (4 300 hab.) au Sud

D'un point de vue géographique, le bourg est relativement proche de ceux des communes voisines : 3,8 km de Pleudihen-sur-Rance, 5 km de Plerguer de Tressé et du Tronchet. Et 6 km de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine et de la Ville-ès-Nonais.



### LA GÉOGRAPHIE

31,03 km<sup>2</sup> / 9,8 km sur 4,5 km

4148 habitants en 2019

Espace rural du Pays de Saint-Malo

Point bas : 2 m - Point haut : 70 m

### LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Bretagne

Département d'Ille et Vilaine

Saint-Malo Agglomération (18 communes – 83 850 habitants en 2018)

### LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCoT du Pays de Saint-Malo (2017)

PLH de Saint-Malo Agglomération (2014-2019 prolongé jusqu'en 2022)

### LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Bassin versant - SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne et SAGE de Rance Frémur

Zone Natura 2000 : FR5300052 - CÔTE DE CANCALE À PARAMÉ et FR25148 MARAIS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

## Résumé de l'état initial de l'environnement

### 1) Données physiques du territoire

Un climat tempéré dont l'influence océanique est caractérisée par des étés plutôt frais et des hivers doux. Les vents dominants (ouest) sont eux aussi d'origine océanique. Ils apportent des masses d'air humides qui contribuent à arroser régulièrement le territoire.

Le faible relief est caractérisé par une partie Nord très basse, à seulement 3 mètres du niveau de la mer. Cette partie « asséchée » de la baie du Mont Saint-Michel se prolonge dans les vallées du Meleuc et, à moindre mesure, de la Molène.

La composition des sols est conditionnée par l'histoire géologique du territoire. C'est un socle très ancien qui a subi de nombreuses altérations au cours du temps. Du Nord au Sud, le socle forme un gradient de formation alluvionnaire lié en partie à l'ancienne présence de la mer qui va progressivement laisser sa place à un ensemble schisteux qui occupe une majeure partie de la commune. Au Sud, les soubresauts du plateau de Pleine Fougères marquent une transition avec un socle granitique en partie altérée.

**Les composantes physiques constituent des invariants qui vont influencer sur les conditions d'aménagement.**

Les faibles reliefs génèrent une ouverture du paysage sur des points de vue lointains à l'image de la baie du Mont Saint-Michel. Ils vont aussi faciliter la domestication d'un territoire dont la part « sauvage » reste relativement réduite.

Le climat tempéré et la composition des sols ont depuis longtemps favorisé la mise en place d'une agriculture dont le rôle dans l'économie locale semble aujourd'hui de plus en plus à reconsidérer comme une valeur intrinsèque.

Les influences océaniques permettent une pluviométrie favorisant le renouvellement des réserves d'eaux superficielles et des aquifères. Une modification du climat à moyen et long terme est un paramètre préoccupant pour les ressources locales.

Enfin, la composition des sols peut aussi influencer sur la question de l'assainissement individuel avec notamment leur capacité à absorber des eaux épurées dans le milieu naturel.

### 2) Les ressources hydrologiques et leur gestion

Le fonctionnement hydrologique du territoire dépasse largement les limites communales.

Les principaux cours d'eau de la commune prennent leur source bien en amont de Miniac-Morvan. Avant leur passage sur le territoire communal, leur parcours est soumis à de nombreuses pressions anthropiques (l'agriculture ou de l'urbanisation). Ces pressions peuvent contraindre le bon écoulement des eaux mais aussi agir sur la qualité de la ressource à travers les pollutions diverses (rejets, usages phytosanitaires) qui peuvent se répercuter dans les aquifères. Sur le territoire, le Meleuc et la Molène sont bordées de

vallées relativement préservées de l'urbanisation mais qui affichent un état écologique et physico-chimique dégradé. Cours d'eau plus discret, l'essai du Bois Hamon, s'écoulant depuis le Haut-Gouillon jusqu'au Marais Noirs, est en contact avec des zones urbanisées (Actipôle) pouvant générer des nuisances éventuelles.

L'hydrographie du territoire est aussi marquée par une présence importante des zones humides qui occupent 450 ha dont la majeure partie se situe au Nord du territoire avec la Mare de Saint-Coulban, au cœur des Marais Noirs. Ces espaces remarquables jouent un rôle hydrologique et écologique qui nécessite une préservation stricte.

**S'accordant sur les objectifs des SAGE et du SCoT, le maintien des conditions de préservation de la qualité de l'eau est un enjeu majeur sur la commune. Il se traduit par la protection des zones humides et de leurs abords ainsi que d'un effort de sensibilisation et d'évolution des usages et pratiques (agricoles notamment) qui pourraient potentiellement nuire à la ressource.**

**Les analyses menées sur la Molène indique que des efforts doivent être engagés pour restaurer la qualité de ce cours d'eau en protégeant les éléments naturels qui l'entourent.**

La commune intègre un réseau intercommunal de distribution d'eau (Syndicat des eaux de Beaufort) dont les réserves situées sur les territoires limitrophes (Beaufort et Mireloup) commencent à montrer leurs limites.

De même, les chantiers d'optimisation du réseau permettent d'améliorer les rendements ce qui n'empêche pas pour autant l'accentuation d'un risque de pénurie de plus en plus prégnant. À ce titre, le réseau est partiellement mal calibré pour les besoins liés aux risques incendie.

Du point de vue de l'assainissement des eaux usées, la commune bénéficie d'infrastructures récentes avec une majeure partie de son territoire urbain raccordé. Les développements futurs ne devraient pas être de nature à engorger les capacités d'épuration des stations en place qui restent aujourd'hui en sous charge.

Sur le thème de la gestion des eaux de surface, le zonage d'assainissement des eaux pluviales permet aujourd'hui de rendre compte des capacités du réseau actuel sur le bourg.

**L'enjeu de réduction des consommations d'eau potable implique aujourd'hui de se pencher sur les alternatives possibles : récupération d'eau de pluie, recherches de fuites, sont autant de pratiques à mettre en place à l'échelle d'une commune rurale où l'habitat individuel domine. Quel que soit la méthode, une évolution des pratiques collectives et individuelles s'impose afin d'entreprendre une gestion plus équilibrée de la ressource.**

En terme d'assainissement, la gestion des eaux de pluie au sein des parcelles ainsi que sur l'espace public doit être pensée de manière à favoriser l'infiltration in situ afin de favoriser le remplissage de la nappe phréatique, de se prémunir des engorgements de réseaux et de limiter leur entretien.



### 3) La biodiversité

Le territoire intègre un maillage écologique remarquable à l'image de la mare de Saint-Coulban qui occupent une large partie au Nord. Reconnue comme zone Natura 2000 et ZNIEFF, elle est à considérer comme un réservoir principal de biodiversité. Au Sud d'autres zones boisées et humides de la commune constituent aussi des espaces d'intérêt pour la faune et la flore. Les franges de la forêt du Mesnil regroupent aussi les caractéristiques d'un réservoir de biodiversité.

Les vallées du Meleuc et de la Molène interviennent comme des traits d'union entre les cœurs de biodiversité. Ce sont les corridors majeurs sur le territoire de Miniac-Morvan.

Les aménagements anthropiques viennent pourtant contraindre le fonctionnement écologique du territoire : urbanisation, voirie, aménagements agricoles, luminaires sont autant d'éléments à réinterroger dans le cadre d'une réelle prise en compte de la biodiversité à l'échelle communale.

**L'application des principes de trame verte et bleue doit assurer une protection optimale des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, existants et à créer. Le PLU offre un panel d'outil réglementaire permettant de mettre ces principes en application.**

La protection des réservoirs de biodiversité et des grands corridors existants apparaît comme un acquis à perpétuer. En parallèle, l'attention doit désormais être portée sur les espaces agricoles et le renforcement du maillage bocager parfois faible sur certains secteurs ainsi que sur l'atténuation des ruptures existantes.

En milieu urbain, les actions envers la biodiversité peuvent être multiples : règles d'implantations du bâti mais aussi des limites séparatives, incitation à la plantation d'arbres, maintien d'un coefficient de biotope, connexion avec les franges agricoles et naturelles...

### 4) Les volets sanitaires et énergétiques

Saint-Malo Agglomération bénéficie de la compétence de gestion des déchets, les infrastructures en place (centre de traitement, déchèteries) permettent de traiter les différents types de détrit. La sensibilisation menée par la collectivité est aussi de nature à réduire et donc mieux gérer les déchets sur le territoire.

Le déploiement des différents réseaux sur le territoire n'est pas sans impact. Le réseau électrique, par exemple, a un impact visuel important à l'image de la ligne à haute tension qui traverse le territoire.

D'un point de vue énergétique, la dépendance aux énergies fossiles est plus prégnante qu'ailleurs au regard de l'usage plus important de la voiture, malgré les alternatives possibles.

Au niveau du bâti, le pavillonnaire même récent peut être une source de consommation importante en cas de mauvaise isolation.

Pour l'instant, il n'existe pas de systèmes de production significatifs d'énergie renouvelable sur la commune bien qu'un potentiel existe, notamment pour le photovoltaïque.

**Les choix engagés dans le PLU peuvent participer à la transition énergétique sur des aspects de production mais aussi de consommation.**

En terme de production, le PLU peut favoriser la production d'énergies renouvelables.

En terme de consommation, les choix engagés pour favoriser la mobilité douce et les transports en commun peuvent permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.

La configuration des quartiers, leur densité mais aussi leur exposition et les choix des matériaux de construction sont autant de paramètres qui peuvent réduire de manière directe et indirecte l'impact environnemental et améliorer l'efficacité énergétique du territoire.

## Résumé du diagnostic

### 1) Démographie

Miniac-Morvan est une commune attractive du point de vue démographique avec une augmentation de plus de 1250 habitants en une vingtaine d'années.

Si la première décennie des années 2000, s'est avérée très attractive, la seconde marque un ralentissement par un rythme de croissance passant en dessous de 2%/an puis 1,5%. Aujourd'hui la commune gagne une cinquantaine de nouveaux habitants chaque année.

L'évolution dans la structure des ménages indique une faible baisse du nombre moyen de personnes par foyer. Elle s'explique par un rythme régulier d'arrivées de familles permettant de limiter l'effet de la décohabitation

**Les enjeux liés aux évolutions démographiques sont de différents ordres :**

- la politique d'habitat et l'accessibilité aux logements dont l'analyse du parc menée dans la partie suivante permettra d'évaluer l'adéquation avec l'offre ;
- les choix à faire en terme d'équipement pour répondre aux besoins de la population présente et à venir. Cette question des équipements touche aussi bien celle de l'assainissement (capacité de la STEP) que celle des infrastructures à construire pour répondre à des besoins de cadre de vie et de services au quotidien.

### 2) Logement

En vingt ans, le développement résidentiel a connu une forte progression sur Miniac-Morvan. Ce processus correspond à la hausse démographique observée sur la commune. L'arrivée

régulière de familles a renforcé la construction de maisons individuelles qui représentent aujourd'hui l'essentiel du parc (91%) face à une très faible part de logement collectif.

Miniac-Morvan est aujourd'hui concernée par l'objectif minimal des 20% de logements sociaux. Pourtant, ils ne représentent aujourd'hui que 7,7 % du nombre total des résidences principales.

Le marché de l'immobilier connaît actuellement des bouleversements qui ont engendré une montée rapide des prix des biens. Cette tension sur le marché a aussi bien touché les communes littorales que celle de l'intérieur.

Le croisement entre les évolutions démographiques et parc de logements indique qu'un fossé se creuse de plus en plus entre l'offre et la demande sur le territoire.

Tout d'abord, la baisse progressive du nombre de personnes par ménage pose inévitablement la question d'une probable sous-occupation des logements : la très forte majorité des logements sont de grandes maisons là où le nombre de personnes vivant seules est en augmentation. Une réflexion sur l'offre adaptée aux personnes âgées semble un enjeu notoire.

L'ancienneté du parc de logements pose aussi la question du confort thermique et des enjeux énergétiques qu'il soulève. Près de 60 % de ce parc a plus de 30 ans. La performance énergétique du bâti ancien peut interroger quant à sa capacité à répondre aux enjeux de la transition énergétique. Plus largement, c'est aussi la capacité des habitants à faire face à des hausses de prix de l'énergie, des dépenses contraintes qui peuvent conduire à une certaine précarité.

Le marché de l'immobilier tend à affecter les possibilités d'installation sur la commune dont l'attractivité continue de s'accroître. L'enjeu de proposer une offre suffisamment diversifiée et calibrée aux possibilités du territoire doit retrouver réponse dans la politique d'aménagement traduite dans le PLU.

### 3) économie

Miniac-Morvan présente un intérêt économique singulier par les zones d'activités qu'elle accueille sur son territoire.

Actipôle et la ZA du Chemin Bleu répondent chacune à des vocations spécifiques. Elles ont permis un développement de l'emploi qui continue de se poursuivre.

En parallèle, l'économie présente ne semble pas bénéficier de ce développement. Le bourg de Miniac-Morvan et son offre locale reste à l'échelle d'une commune rurale et semble taillée davantage pour les résidents que pour les travailleurs.

Néanmoins, quelques spécificités commerciales à l'image de la zone du Chemin Bleu démontre un certain potentiel de la commune à capter une chalandise plus large.

Les enjeux économiques se présentent sous différents aspects :

- La continuité du développement des zones d'activités notamment d'Actipôle à travers une offre de foncier et une localisation privilégiée ;
- La structuration des activités du bourg (professions libérales, petits commerces...) et l'articulation avec la ZA du Chemin Bleu pose des questions de proximité et d'enjeux de mobilité douce ;
- La question de la mobilité vient aussi se poser à l'échelle du bassin de vie et des déplacements engendrés par les travailleurs des zones d'activités. Se pose la question de l'offre potentielle pour cette population et des effets bénéfiques dont pourrait bénéficier le territoire.

La thématique agricole vient croiser de nombreux enjeux d'aménagement sur le territoire rural. L'évolution de la profession et le recul progressif d'actifs et d'exploitations se poursuit.

**Le maintien de l'activité agricole se présente comme un enjeu majeur au regard du recul des exploitations. La régulation de l'urbanisation ne semble pas être une menace directe à la pérennité de l'activité.**

#### 4) l'équipement du territoire

Face à son développement démographique, la commune de Miniac-Morvan a progressivement mené une politique d'équipement allant davantage en faveur des jeunes comme en témoigne les différents projets récents (salle de sport, extension de l'école publique).

Désormais, le territoire s'inscrit dans une offre locale équilibrée et adaptée à la réalité des besoins présents.

L'évolution démographique pourrait se traduire par une part croissante de personnes âgées dans les décennies à venir. Pour répondre à cela, la politique d'équipement pourrait davantage se tourner vers les populations plus âgées.

L'enjeu de l'accessibilité des équipements rejoint celui de la proximité des espaces habités et de la connectivité sur le bourg entre les différents quartiers.

#### 5) Les mobilités

Miniac-Morvan se démarque par son accessibilité routière qui explique en partie son attractivité résidentielle mais aussi économique. En bordure des grands axes, son ouverture sur l'agglomération est favorisée pour les entreprises comme les résidents.

Au croisement d'Actipôle et des extensions Nord du bourg, la gare et son trafic ferroviaire ne connaissent qu'une faible fréquentation, très loin d'une exploitation optimale de son potentiel. De la même manière, les liaisons de bus restent majoritairement utilisées par une population contrainte (scolaires, personnes non motorisées).

La topographie du territoire offre un cadre propice pour les déplacements en vélo. Sur ses grands axes, la commune commence à s'équiper par des voies dédiées (rue de la liberté, Actipole).

En parallèle, la structure urbaine dispatchée n'offre pas les conditions optimales à des déplacements piétons de proximité, sauf au sein du bourg et de sa proche périphérie.

Face à ce panel d'alternatives, l'automobile demeure le mode de transport privilégié avec 90% des déplacements domicile-travail. Pourtant, 16% des actifs miniacois travaillent sur la commune.

**La mobilité est une thématique multiple et transversale à bien des égards, elle dépend de la proximité des différentes fonctions de la ville (travail, équipement, services, commerces, loisirs...) et des aménagements pour y arriver.**

Si l'usage de la voiture semble difficilement concurrentiel avec les principaux modes alternatifs, notamment pour les liaisons domicile-travail, il est important de proposer des alternatives afin de se projeter sur le temps long et de tenir compte des coûts globaux associés à la voiture (budget, émissions de CO<sub>2</sub>, place dans l'espace public...).

Les enjeux liés à la mobilité s'inscrivent dans une recherche d'optimisation des proximités afin de favoriser les modes de transport doux ainsi qu'un rapprochement de l'offre en transports en commun avec les besoins d'une population qui fonctionne en majorité sur un territoire plus large que la commune.

## 6) Le développement urbain

Le processus de développement urbain qui s'est opéré sur Miniac-Morvan depuis une quarantaine d'année abouti à une organisation complexe tant la progression de l'occupation de l'espace s'est menée de manière discontinue avec, dans un premier temps, une occupation éparse puis des comblements progressifs des espaces interstitiels non-bâti.

En périphérie, les développements urbains se sont appuyés sur les anciennes trames bâties des hameaux. Le PLU de 2017 a désormais contraint ces espaces à ne plus se développer davantage ce qui concentre les enjeux de développement résidentiel sur le bourg et sa périphérie, notamment au Nord.

L'urbanisation liée aux activités économiques a pris une part conséquente dans la partie Nord de la commune. Le déploiement d'activités lourdes se poursuit et n'est pas sans impact sur les paysages mais aussi le fonctionnement écologique de ces espaces.

**Après des décennies d'extensions, l'aménagement futur doit conforter la trame urbaine dans l'existant.**

**Les opportunités de densification doivent permettre de faire évoluer les manières d'urbaniser en promouvant des formes bâties et des aménagements économes en espace.**

La définition des besoins corrélés avec une hausse de la pression foncière pousse à davantage explorer les formes d'habitats intermédiaires et collectifs.

Le potentiel de densification semble aussi un enjeu de taille dans l'ambition d'optimiser la consommation des terres. Cette densification doit tout de même garantir un cadre de vie agréable aux miniacois.

L'autre enjeu de la densification est aussi de permettre un épanouissement du vivant et de la biodiversité sur un territoire urbain où la capacité de circulation et les continuités écologiques sont fortement amoindries.

## 7) Les paysages

La commune de Miniac-Morvan se compose de plusieurs entités paysagères :

Les Marais Noirs, en limite nord de la commune qui constituent une entité propre. Le caractère inondable de la zone réduit les risques de détérioration. Cet espace montre une sous-valorisation au regard du potentiel paysager.

La partie centrale de la commune, agricole et urbanisée qui peut être très exposée. La prise de hauteur et la faible présence de bocage créent des ouvertures paysagères importantes. Cette ouverture est de nature à rendre le paysage plus vulnérable à certains éléments anthropique comme l'habitat isolé, les infrastructures routière (RN176) ou encore des réseaux aériens comme la ligne HT.

La partie Sud et le bas des vallées offrent des ambiances plus boisées et rurales. Ce sont des espaces plus préservés où la pression urbaine récente est nettement moins ressentie. Les boisements et vallées constituent des écrans mais pas toujours accessibles.

Enfin, l'urbanisation se trouve en limite ouest de la commune dont la D73 est l'axe structurant. Les coupures urbaines et ouvertures paysagères sont importantes à conserver pour préserver une lecture rythmée des différentes unités qui caractérisent la commune.

**Thématique transversale, le paysage participe grandement à l'amélioration du cadre de vie et donc à une appropriation du territoire du quotidien, de son respect et de sa valorisation.**

La création d'infrastructures telles que des voies cyclables ou autres chemins de découverte peuvent permettre de révéler les différentes facettes de paysages trop souvent méconnus comme c'est le cas dans les Marais Noirs ou les vallées avec leurs implantations caractéristiques.

L'ouverture sur le grand paysage peut être source de détérioration. Le paysage évolue avec des éléments très marquants dont l'impact est visible jusqu'à plusieurs kilomètres comme Actipôle. La réhabilitation du bocage autour de ce secteur permettrait d'atténuer ces effets et la préservation du bocage notamment autour du ruisseau du bois Hamon y est primordial.







## Résumé du projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD se décline à travers 4 thèmes :

"Un territoire au carrefour des écosystème" dans lequel les orientations de protection et de réhabilitation des éléments naturels du territoire sont énoncés. La volonté de reconnecter les réservoirs de biodiversité (Baie du Mont-Saint-Michel, Vallée de la Rance et Forêt du Mesnil) est l'un des objectifs principaux défendus ici. Cette ambition se traduit par une protection affirmée des corridors existants (Meleuc, Molène, ruisseau du Bois Hamon) ainsi que des réservoirs secondaires (espaces boisés). Le maillage écologique bocager vise à être renforcé dans ses protections mais aussi à être étoffé de nouvelles connexions sur des secteurs agricoles très ouverts. Enfin, l'objectif d'améliorer la place de la nature en ville est aussi proposé.

La seconde partie "une urbanisation maîtrisée" définit le projet de développement résidentiel du territoire en s'appuyant sur une volonté de réduire l'artificialisation des sols en définissant des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Dans ce cadre une augmentation de 530 habitants est prévue dans les 10 ans. Elle se traduit par l'augmentation de 288 logements supplémentaires sur toute la durée du PLU. Cette augmentation se répartie selon le tableau ci-dessous :

| Tableau de répartition des nouveaux logements |  Logements vacants |  Changements de destination |  Renouvellement et densification |  Extensions urbaines |
|---|---|--|---|---|
| Nombre de logements                           | 13  | 15   | 100   | 160   |
| Surfaces mobilisées                           | -   | -  | -   | 6,39 Ha   |

D'autre part, ce volet du PADD énonce d'autres objectifs politiques comme celui d'une densification intégrant la qualité urbaine mais aussi une diversification du parc de logements pour répondre aux évolutions de la population notamment sur la problématique du vieillissement.

La troisième partie du PADD se consacre à la mobilité. Elle vise à favoriser les modes alternatifs de déplacement en intégrant des dispositions favorables aux aménagements cyclables et piétons sur le territoire. D'autre part, elle prévoit aussi une stratégie visant à favoriser un usage des transports en commun notamment à travers la localisation des secteurs de développement et le renforcement du quartier de la Gare comme entrée de ville.

Enfin la dernière partie du PADD porte un volet sur le développement économique de la commune. Outre le renforcement des pôles de commerces et services existants (centre-bourg, Vieux Bourg, gare) elle expose la volonté de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises mais dans une logique de densification des zones d'activités. Elle défend aussi le principe

d'un soutien au monde agricole et des possibilités de diversification d'activités en milieu rural. Enfin, elle présente le dessein d'implantation d'équipements à dimension intercommunale sur différents thèmes tels que la santé ou l'éducation et aborde aussi la volonté de développement des énergies renouvelables.

## Résumé de la traduction règlementaire du PLU

Le volet règlementaire du PLU se décline en différents outils :

### 1) Le zonage règlementaire :

Composé d'un règlement graphique et écrit et d'annexes, il traduit l'ensemble des règles qui s'appliquent sur le territoire dans un rapport de conformité. Le zonage se compose de différents niveaux de protection :

les zones du PLU décrite dans le tableau ci-dessous :

| ZONE   | DÉFINITION  | Surface PLU 2017 | surface PLU 2023 | évolution     |
|--|---|------------------|------------------|---------------|
| Uc   | Zone urbaine centrale                                     | 15,3             | 8,78             | -6,52         |
| Ucv  | Zone urbaine centrale du Vieux bourg                      | -                | 5,68             | +5,58         |
| Ue   | Zone urbaine résidentielle                                | 97,85            | 104,63           | -6,78         |
| Ueg  | Zone urbaine spécifique au quartier de la gare            | -                | 1,69             | +1,69         |
| Ua1  | Zone d'activités économiques de la gare et du Chemin Bleu | 11,20            | 12,33            | +1,13         |
| Ua2  | Zone d'activités économiques d'Actipôle                   | 34,75            | 70,06            | +35,31        |
| UL   | Zone dédiée aux équipements publics                       | 6,17             | 6,17             | 0             |
| <b>TOTAL zones U</b>   |   | <b>165,27</b>    | <b>209,5</b>     | <b>+44,23</b> |
| 1AU et 2AU   | Zone à urbaniser confortant la centralité                 | 14,46            | 6,39             | -8,07         |
| 1AUi   | zone à urbaniser dédiée aux activités économiques         | 39,69            |                  | -39,69        |
| 2AUH   | Zone à urbaniser dédiée à un équipement hospitalier       | -                | 11,57            | +11,57        |
| <b>TOTAL zones AU</b>  |   | <b>54,15</b>     | <b>17,94</b>     | <b>-36,21</b> |
| Aa   | Zone agricole à protection stricte                        | 25,83            | 59,84            | +34,01        |
| A  | Zone agricole   | 1862,77          | 1821,05          | -41,72        |
| N  | Zone naturelle  | 1051,71          | 745,14           | +0,27         |
| Nzh  | Zone naturelle humides                                    | 0                | 306,83           |               |
| <b>TOTAL zones A et N protégées</b>                                      |   |                  |                  |               |
| Atm  | secteur dédié aux sports mécaniques                       | 4,81             | 2,72             | -2,09         |
| Ata1   | Secteur d'activité de service en milieu rural             | -                | 0,17             | +0,15         |
| Ata2   | Secteur d'activité hôtelière en milieu rural              | -                | 0,28             | +0,28         |
| Atc  | Secteur dédié à l'implantation d'un local associatif      | -                | 0,12             | +0,08         |
| <i>TOTAL sites de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N</i> |   | <i>4,81</i>      | <i>3,29</i>      | <i>-1,58</i>  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   |   | <b>3164,58</b>   | <b>3164,58</b>   |               |

Pour chacun de ces zones, un règlement spécifique précise les règles applicables. Elles s'organisent en trois chapitres :

- Destination et sous destination autorisées / interdites et/ou sous condition ;
- Les règles de gabarit et d'implantations qui regroupent l'emprise au sol, les marges de recul, la hauteur des constructions, leurs aspects extérieurs et les principes d'architecture ainsi que les règles des espaces non bâtis ;
- Les règles de connectivité aux réseaux.

Le règlement comporte aussi des prescriptions visibles au zonage sous formes ponctuelle, linéaire ou surfacique. Elles visent à apporter des principes de protection et des règles supplémentaires sur l'ensemble du territoire, indépendamment du zonage.

Ces prescriptions sont définies dans la partie littérale du règlement. Elles concernent par exemple, la protection des éléments naturels (bocage, boisements, zones humides etc..) les secteurs de projet spécifiques (OAP, emplacements réservés), les protections patrimoniales du bâti et les changements de destinations possibles, les marges de recul par rapport aux voies, les secteurs protégés pour leur diversité commerciale ou encore les linéaires à préserver pour leur rôle dans le développement des mobilités douces.

Le règlement est aussi constitué de documents annexes précisant certaines dispositions notamment sur les espèces végétales préconisées et celles prohibées, les périmètres de protection PPRSM et de rupture de barrage.

## 2) les OAP

Les Orientations d'aménagement et de programmation se déclinent sous forme thématique et sectorielles.

Les OAP thématiques regroupent plusieurs thèmes :

- OAP parcs d'activités dans lesquelles sont définis des principes d'amélioration des composantes urbaines des zones d'activités mais aussi leur optimisation foncière et leur densification ainsi que le développement des dispositifs photovoltaïques.
- OAP "trame verte et bleue" qui définit les principes de protection et de réhabilitation des composantes naturelles (plantation d'arbres, gestion de la ripisylve, réduction des ruptures écologiques, perméabilité des sols, éclairage urbain). Cette OAP intègre un volet "nature en ville" traitant spécifiquement des espaces urbains et à urbaniser.
- OAP clôtures et ambiance urbaine qui propose des principes d'insertion des clôtures et d'harmonisation du paysage de la rue en favorisant certains types de clôtures au regard de critères de qualité esthétiques et écologiques.
- OAP densification qui expose des principes visant à l'optimisation des espaces urbains existants en apportant des schémas d'implantation du bâti mais aussi de l'organisation des accès...etc.

Les OAP de secteurs portent sur trois sites en particulier : Les terrains "Abas / est bourg", les terrain Bel-Air et le quartier de la gare. Cette partie est introduite par un échancier qui permet d'organiser le développement en priorisant certains secteurs et en répartissant l'urbanisation dans le temps.

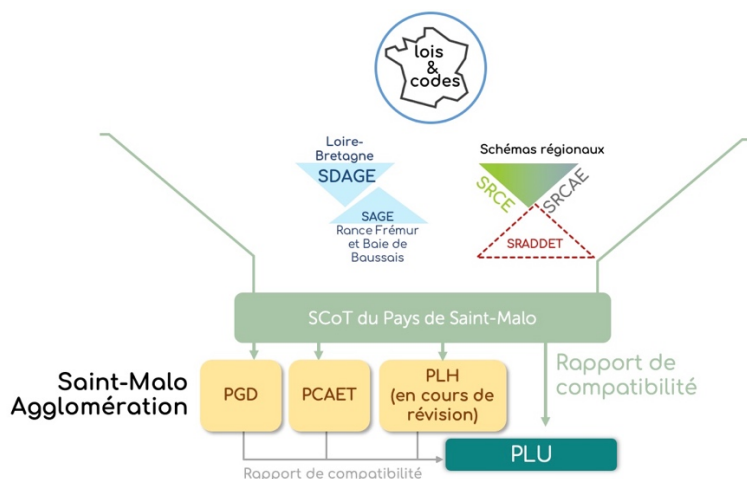
De grands principes d'aménagement sont déclinés selon les composantes des futurs quartiers : espaces public, interface privé-public, trame bâtie, espace végétalisés, stationnements...

Ensuite, les secteurs font chacun l'objet d'objectif de production (densité, logements sociaux) d'un schéma d'aménagement venant préciser des principes de protection (bocage, zones humides) mais aussi des orientations relatives aux accès, aux cheminements doux et aux formes urbaines attendues sur ces terrains. Ces schémas sont complétés par des orientations exprimées littéralement.

## Articulation du PLU avec les documents cadre

Cette partie de l'évaluation analyse le PLU à travers les différents documents supra communaux qui s'imposent à lui.

En application de la hiérarchie entre les documents de planification, le PLU de Miniac-Morvan s'inscrit en effet dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo ainsi que des différents plans établis au niveau intercommunal : PCAET, PGD... L'articulation s'appuie essentiellement sur des documents dont la cohérence est déjà établie à plusieurs niveaux selon l'organisation ci-dessous :



### 1) Articulation avec le SCoT

Le SCoT du Pays de Saint-Malo est sans doute le document majeur avec lequel le PLU de Miniac-Morvan doit veiller à une bonne articulation. Par ailleurs, le SCoT, dans la hiérarchie des documents de planification, s'inscrit déjà théoriquement en cohérence avec le SDAGE et donc les SAGE ainsi que le SRADDET.

L'analyse de l'articulation avec le SCoT a été menée à travers les 118 objectifs exposés dans le document d'orientation et d'objectif

(DOO). La vérification de cette compatibilité se fait à travers une grille de lecture qui analyse, objectif par objectif la bonne prise en compte du PLU.

Si tous les objectifs ne concernent pas précisément la commune de Miniac-Morvan le SCoT se positionne sur un certain nombre de points dont :

La limite de 30 hectares d'extension urbaine (à partir de l'approbation du SCoT : (cf objectif 7) ou encore l'imposition d'une densité moyenne (objectif 4) de 22 logements/ha sur Miniac-Morvan. Ces mesures posent un cadre à respecter dans le cadre du développement futur de la commune. D'autres parts, les objectifs de densification et de renouvellement urbain doivent être à minima de 5% (objectif 10) soit 1,5 ha.

D'un point de vue de la mobilité, le SCoT demande un renforcement de l'urbanisation autour des gares (objectifs 63, 64 et 68). Miniac-Morvan étant concernée par cette mesure, une réflexion globale doit être menée afin de favoriser la multi-modalité (covoiturage, stationnement cycliste) ainsi que l'implantations d'activité mixtes.

À l'échelle de la commune, l'identification des liaisons douces (objectif 71) doit permettre le développement d'un réseau de déplacement alternatif en anticipant par exemple la mise en place d'une piste cyclable (objectif 75). L'intégration des modes doux doit aussi être pensée au sein des futures opérations d'aménagement (objectif 72).

D'un point de vue patrimonial, le PLU se doit de maintenir la qualité paysagère des espaces ruraux miniacois et d'identifier les bâtis patrimoniaux en vue de leur protection (objectif 84). L'implantation d'infrastructures agricoles doit se faire en respect de la qualité intrinsèque des sites (objectif 82).

Le volet Trame verte et bleue du SCoT impose la protection d'espaces identifiés à la parcelle. La prise en compte de ces espaces est un impératif à retranscrire au PLU (objectifs 86, 87, 88, 89). L'objectif 92 s'attache à encourager le développement de la biodiversité en ville.

## 2) Articulation avec les documents cadre de l'agglomération de Saint-Malo

À l'échelon inférieur du SCoT, plusieurs documents cadre de planification appliqués niveau de l'agglomération de Saint-Malo. Parmi eux, le Plan Général de déplacement, le Plan Climat Air-Énergie territorial, le Programme Local de l'Habitat.

### Articulation avec le PGD

L'articulation avec le plan Général de Déplacement se fait essentiellement autour des questions d'organisation des mobilités à travers les futurs aménagements. Le PLU s'inscrit en cohérence à travers son encouragement aux déplacements doux (emplacements réservés, prescriptions, OAP sectorielles sur la gare). Le recentrage de l'urbanisation prôné ici vise aussi à favoriser une organisation plus efficace des transports en commun.

### **Articulation avec le PLH**

L'articulation avec le PLH (programme local de l'habitat) s'appuie sur le nouveau document à paraître en 2023. Dans sa réflexion et les choix retenus, le PLU s'est inscrit dans une cohérence avec la politique d'habitat intercommunale notamment sur les objectifs de production de logements sociaux (10 logements / an). Ces derniers sont majoritairement programmés sur des secteurs proches du centre-bourg avec pour volonté de réduire les inégalités liées à la mobilité. La démarche de mixité prônée dans le cadre du PLU vise aussi à favoriser la densification dans les futures opérations.

### **Articulation avec le PCAET**

L'articulation avec le PCAET s'est attachée à analyser les orientations du PLU en vue d'une réduction des dépenses énergétiques dans une optique de sobriété, d'une adaptation au changement climatique mais aussi le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Outre l'ensemble des actions visant à préserver les espaces naturels et agricoles, les OAP thématiques en faveur de la nature en ville et de la qualité urbaine visent à encourager la constitution de stocks de carbone et garantir une meilleure place pour la biodiversité mais aussi améliorer le confort urbain durant les épisodes météorologiques extrêmes. Si le PLU ne prévoit pas de développement éolien sur son territoire, l'accent est davantage mis le développement solaire avec différentes règles édictées en ce sens et des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs d'activité. Enfin, la densification prônée dans le PLU vise à une meilleure efficacité énergétique (mitoyenneté du bâti). La localisation des projets sur le territoire a été retenue de manière à optimiser les mobilités alternatives et moins consommatrices d'énergie.

## **3) L'articulation avec les SAGE**

Dans la hiérarchie des documents, l'articulation avec les SAGE de Rance Frémur et des Marais de Dol a déjà été établie à l'échelle du SCoT. Elle est tout de même analysée ici à travers des dispositions comme la protection des cours d'eau et des zones humides ainsi que le thème des continuités écologiques. Le PLU consacre dans son OAP thématique "trame verte et bleue" un large volet à l'aménagement des ripisylves. D'autres dispositions en faveur d'une protection de la ressource sont indirectement mises en place à travers notamment des principes de maintien de la perméabilité des sols et d'une gestion plus écologique des eaux de surface.



## Résumé de l'analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies.

Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

### 1) Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue

Le PADD a dédié un volet entier à cette question de la biodiversité. Dans la traduction réglementaire, les espaces protégés ont été en majorité maintenus voire étendus dans certains secteurs. Les éléments de biodiversité sont renforcés dans leur protection à savoir les espaces boisés, les zones humides, les cours d'eau. Le PLU met aussi l'accent sur la question de la nature en ville en visant à réhabiliter la place de la biodiversité dans les espaces urbains. En somme, le PLU, en comparaison avec sa version de 2017 a des effets positifs sur le thème de la trame verte et bleue. Indirectement, des effets délétères peuvent être relevés notamment à travers les secteurs de développement (zones AU) qui ont néanmoins intégré le maintien des bocages, des zones humides et des objectifs de perméabilité des sols pour réduire les effets négatifs de l'urbanisation. Toujours de manière indirecte, l'impact sur les zones Natura 2000 situées au Nord et à l'Ouest de la commune peut être appréhendé dans la qualité physique et écologique des cours d'eau. À ce titre, les efforts du PLU pour limiter les écoulements (perméabilité, récupération des eaux de pluie) ainsi que l'ajustement du projet de développement avec les capacités des STEP existantes permet d'affirmer un impact limité sur ces zones d'intérêt communautaire.

Les indicateurs de suivi :

#### Boisements :

- Surface boisée à l'échelle communale (en ha)
- Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)
- Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA
- Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA

Bocage :

- Linéaire de haies bocagères sur le territoire
- Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA
- Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA

Cours d'eau :

- Linéaire de cours d'eau protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zones humides :

- Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA

## 2) Espaces agricoles

Globalement, le PLU apporte une protection sur les espaces ruraux et les exploitations existantes. La définition des quatre STECAL a tenu compte des activités présentes. Leur caractère limité en taille et surface de développement leur confère un impact réduit. Plus conséquents, les secteurs à urbaniser autour du bourg et pour le futur hôpital empiètent clairement sur des espaces initialement agricoles. Leurs emprises ont été plusieurs fois retravaillées de manière à aboutir à 6,4 hectares pour le résidentiel et 11,6 ha pour l'équipement hospitalier. Pour ce dernier, le classement en 2AU ne rend pas directement le terrain urbanisable ce qui laisse une marge de manœuvre à préciser le projet dans le cadre d'une modification du PLU ultérieure et potentiellement réduire la surface nécessaire.

Les indicateurs de suivi :

- La Surface Agricole Utile (SAU) Totale sur la commune.
- La surface agricole consommée au cours de la durée du PLU
- Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.
- Pour les futurs permis de construire (PC) liés à l'activité agricole :
  - Le nombre (dont accordé/refusé)
  - L'emprise au sol moyenne
  - La hauteur moyenne des constructions
  - Le nombre de logement de fonction

### 3) Foncier

Face aux objectifs nationaux (ZAN) et supra-communaux (SCoT), le PLU s'est attelé à définir une stratégie de développement économe en espace. Les objectifs énoncés dans le PADD ont clairement affiché une part conséquente de développement en renouvellement urbain / densification à hauteur d'une centaine de logements au total auquel s'ajoutent près de trente logements supplémentaires dans le cadre de la remise sur le marché des biens vacants et des changements de destination. En tout c'est près de 44% des projections de développement qui sont menées sur l'urbain existant. En parallèle, les objectifs de consommation de l'espace ont été travaillés pour favoriser la densité. Ainsi, les zones AU définissent des objectifs de densité plus haut que le SCoT à savoir une moyenne d'environ 25 logements/ha (22 pour le SCoT). La démarche d'optimisation s'est aussi traduite dans la volonté de densification des espaces d'activités comme la zone Actipole.

Les indicateurs de suivi :

La surface consommée au cours des 10 dernières années

Dans les futurs permis de construire (PC) :

- Nombre de permis (dont accordé/refusé)
- Nombre de logements construits
- Surface parcellaire moyenne
- Emprise au sol construite moyenne
- Surface moyenne de plancher
- Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée
- Nombre moyen de places de stationnement créées

### 4) Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)

Sur la question de l'eau, le PLU s'est vu proposer des mesures de protection de la ressource par les orientations énoncées en faveur de la trame verte et bleue : la conservation du bocage et des zones humides participent à la qualité de la ressource. Les mesures visant à favoriser la perméabilité des sols et la récupération de l'eau de pluie s'inscrit aussi dans cette démarche. Néanmoins, le PLU par ses ambitions de développement résidentiel aura un impact certain sur les consommations d'eau. L'évaluation des dispositifs de traitement permet d'affirmer le bon dimensionnement des infrastructures. Sur les questions d'adduction, le réseaux est particulièrement efficient à l'échelle de l'agglomération. Il ne doit pour autant pas occulter la problématique des réserves d'eau potable disponibles et de la pression qui s'y appliquent sur le territoire. Cette question doit être abordée à l'échelle globale du développement programmé au niveau du syndicat de distribution.

Les indicateurs de suivi :

Eau potable :

- Le nombre d'habitants desservis en eau potable

- Le volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire
- Le rendement des réseaux de distribution d'eau potable
- Les indices linéaires de perte
- Le volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population totale de Plaudren et par habitant
- La qualité de l'eau pour les paramètres mesurés

Eaux usées :

- Le nombre d'habitants ou d'abonnés raccordés au réseau collectif
- Le linéaire de canalisation de collecte des eaux usées (unitaire/séparatif)
- Le suivi du fonctionnement des stations d'épuration (Capacité, charge reçue, charge résiduelle de traitement, ...) et de leur conformité.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s)
- L'évolution du nombre d'installations « inacceptables » nécessitant des travaux sous quatre ans.

## 5) Cadre de vie, paysages et patrimoine

Le PLU a déployé plusieurs outils réglementaires par rapport à la question du cadre de vie. À ce titre, les éléments patrimoniaux ont été protégés (bâti anciens, petit patrimoine) par des prescriptions spécifiques. Les changements de destination autorisés participent aussi à rendre ce patrimoine plus durable dans le temps.

Du point de vue paysager, les OAP thématiques et sectorielles relatives au développement urbain appuient grandement la volonté d'améliorer la qualité paysagère de la commune : clôture, place du végétal, densification harmonieuse, aménagement des espaces publics représentent des leviers positifs à faire muter l'aspect général des espaces urbains.

## 6) Climat, air, et énergie

Dans sa volonté de s'inscrire en cohérence avec le PCAET intercommunal, le PLU a initié une démarche de sobriété à travers ses dispositions réglementaires : réduction des espaces à urbaniser et mesures favorables à la densification et donc la réutilisation de l'existant. Cette optimisation foncière s'accompagne de démarches favorisant les mobilités alternatives. La place du piéton vise à être améliorée par l'aménagement de cheminements au sein et entre les quartiers. L'accent porté au développement de la gare et ses abords s'inscrit dans une mise en valeur de l'entrée de ville et d'une facilitation aux démarches multimodales associant mobilité douces, transport en commun et covoiturage.

Le PLU a aussi mis en avant la question des modes de production d'énergie renouvelable, en particulier sur les zones d'activités pour lesquelles de nombreux espaces résiduels ou de toiture peuvent être mobilisés à des dispositifs de production.

Sur les espaces résidentiels, les règles favorisent l'orientation du bâti en vue d'installation solaires en toiture.

Pour autant, les ambitions de développement du PLU auront un impact négatif sur les consommations en énergie, en particulier sur celle de la mobilité vis-à-vis des migrations pendulaires avec le pôle d'emplois de Saint-Malo

Les indicateurs de suivi :

- Consommation électrique sur la commune
- Production de solaire photovoltaïque
- Nombre d'installations photovoltaïques sur la commune
- Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air)
- Linéaire de liaisons douces cycles-piétons aménagées
- Dans les futurs Permis de construire et/ou d'Aménager :
  - Le nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
  - Le nombre de logements basse-consommation/passifs
  - La production d'énergies renouvelables (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).

## 7) Risques naturels et technologiques

Tenant compte des différentes contraintes liées aux risques naturels et technologiques, le PLU est venu entériner les dispositifs de protection tels que le PPRSM pour les terrains inondables au Nord de la commune. Le PLU prend aussi en compte les scénarii de submersion dans l'hypothèse d'une rupture du barrage de Mireloup. De manière indirecte, le projet de développement peut avoir pour effet d'augmenté les écoulement des eaux sur certains secteurs. En compensation, les principes d'aménagement avancés dans les OAP sectorielles et thématiques ainsi que le règlement visent à limiter les rejets d'eau dans le milieu naturel. Enfin, la question des ICPE a aussi été abordée dans le règlement en limitant leur implantation vis-à-vis des risques que cela peut comporter, notamment sur Actipôle.

Les indicateurs de suivi :

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (suivi des effets)
- Nombre d'habitants installés en zone à risque (suivi des moyens)
- Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
- Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

## 8) Nuisances sonores et qualité de l'air

La commune est concernée par des voies à grande circulation (RN 176 et D 137). Tenant compte des nuisances éventuelles liées à ces infrastructures majeures, le projet a retenu des localisations ne venant pas augmenter l'exposition de la population à ces nuisances.

Sur la question de la qualité de l'air, le PLU va indirectement augmenter la part de déplacements motorisés sur le territoire. En réduction et compensation, le projet intègre aussi l'encouragement des mobilités alternatives ce qui aurait pour effet de réduire les pollutions.

## 9) Déchets

Par son projet démographique, le PLU engendra très probablement une augmentation de la production de déchets sur le territoire. Le choix de plus en plus généralisé de favoriser les points d'apport volontaire optimisera sans doute les circuits de ramassages des déchets à l'avenir. Si le PLU a peu d'effet direct sur la production de déchets, l'évolution des pratiques de consommations associées aux avancées législatives dans l'économie circulaire vise à réduire la part de déchets par habitant à terme (compostage).

Les indicateurs de suivi :

- Gisement de déchets par habitant
- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant
- Gisement des emballages par habitant
- Gisement de verres par habitant
- Gisement dans les déchetteries par habitant