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

1. Diagnostic

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

Sommaire

Sommaire 2

Rappel des objectifs de la révision 4
Un PLU c'est quoi ? 4
Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme) 4

Contexte territorial 6

Une commune rurale du Pays de Saint-Malo 6

CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE 7

Quatrième commune de l'agglomération 8

Analyse de la croissance récente 9
Maintien de la population jeune 12
Une agglomération contrastée 13
L'évolution des ménages 14
Profil socioprofessionnel de la population 17

Un parc de logements adapté aux besoins ? 20

Prédominance des résidences principales 20
Des logements de grande taille 21
Un parc qui vieillit 22
Une faible part de logements sociaux... 22
L'hébergement des séniors 23
Un nouveau PLH en cours 23
Le marché de l'immobilier 24
L'offre en hébergements touristiques 25

Le développement économique miniacois 27

Un territoire bien pourvu en emplois 27
Entre économie présentielle et productive 28
Géographie des entreprises 29
Les polarités économiques de la commune 30

Agriculture 35

Près d'une trentaine d'exploitations 35
Prédominance de l'élevage 37
Les enjeux face à l'urbanisation 37
Quelles évolutions ? 37

LES ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE 40

Le bourg, un pôle d'équipements 41

L'offre culturelle 41
Les équipements sportifs 42
Équipements scolaires 43
Les services et administrations 44
Une offre médicale et paramédicale équilibrée 45

Les mobilités sur le territoire 47

Une commune « carrefour » 47
Structure du réseau routier 49
Les transports en commun 56
Une forte dépendance à la voiture 58
Le stationnement du centre-bourg 61
Les aires de covoiturage 62

PATRIMOINE, PAYSAGES ET TISSUS URBAINS 67

Contexte historique 68

Une ancienne paroisse gallo-romaine 68
Une commune essentiellement rurale 69
Structure historique du territoire 70

Urbanisation de l'espace communal 72

Évolution récente de l'urbanisation sur le bourg 72

Analyse des formes urbaines 76

Le Centre bourg historique 77
Les tissus résidentiels périphériques 80
Le Vieux Bourg : une polarité secondaire 88
Les hameaux et l'habitat rural 89
Les espaces d'activité économiques 93
Consommation de l'espace 97
L'analyse des capacités de densification 98

Le patrimoine bâti d'une commune au passé riche 101

L'allée couverte de Four-es-Feins 101
Le patrimoine bâti remarquable 102
Le petit patrimoine 105

Paysages et monuments naturels 107

Unités paysagères 108

Les marais de Dol 108
Le bassin de Pleine-Fougères 109
Le Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen 110

Sous-unités paysagères à l'échelle de la commune 110

Les marais noirs 111
Les vallées 111
Le plateau agricole central 112
Le plateau boisé 114
Les entités bâties principales, industrielle et économique 116
L'urbanisation linéaire 117

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la prescription de révision du PLU.

Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

D'autre part, le PLU est un document qui permet, par le biais notamment de son PADD, d'établir une politique d'aménagement et d'orienter des choix stratégiques qui définiront les principes de développement de la commune pour les 10-12 années à venir.

Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

UN PLU QUI S'EST ADAPTÉ

PLU Approuvé le 24 Novembre 2017

Modification simplifiée n°1
approuvée par délibération du 20 avril 2018

Modification simplifiée n°2
approuvée par délibération du 20 juillet 2018

Modification simplifiée n°3
approuvée par délibération du 13 septembre 2019

Modification simplifiée n°4
approuvée par délibération du 26 juin 2020

Modification simplifiée n°5
approuvée par délibération du 11 décembre 2020

LA GÉOGRAPHIE

31,03 km² / 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

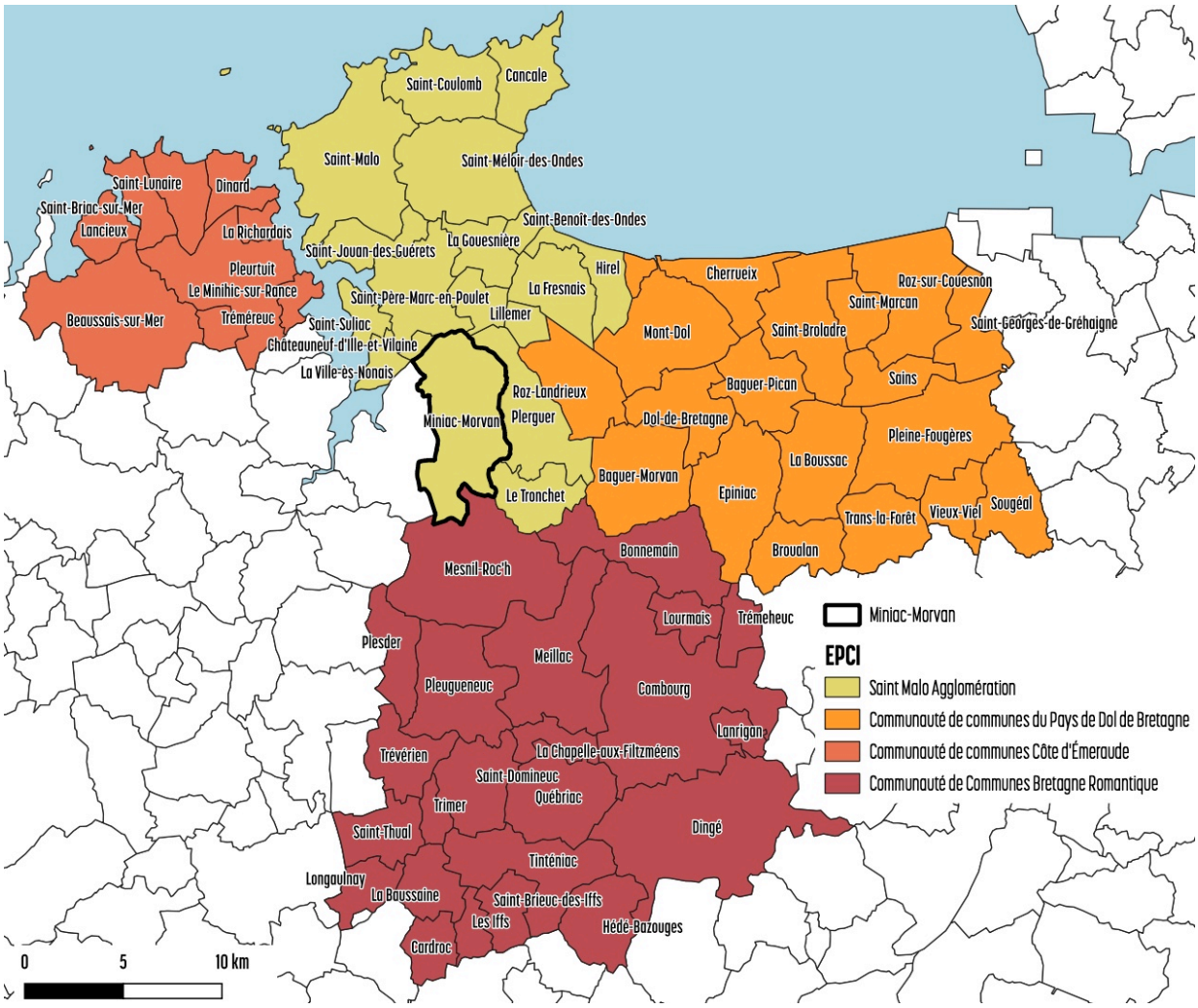
SCoT du Pays de Saint-Malo (2017)

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



Miniac Morvan au cœur du Pays de Saint-Malo

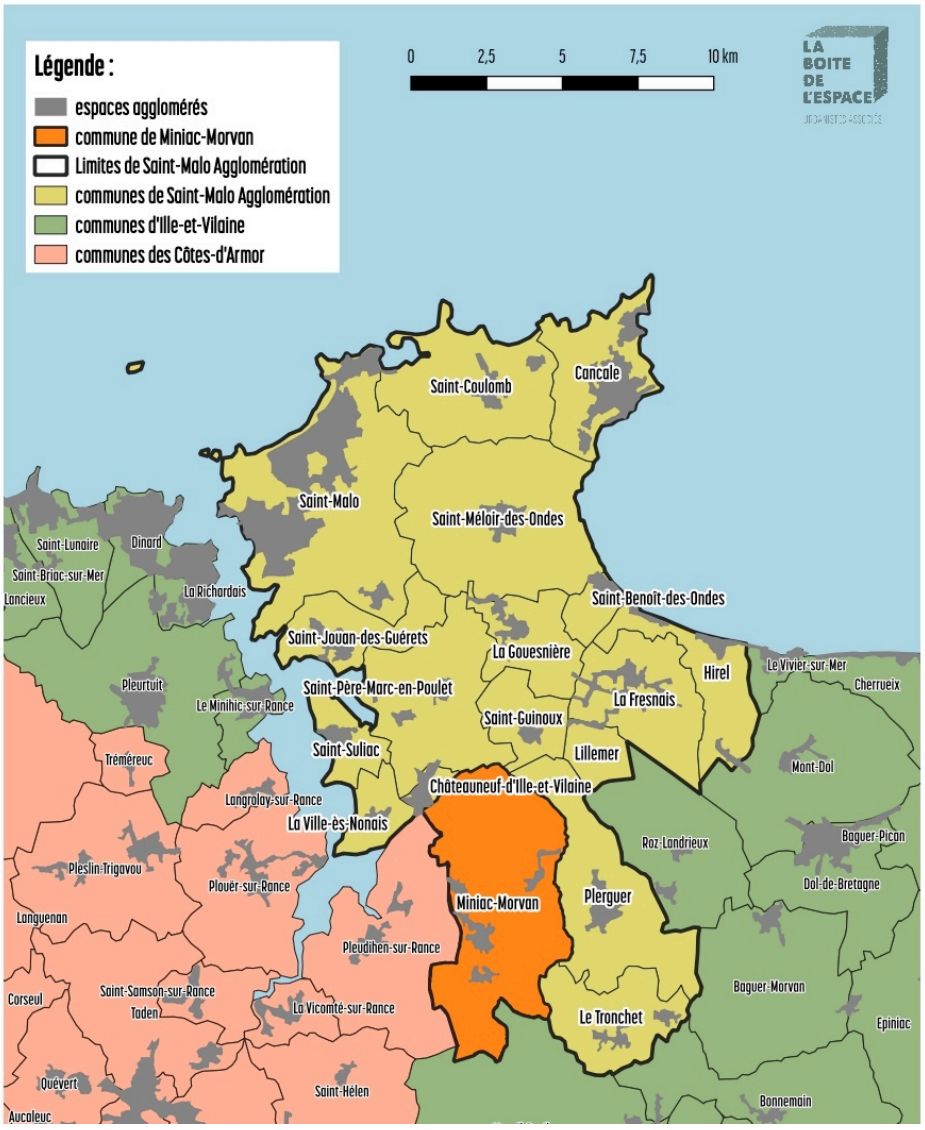
Contexte territorial

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 km². Elle est limitrophe de sept autres communes :

- Plerguer (2 807 hab.) à l'Est
- Pleuhiden-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

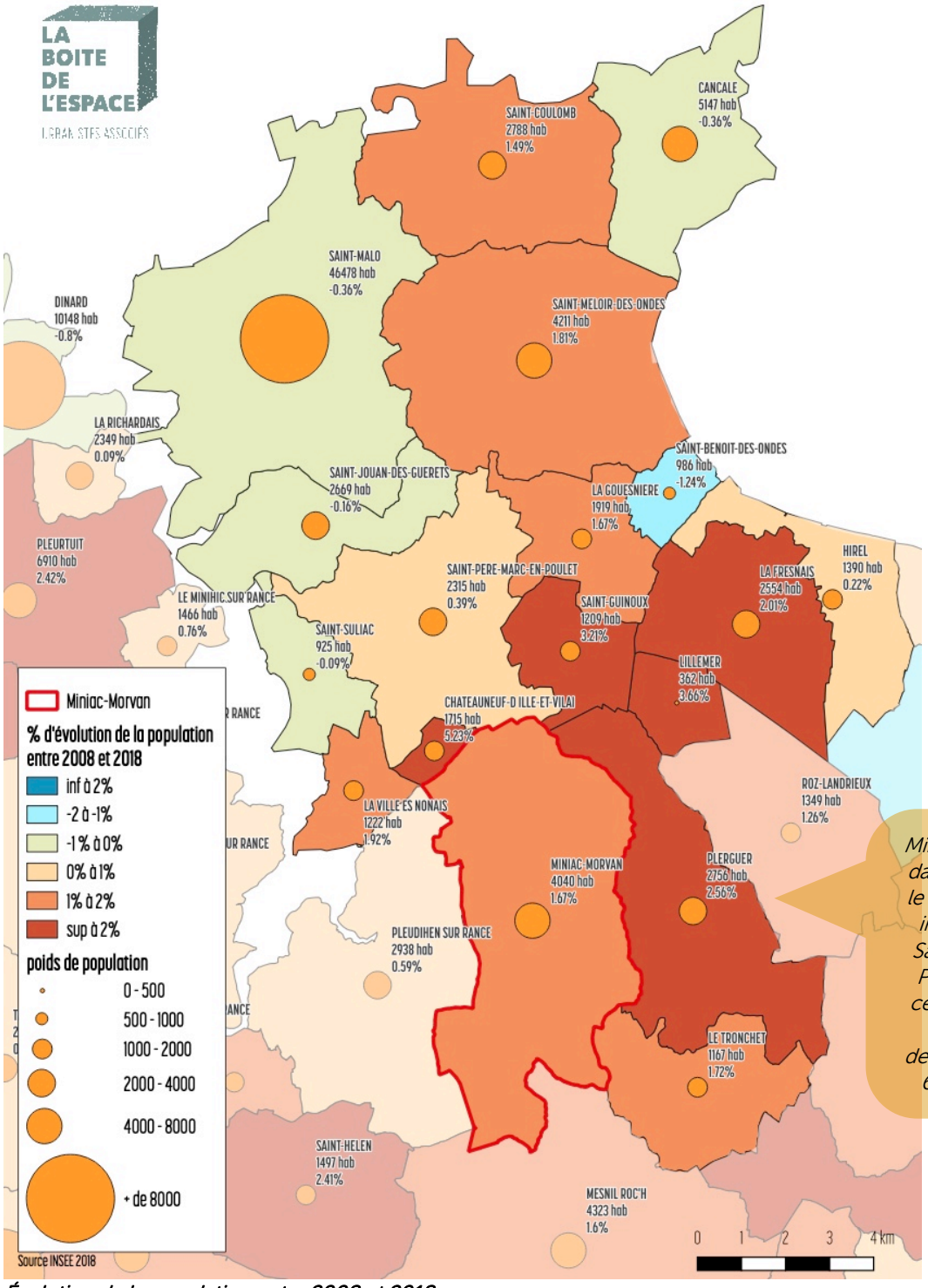
D'un point de vue géographique, le bourg est relativement proche de ceux des communes voisines : 3,8 km de Pleudihen-sur-Rance, 5 km de Plerguer de Tressé et du Tronchet. Et 6 km de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine et de la Ville ès Nonais.



CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE

Quatrième commune de l'agglomération

Sur les derniers recensements de l'Insee, Miniac-Morvan s'affiche comme la quatrième plus grande commune de l'agglomération en terme de démographie derrière Saint-Malo (46 746 hab.), Cancale (5 147 hab.) et Saint-Méloir-des-Ondes (4 211 hab.). Miniac-Morvan est singulière par sa position géographique en arrière-pays, contrairement aux trois premières qui sont directement situées sur le littoral.



Évolution de la population entre 2008 et 2018
Source : INSEE

Miniac-Morvan ne figure pas dans les communes qui ont le taux de croissance le plus important. Pourtant, avec Saint-Méloir-des-Ondes et Plerguer, elle figure parmi celles qui ont le plus gagné en valeur absolue sur la dernière décennie avec + de 600 habitants en dix ans.

Analyse de la croissance récente

Une croissance accelerée depuis près de 20 ans

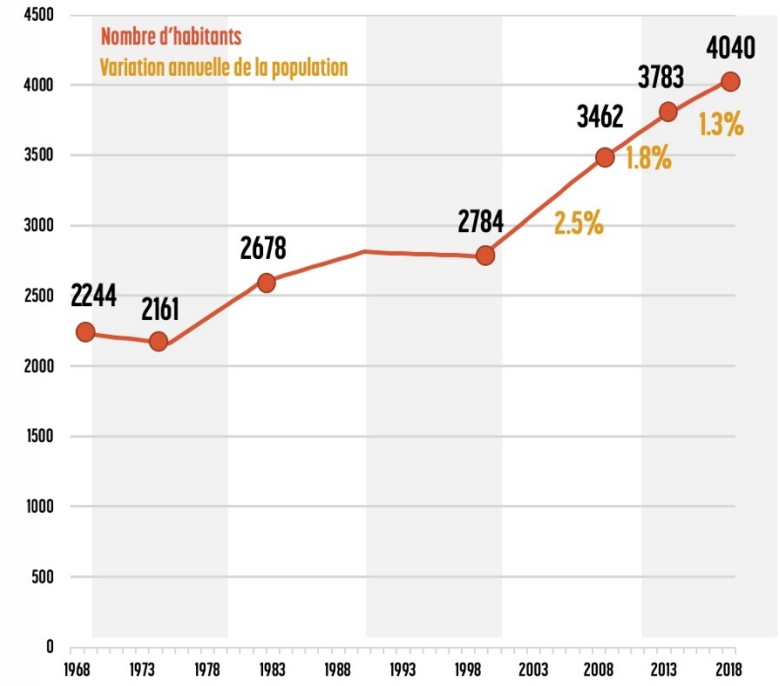
Accusant d'une baisse continue depuis le XIXe siècle, Miniac-Morvan connaît, à partir de 1975, un premier rebond démographique qui se poursuit dans les années 1980 avec une stabilisation dans les années 1990 aux alentours de 2800 habitants.

Le début des années 2000 marque une brusque augmentation de population avec un gain de 1000 habitants entre 1999 et 2013.

Si la première décennie des années 2000 a connu une croissance moyenne à 2,5% par an, la seconde montre un début d'infléchissement passant de +1,8% entre 2008 et 2013 à +1,3% entre 2013 et 2018.

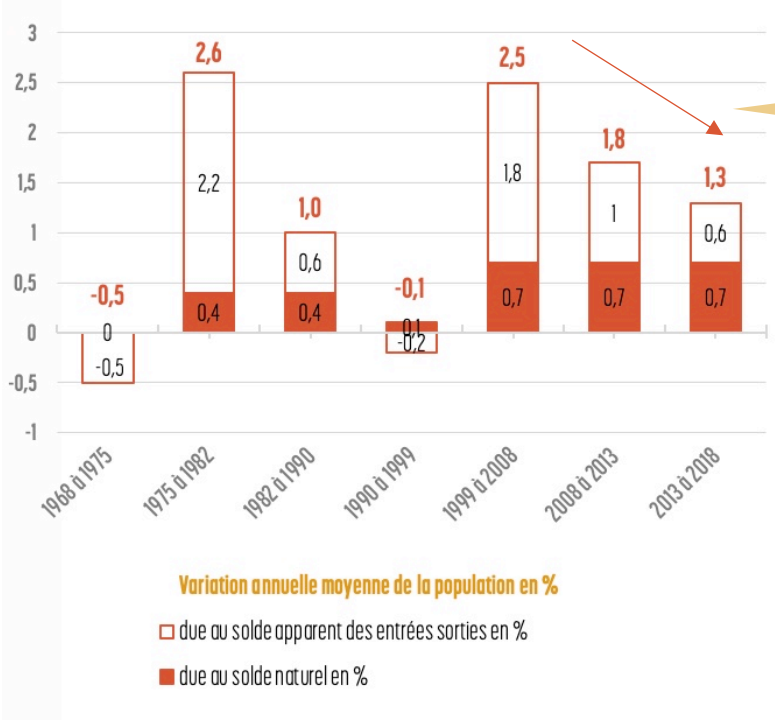
4 040 habitants en 2018

soit +51 habitants par an entre 2013 et 2018



Évolution de la population entre 1968 et 2018
Source : INSEE 2018

Une croissance portée par les soldes naturel et migratoire



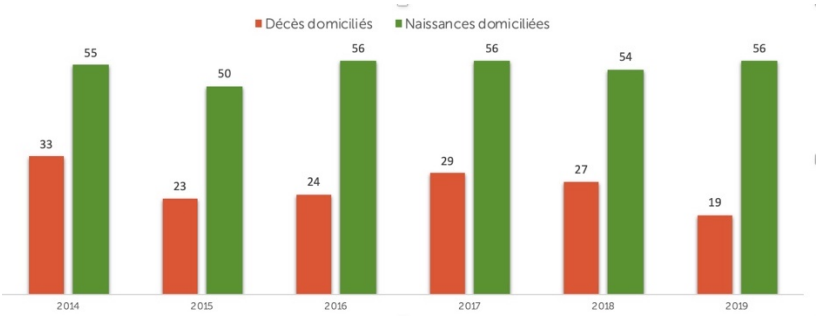
Un solde migratoire divisé par trois entre les années 2000 et la fin des année 2010

Taux de variation annuelle par période (en%)
Source : INSEE 2018

La forte poussée démographique observée pendant les vingt dernières années a été portée par deux phénomènes : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel décrit la différence entre le nombre de naissances et celui des décès. Depuis le début des années 2000, ce rapport montre une relative stabilité à 0,7% ce qui correspond à l'arrivée importante de jeunes ménages et de nouveaux-nés. L'évolution du nombre de naissances ci-dessous reste plutôt stable durant ces dernières années au même titre que le nombre de décès.

Près de 55 naissances par an
en moyenne entre 2014 et 2019 soit deux fois plus que de décès

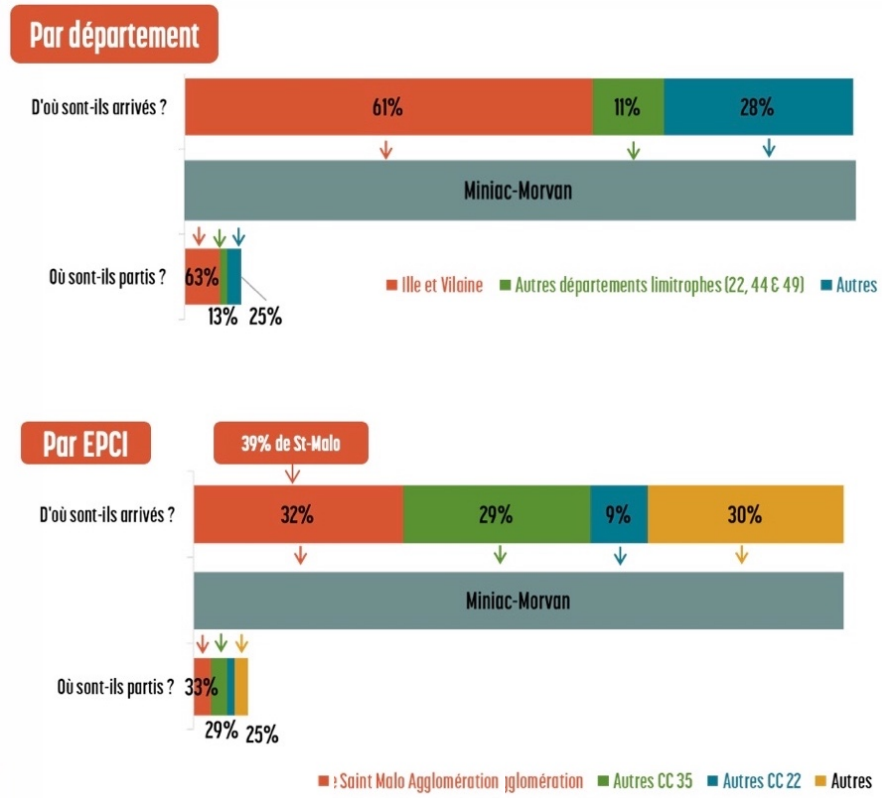


Évolution du rapport naissance/décès entre 2014 et 2019
Source : INSEE 2019

Le solde migratoire, lui aussi positif, traduit l'attrait de la commune qui montre pourtant un ralentissement progressif depuis une dizaine d'années.

L'évolution démographique est caractéristique des effets d'une périurbanisation de la ville de Saint-Malo qui a touché Miniac-Morvan et son foncier plus abordable à partir des années 2000. 20 ans plus tard, la commune est toujours attractive au développement résidentiel.

Le profil des arrivants indique qu'une majorité d'entre eux proviennent du département d'Ille-et-Vilaine alors que seulement 11% viennent des départements voisins. Enfin, 30% des arrivants sont originaires d'un département non limitrophe du 35.

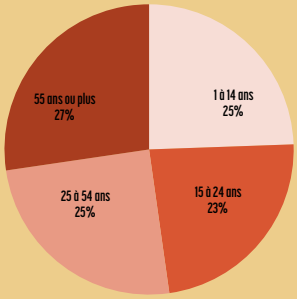


Provenance et destination des migrations résidentielles
Insee 2017

Le profil des nouveaux arrivant sur la dernière année nous montre une répartition plutôt équilibré avec une légère faveur pour les personnes âgées (55 ans et +) dont la part atteint 27%.

Cette « photographie » à l'instant T ne retranscrit pas pour autant la dynamique des dernières décennies traduisant un rajeunissement.

Profil des nouveaux arrivants (1 an)
(Source INSEE 2018)



Que faut-il retenir ?

Comme la plupart des communes au Sud de l'agglomération, la population de Miniac-Morvan continue d'augmenter grâce à l'arrivée de populations jeunes qui participent activement à un solde naturel positif à travers un nombre de naissance deux fois plus élevé que celui des décès.

Cette croissance montre un infléchissement depuis une dizaine d'années.

Maintien de la population jeune

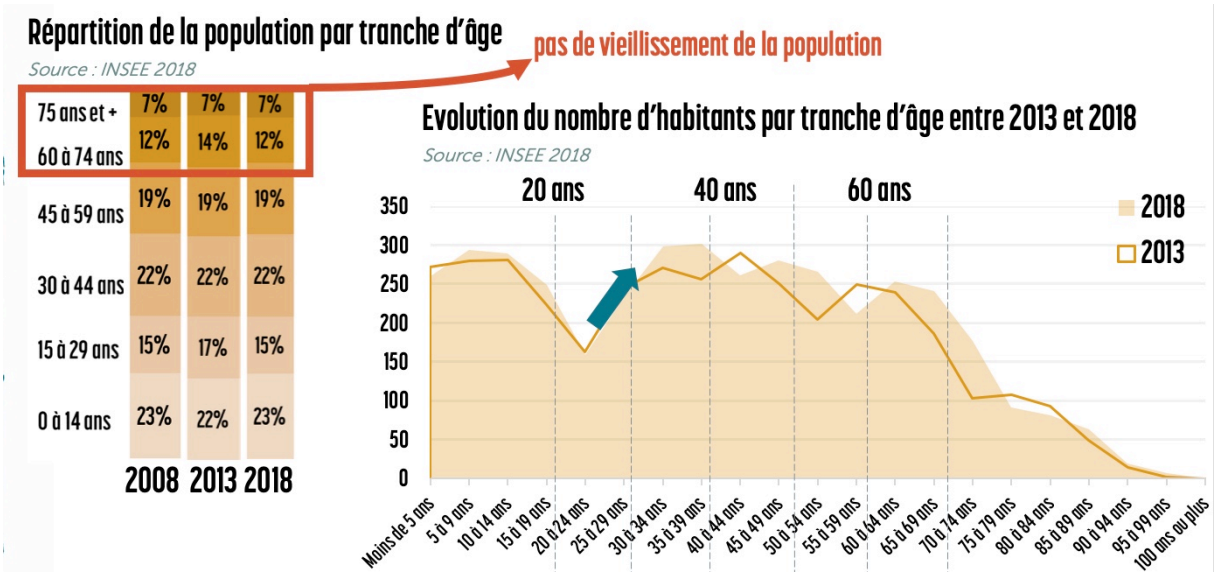
Le basculement opéré depuis le début des années 2000 a progressivement modifié la structure de la population miniacoise. Pourtant, une certaine stabilité s'observe depuis une décennie.

L'accueil important de nouveaux habitants s'est avérée plutôt équilibrée. La base de la pyramide des âges (de 0 à 44 ans) traduit une population plutôt jeune avec 60% de la population.

La faible représentation des jeunes de la tranche d'âge 15-29 ans est assez logique dans les communes périurbaines. Une part de la population concernée par cette tranche d'âge mène notamment des études supérieures sur des pôles plus éloignés (Rennes par exemple). À cela s'ajoute un parc immobilier peu adapté à cette tranche d'âge (faible part de locatif et de petits logements, absence de foyer jeunes travailleurs...).

L'évolution récente de la pyramide des âges apporte plusieurs indications sur la structure de la population. Dans sa partie centrale, la tranche de 30 à 44 ans montre une hausse par rapport à 2013. En parallèle, les tranche plus âgées (45-59 ans) ont aussi augmenté en nombre ce qui génère un certaine stabilité globale de la structure de la population.

Le décalage observé dans les tranches 60-74 ans indique un maintien des populations déjà installées et ce, même après le départ à la retraite. Si ce phénomène se poursuit, cela présage une augmentation significative de la part de retraités dans la décennie à venir.



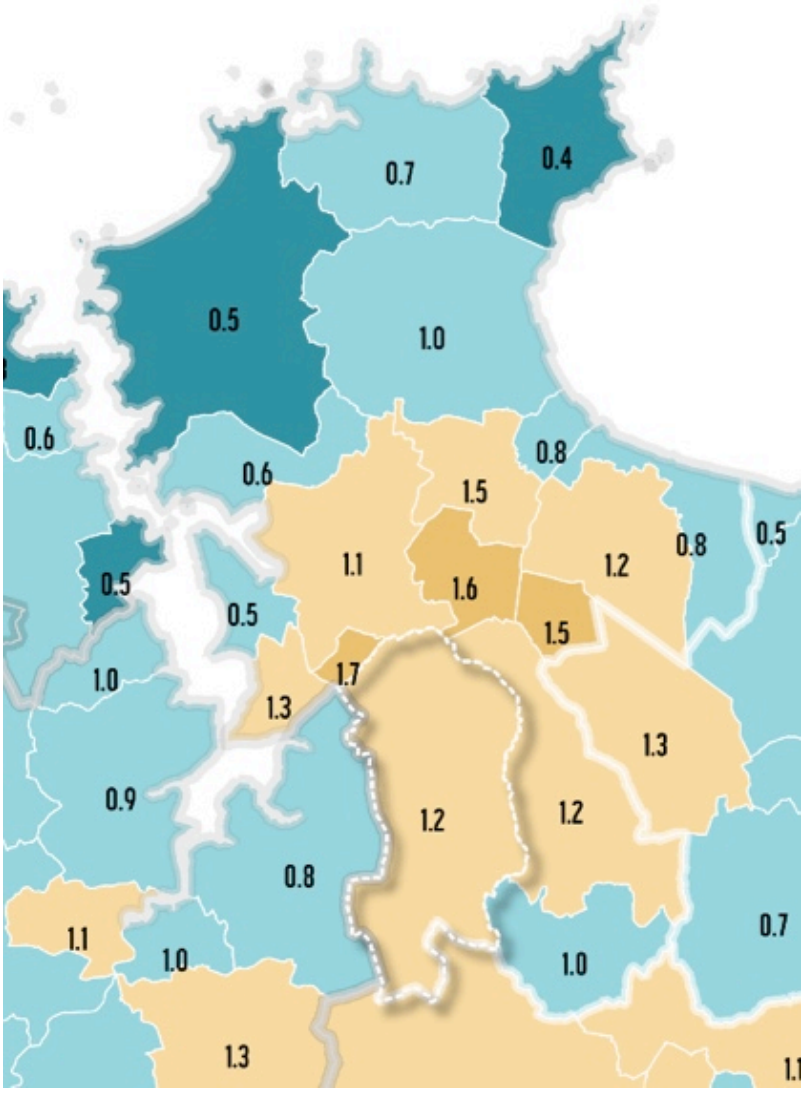
Répartition de la population par tranche d'âge (en %)
Source : INSEE 2018

Une agglomération contrastée

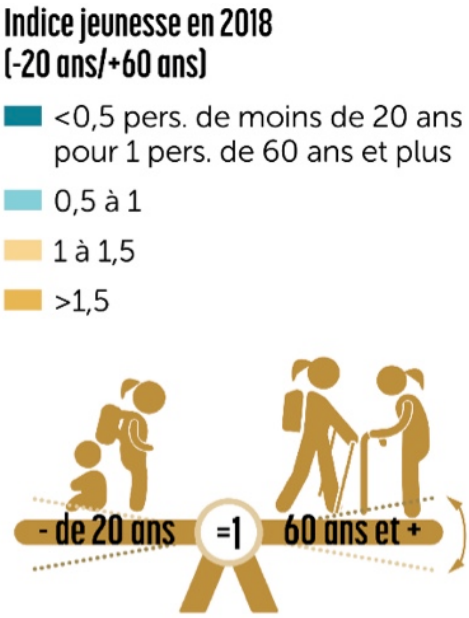
L'évolution structurelle de la population montre un clivage sur Saint-Malo Agglomération entre la partie littorale, au Nord et l'intérieur des terres au Sud.

Très clairement l'indice de jeunesse, qui pèse le ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, montre un littoral et des bords de Rance nettement favorable à l'installation de personnes âgées.

À l'inverse, les communes de l'intérieur affichent une tendance plus propice aux populations jeunes. Miniac-Morvan figure parmi ces communes avec un indice de 1,2.



Indice de jeunesse sur le territoire de Saint-Malo Agglomération
Source : INSEE 2018



Ce clivage indique clairement des inégalités territoriales liées notamment à un coût du foncier. Les jeunes ménages se tournent désormais vers les communes plus abordables situées plus à l'écart des pôles d'emploi et en retrait du littoral.

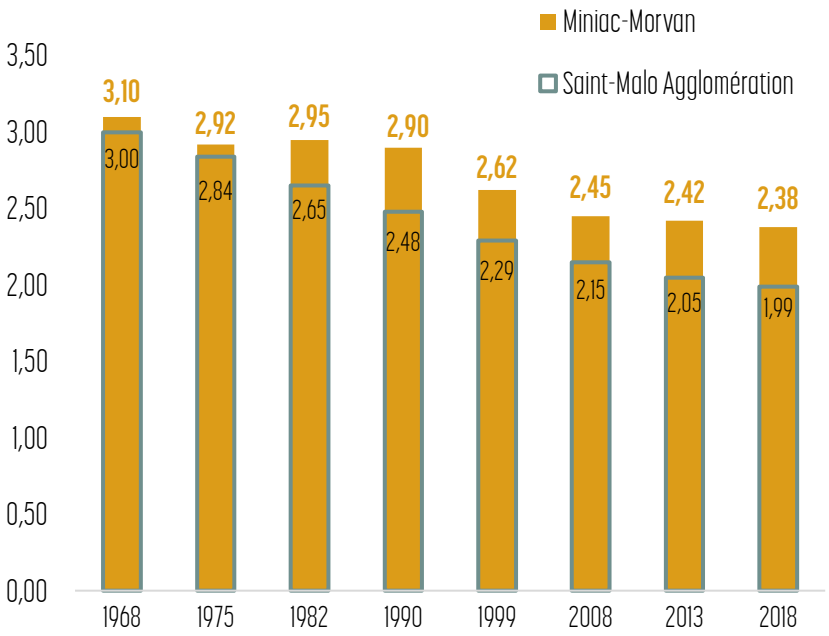
L'évolution des ménages

L'évolution des ménages est un paramètre qui va conditionner les politiques d'aménagement notamment sur la thématique des équipements mais aussi et surtout de la production de logements.

Une baisse de la taille des ménages

Phénomène généralisé à l'échelle nationale, la taille des ménages baisse depuis maintenant plusieurs décennies. À l'échelle locale, il est possible d'observer des disparités sur l'agglomération de Saint-Malo.

Miniac-Morvan a connu une forte baisse de cet indicateur entre 1990 (2,90) et 2008 (2,45). Si la baisse se poursuit aujourd'hui avec un nombre moyen de 2,38 personnes par ménage (chiffre 2018), elle est tout de même moins marquée. Ce ralentissement s'explique par le maintien de jeunes ménages et d'une population familiale qui permet de compenser les effets du vieillissement (veuvage) et de la décohabitation.



Comparaison de l'évolution du nombre moyen de personnes par ménages
Source : INSEE 2018

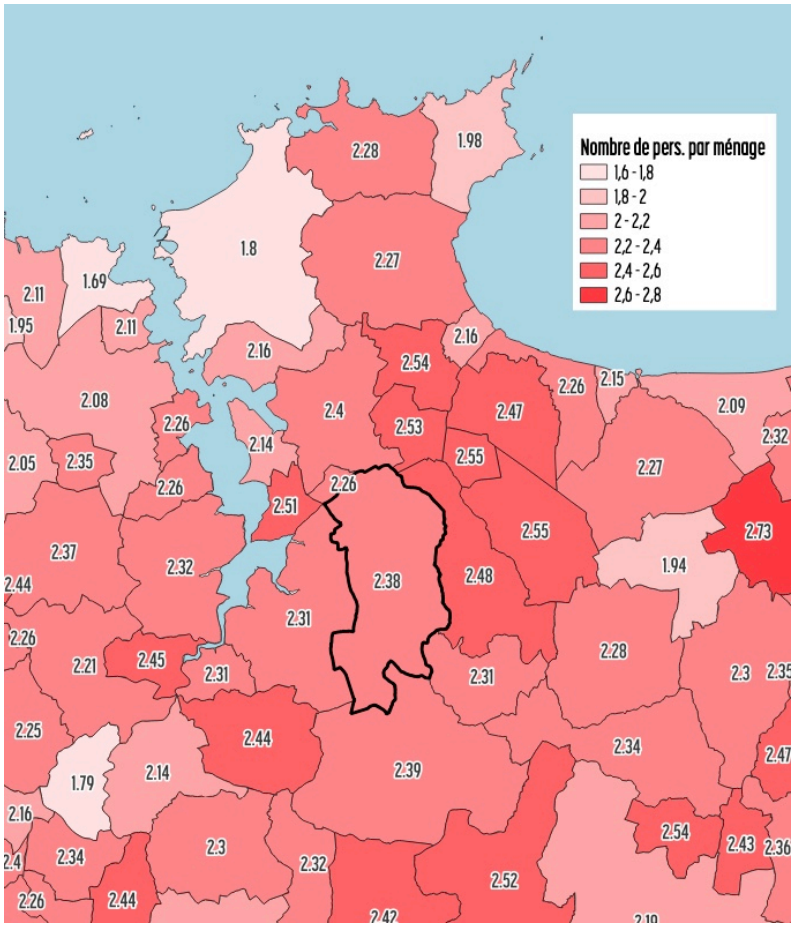
Miniac-Morvan reste donc nettement au dessus de la moyenne de l'agglomération (1,99 pers/ménage) fortement rabaissée par la moyenne de la ville de Saint-Malo (1,80 pers/ménage). En comparaison avec les autres territoires voisins, Miniac-Morvan se situe dans la moyenne haute mais bien en deça de communes telles que Lillemer (2,55), Saint-Guinoux (2,53) ou Plerguer (2,48) où la part des familles est plus importante.

Des événements de la vie...

+ une durée de vie qui s'est allongée

= le desserrement des ménages

en moyenne,
2,38 personnes par ménage

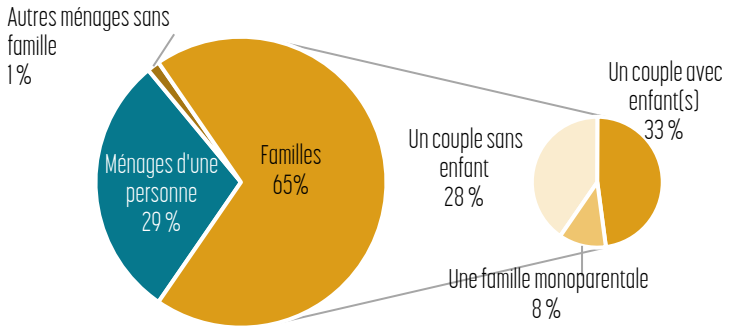


Nombre de personnes par ménage (ou résidence principale)
Source : INSEE 2018

Une baisse progressive du modèle de « couple avec enfant(s) »

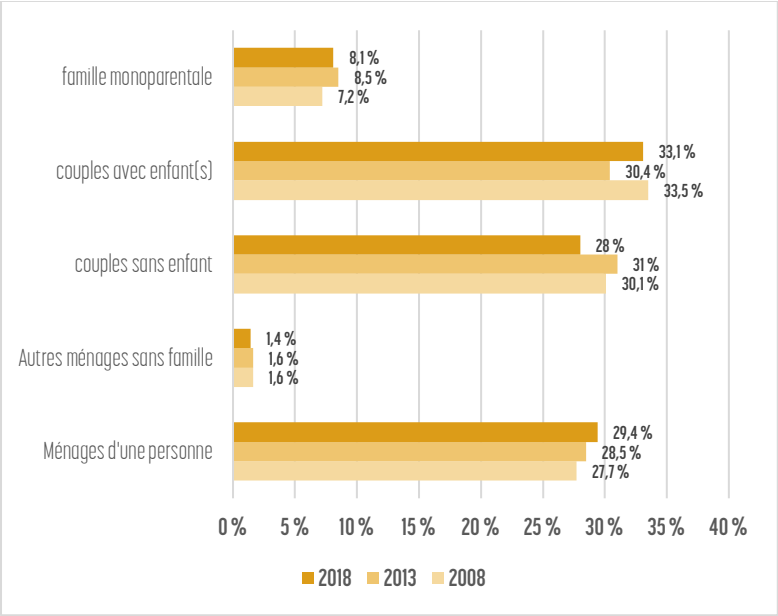
La composition des ménages miniacois indique une prédominance des familles qui constituent près de 2/3 des foyers. Dans cet effectif, 33% sont des couples avec enfant(s) et 8% des familles monoparentales. Les couples sans enfant composent tout de même 28% du total.

Près d'1 ménage sur 3
est composé
d'1 seule personne



Répartition des ménages selon leur composition entre 2008 et 2018
Source : INSEE 2018

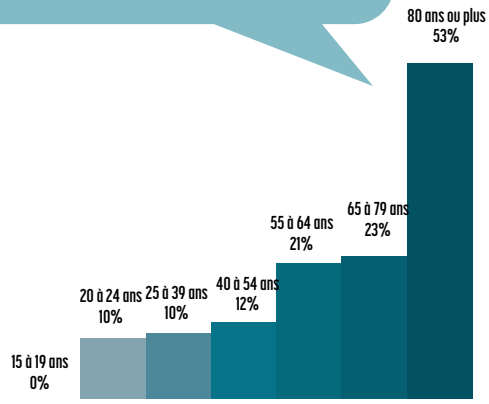
Face à la part conséquente des familles, les personnes vivant seules représentent tout de même près du tiers des ménages (29%). Une portion qui tend à augmenter d'année en année :



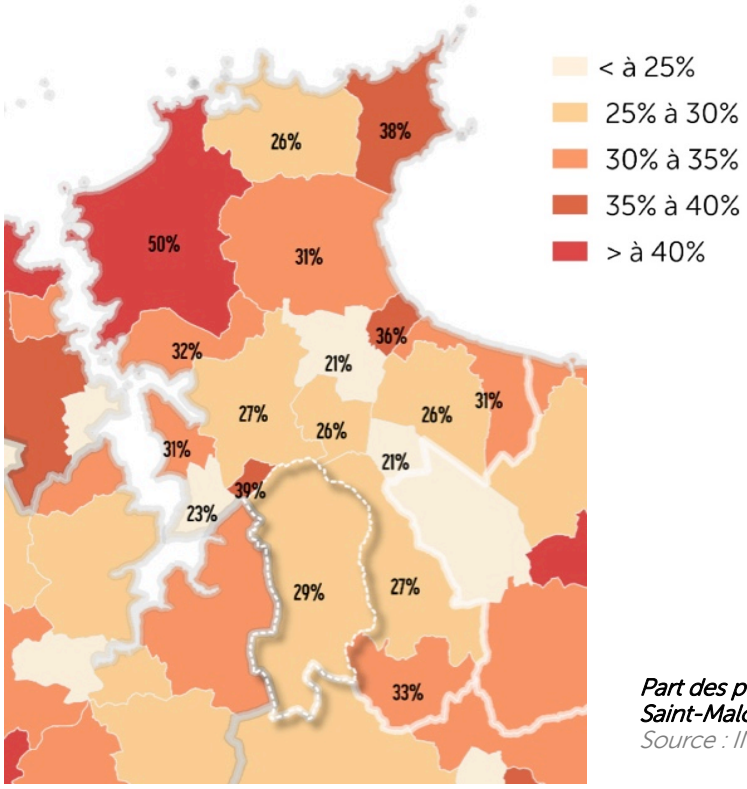
évolution de la part des différents types de ménages sur Miniac-Morvan entre 2008 et 2018
Source : INSEE 2018

Sans pour autant bouleverser la structure de la population, l'augmentation de la part des ménages d'une personne (environ +1% tous les 5 ans) est la conséquence d'une augmentation du nombre de retraités et personnes âgées. En effet, au-delà d'un phénomène global de décohabitation, une grande partie des personnes vivant seules sont dans la tranche des plus de 55 ans.

Attention à ne pas mal interpréter le graphique. Il y a 53% des + de 80 ans qui vivent seuls, mais ils ne représentent qu'environ une centaine de personnes



Part des personnes vivant seules selon l'âge
Source : INSEE 2018



La répartition des ménages d'une personne sur le territoire de SMA

Les concentrations les plus fortes sont localisées sur Saint-Malo qui offre un parc plus conséquent de petits logements. Sur d'autres communes, notamment celles de la frange littorale et les bords de Rance, les forts taux personnes seules pourraient être associés au vieillissement.

Part des personnes vivant seules sur Saint-Malo Agglomération
Source : INSEE 2018

Profil socioprofessionnel de la population

Les indicateurs socioprofessionnels de la population active nous apportent des éléments de compréhension sur le profil « socio-économique » des ménages à travers notamment leurs ressources et leur stabilité économique.

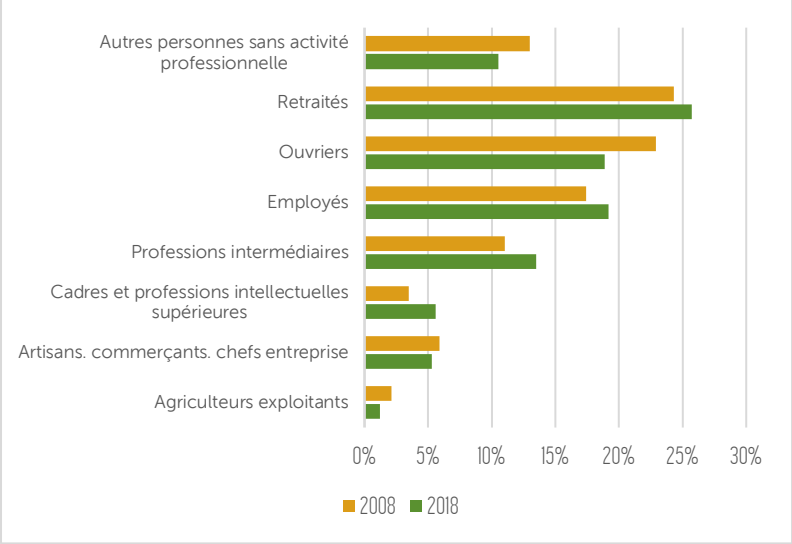
Une part des actifs en hausse

En l'espace de dix ans, dans la population de 15 à 64 ans, la part des actifs a augmenté de près de cinq points passant de 74,8% à 79,3%. Dans ce cadre, la part des chômeurs est restée stable puisque ce sont les actifs ayant un emploi qui ont portés cette hausse.

Du côté des « inactifs », la légère augmentation (1%) de la part des élèves et étudiants est associée à l'accroissement du nombre de familles lors de la décennie précédente avec désormais des enfants ayant atteint l'âge adulte.

Une hausse des catégories supérieures

L'évolution de la population de plus de 15 ans selon leur activité sur la décennie permet aussi d'entrevoir l'attractivité que peut avoir le territoire sur les différentes catégories socioprofessionnelles.



Évolution de la part des personnes de plus de 15 ans selon leur activité professionnelle
Source : INSEE 2018

L'augmentation de la part de retraités traduit l'augmentation du nombre de +65 ans déjà évoqué précédemment.

La baisse du nombre d'ouvriers reste, en valeur absolue, très faible (de 613 à 603). En parallèle, la hausse des employés est nettement plus franche avec +150 personnes concernées).

Ce sont les catégories plus qualifiées qui gagnent en proportion à l'image des professions intermédiaires (enseignants, infirmiers..) qui gagne 2,5 points et les cadres/professions supérieures augmentant de 2 points.

Un niveau de chômage en dessous de la moyenne

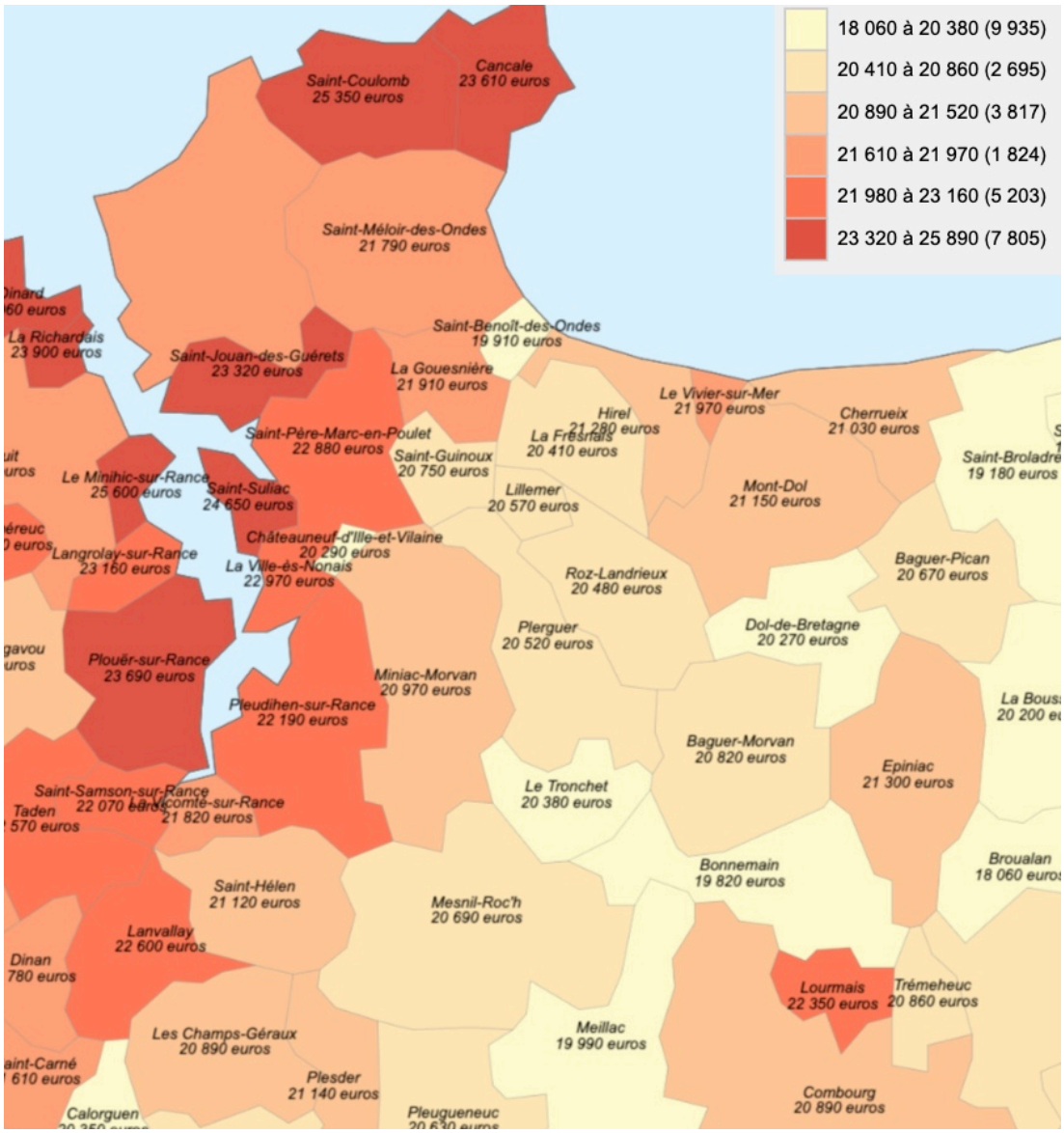
Le niveau de chômage montre, quant à lui des fluctuations importantes depuis 10 ans. Malgré une hausse importante entre 2008 et 2013 (+1,4%), il est désormais plus bas que le niveau de 2008 avec un taux à 8,2%, bien en deçà de la moyenne nationale.

Le revenu médian

Le revenu médian qui montre que Miniac-Morvan se situe dans une position moyenne à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Ce revenu médian atteint, en 2018, presque 21 000 euros soit proche de la moyenne de l'agglomération. En comparaison avec les autres territoires ruraux voisins, Miniac-Morvan se situe plutôt en bonne position.

50% des ménages disposent de plus de 20 970 € par an
(niveau de vie médian en 2015)

Saint-Malo Agglomération : 21 890 €
Ile et Vilaine : 22 230 €
Bretagne. : 21 750 €



Carte des revenus médians sur le Pays de Saint-Malo
Source : INSEE/DGFIP 2018

SYNTHÈSE ET ENJEUX

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.

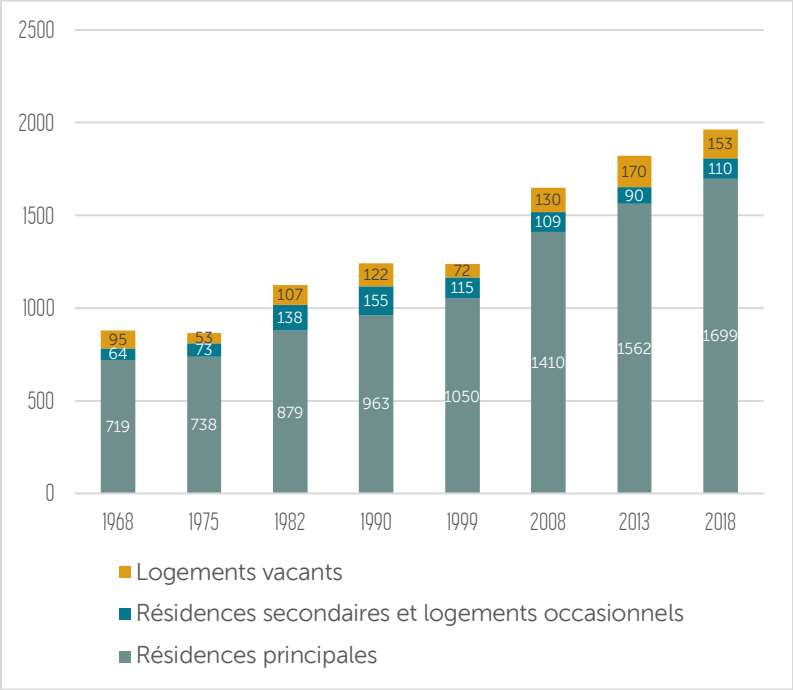
L'évolution dans la structure des ménages indique une faible baisse du nombre moyen de personnes par foyer. Elle s'explique par un rythme régulier d'arrivées de familles permettant de limiter l'effet de la décohabitation et de l'augmentation de personnes vivant seules.

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.

Un parc de logements adapté aux besoins ?

Prédominance des résidences principales



Évolution du nombre de logements depuis 1968
Source : INSEE

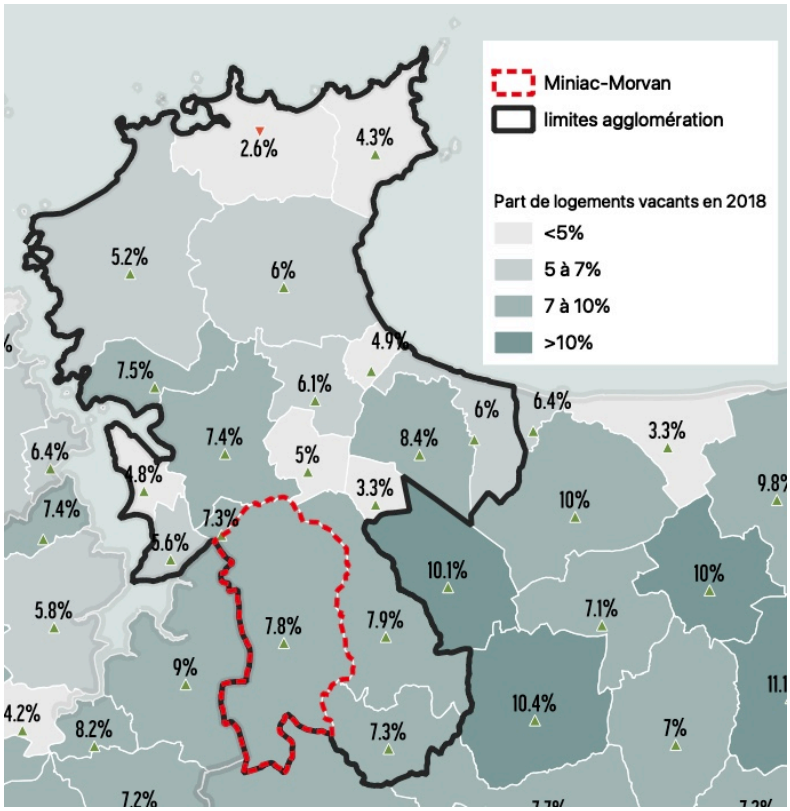
Entre 1999 et 2018, le parc s'est étoffé de 724 logements tout en maintenant sensiblement les mêmes proportions selon les différents statuts. La croissance des résidences principale a été plus importante durant la période 1999-2008 avec 3,3%. Elle s'est poursuivie entre 2008 et 2013 avec un taux à 2,1% puis 1,7% entre 2013 et 2018. Bien que correspondant aux mêmes dynamiques de progression que la population, les taux du logement sont plus importants car ils viennent aussi répondre au phénomène de décohabitation qui engendre un besoin de production supplémentaire.

La part de résidences secondaires se situe aujourd'hui aux alentours des 5%, un taux qui semble osciller avec une petite tendance à la baisse depuis 15 ans. Cela correspond à 110 logements.

De la même manière, la part des logements vacants reste relativement stable sur des taux avoisinant les 8-9%. Cela illustre un marché peu tendu avec un potentiel de remise en résidences principales d'une partie de ces logements. Le SCoT évoque un taux de vacance « naturelle » de 6%, et fixe un objectif de remise sur le marché de 50% des logements au-delà de 6%.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

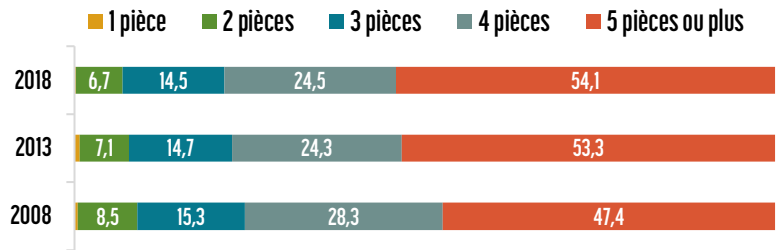


Part des logements vacants en 2018
Source : INSEE 2018

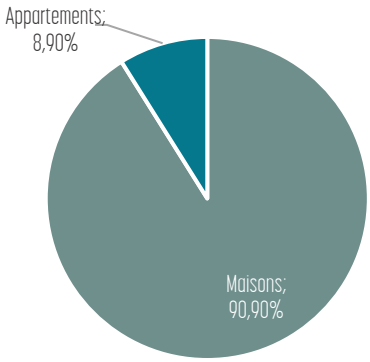
Des logements de grande taille

Le parc de logements est constitué à près de 91% de maisons individuelles contre 9% d'appartements. Ce rapport déséquilibré est pourtant moins important que sur certaines communes voisines à l'image de Plerguer qui voit une prédominance des maisons portée à 97%.

Commune périurbaine, Miniac-Morvan reste un territoire rural et donc plus propice à la construction de maisons individuelles dont la grande majorité est composée de 4 pièces ou plus. En 2018 plus de la moitié du parc (54,1%) est ainsi constitué de maisons d'au moins 5 pièces.

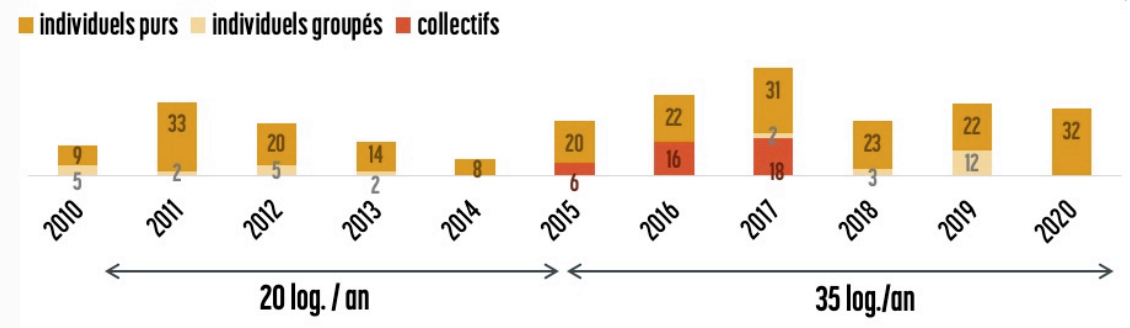


Evolution du nombre de pièces dans les logements entre 2008 et 2018
Source : INSEE 2018



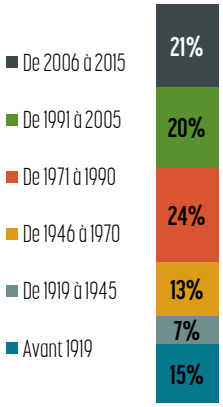
Répartition entre appartements et maisons sur Miniac-Morvan
Source : INSEE 2018

La dynamique de construction de logements indique une moyenne de production d'individuels purs à environ 25 logements/an sur les cinq dernières années. Les productions de logements collectifs et de logements groupés montrent un rythme plus aléatoire en fonction des opérations programmées. Il en résulte une production en dent de scie dont la moyenne, sur les cinq dernières années, est estimé à 34,5 logements.



Construction de logements entre 2010 et 2020
Source : SITADEL

Un parc qui vieillit



Selon l'Insee, 21% du parc de logements date d'avant 1945, et plus de 37% a été construit entre 1946 et 1990. En somme, près de 60% des logements miniacois ont plus de 30 ans.

La performance thermique de ce parc déjà ancien est un enjeu majeur sur différents plans : énergétique, économique, social, environnemental... En effet, selon le PCEAT de Saint-Malo Agglomération (2018) les maisons individuelles pèsent près de 70% des émissions du secteur résidentiel. D'autre part, les questions thermiques sont une source de dépense qui contraint de plus en plus les ménages les plus modestes. La précarité énergétique est un phénomène croissant dans un contexte d'augmentation du prix de l'énergie.

La rénovation thermique et autres programmes de réhabilitation de ces logements (OPAH – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) lancés par Saint-Malo-Agglomération permettent d'améliorer progressivement la performance énergétique de ce bâti ancien.

Une faible part de logements sociaux...

En 2018, **le parc locatif représente 410 logements** (24% du parc) contre 326 en 2008. Selon les chiffres du ministère du logement, 131 logements HLM sont disponibles sur la commune soit un taux de **7,7 % sur le total des résidences principales**. Ce taux est bien inférieur à celui imposé pour les communes de plus de 3500 habitants intégrant une agglomération de plus de 40 000 habitants à savoir 20% minimum. À l'échelle de Saint Malo Agglomération, le taux de logement sociaux est de 19,75% en 2020.

7,4% des résidences principales sont des HLM (sources : ministère du logement)

Agglomération de Saint-Malo : 19,75%
Ile et Vilaine : 15,6%

Essentiellement composée de logements individuels

Le parc de logements sociaux est partagé entre plusieurs bailleurs (Émeraude Habitat et La Rance) dont le rapprochement est désormais acté dans le cadre de la loi ELAN fixant un patrimoine minimum de 12 000 logements aux bailleurs sociaux.

La répartition de ce parc est de 84 logements individuels soit les 2/3 du parc pour 47 logements en collectif.

Une demande assez forte

Le site national des demandes de logements sociaux indique fin 2019 que 88 demandes de logements sociaux ont été faites sur Miniac-Morvan. Elles se concentrent principalement sur les T3 (38 demandes). Viennent ensuite les T4 et les T2 avec 21 et 19 demandes. Vingt de ces demandes ont fait l'objet d'une attribution sur cette année ce qui porte le ratio de tension à 4,4.

Ces chiffres permettent de rendre compte d'une demande tout de même assez forte. La poursuite de l'extension du parc est un des enjeux majeurs à prendre en compte sur la thématique logement.

L'hébergement des séniors

Il n'existe pas d'hébergement spécifique pour les séniors sur Miniac-Morvan. Les structures les plus proches sont situées au Tronchet et sur Chateauneuf d'Ille et Vilaine.

Même si le profil relativement jeune de la population fait que la commune est moins concernée, la part de personnes entrant dans le 4e âge laisse présager un besoin croissant en terme de logements adaptés. Il convient d'appréhender ces besoins en envisageant des productions qui garantissent une proximité et un cadre de vie facilité pour une tranche de la population qui a davantage de difficultés pour se déplacer.

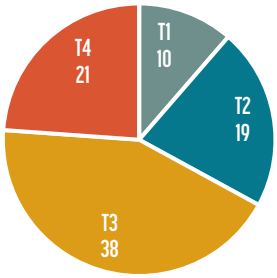
Un nouveau PLH en cours

L'élaboration du nouveau PLH de Saint-Malo Agglomération a été lancée en 2021, en même temps que la révision du PLU de Miniac-Morvan.

La cohérence entre ces deux documents est primordiale.

Une fusion à venir des bailleurs locaux

La loi ELAN a incité les deux grands bailleurs du secteur (La Rance et Émeraude habitat) à se rapprocher en vue d'une gestion conjointe de leur parc immobilier. Ce



Répartition des demandes en cours selon le type de logement (données du 31/12/2019)
Sources : demande-logement-social.gouv.fr

Résidence de l'Orée du bois au Tronchet offre une capacité de 65 lits

Le foyer logement de Chateauneuf a une capacité de 58 logements. Cette résidence n'est pas médicalisée

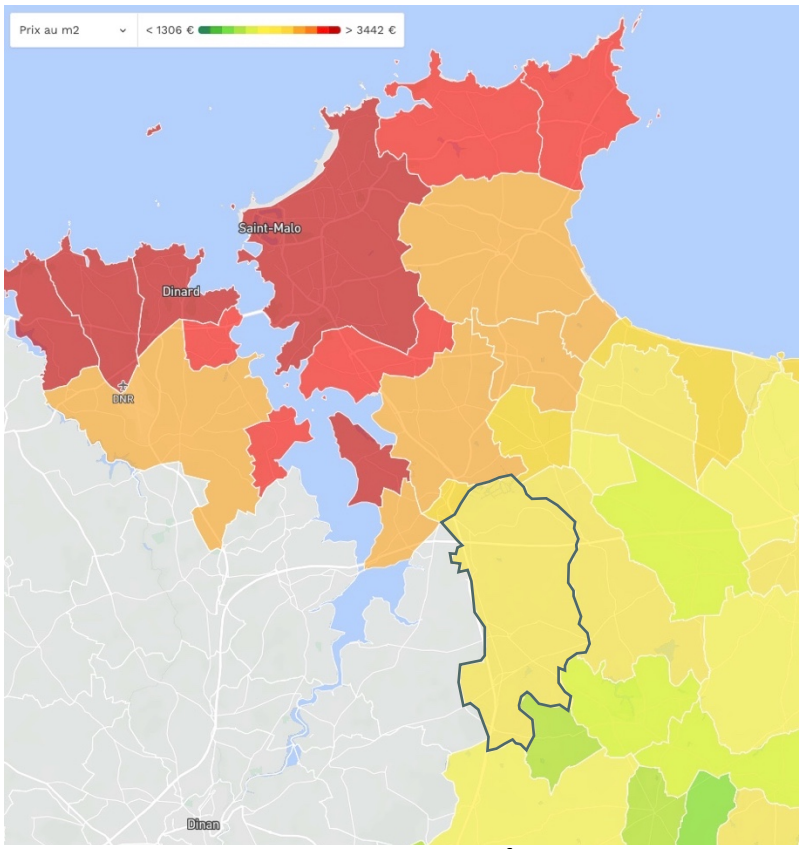
Le marché de l'immobilier

Les résidences principales sont occupées aux ¾ par leurs propriétaires tandis que les locations ne représentent que 24% des occupants. Ce déséquilibre est plus marqué qu'aux échelles départementale et intercommunale où le rapport est davantage aux alentours des 60%-40%. Les communes périurbaines comme Miniac-Morvan attirent généralement les ménages acquéreurs pour leur foncier moins élevé. Les locataires sont eux plus nombreux dans les villes où l'immobilier est moins abordable et où les appartements sont plus importants.

Sur Miniac-Morvan, le marché de l'immobilier est donc dominé par la construction de maisons individuelles avec une majorité des logements nouveaux s'implantant sur des projets de lotissements. Aujourd'hui, sans mobiliser d'autres alternatives immobilières, la disponibilité foncière pour ce type de produits vient irrémédiablement conditionner la dynamique des constructions sur la commune.

Sur la commune, le prix des terrains viabilisés varie entre 85 et 145 euros du m^2 avec une variation avant tout liée à la localisation. Dans ce cadre, Miniac-Morvan est plutôt favorisé par sa position en bordure des grands axes. Au sein même de la commune, les terrains les moins chers sont localisés en périphérie du bourg où en dehors. Les prix augmentent à l'approche des services et commerces.

Du point de vue des ventes, le prix moyen du m^2 des maisons est d'environ 1920€/m^2 (en septembre 2021). L'évolution des prix a été marquée par une hausse conséquente (jusqu'à +20%) entre 2019 et 2021.



Prix de l'immobilier par commune (vente au m²)
Sources : meilleursagents.com (visité le 28 Septembre 2021)

Prix de l'immobilier par commune
Sources : meilleursagents.com (visité le 28 Septembre 2021)

L'offre en hébergements touristiques

Une offre touristique très relevée à grande échelle

En retrait du littoral, la commune ne représente pas une destination touristique privilégiée. Pour autant, cette position à la croisée des grands axes offre des atouts de rayonnement, aussi bien pour une clientèle de loisir que d'affaire.

La commune est en effet située à moins de 30 minutes en voiture de nombreux sites remarquables d'importance nationale à mondiale (baie du Mont-Saint-Michel, Saint-Malo, Cancale, Dinard, la Rance, Dinan...).

Peu d'hébergements

Commune en retrait des dynamiques touristiques, Miniac-Morvan ne dispose que d'une offre globalement modeste en hébergements qui se compose essentiellement de gîtes. La capacité totale est estimée à une **dizaine de lits**.

L'offre de particuliers via des plateformes comme Airbnb ouvre de nouvelles opportunités d'hébergement pour les particuliers. Cependant, cette offre reste aussi limitée à moins d'une **quinzaine d'annonces** sur la commune.

Pour autant, l'attractivité génère des besoins nouveaux pouvant justifier la mobilisation de bâtis existant, notamment dans le patrimoine ancien.

Hotelerie : état des lieux et perspectives

Du point de vu de l'activité hôtelière, Miniac-Morvan disposait il y a encore peu de temps d'un hôtel historiquement implanté à proximité de la gare. Aujourd'hui fermé, cet établissement offre un potentiel de neuf chambres aux portes d'Actipole. Récemment repris, sa modernisation est actuellement en cours en vue d'une réouverture.

L'hôtel de la gare, aujourd'hui fermé, doit faire l'objet d'une rénovation en vue d'une réouverture

Localisation des hébergements Air BnB

Sources : Air Bnb

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un immobilier qui connaît une hausse notable

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.

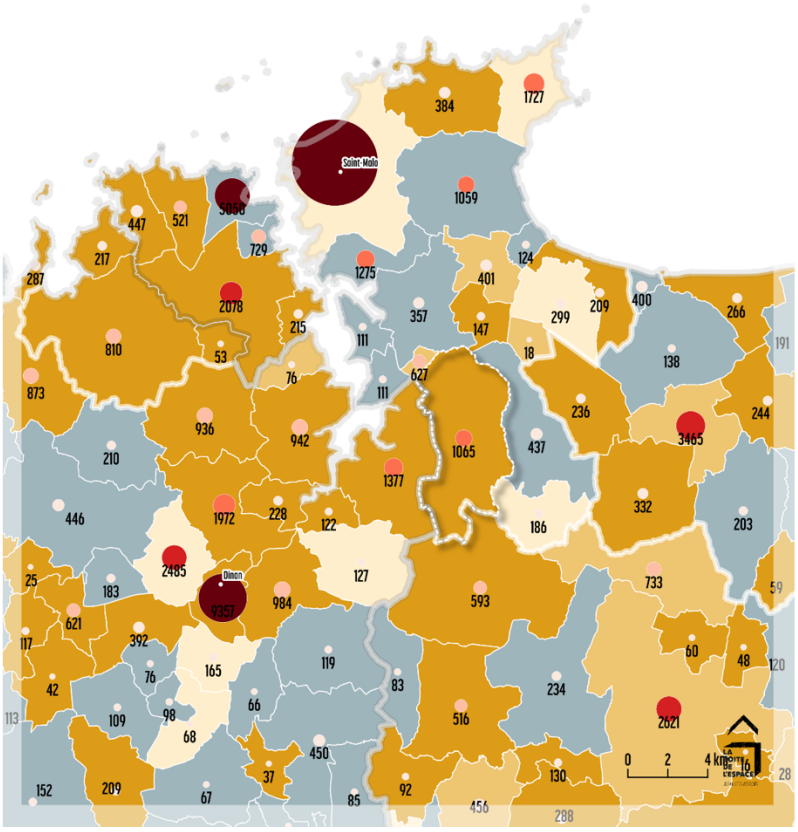
Tout d'abord, la baisse progressive du nombre de personnes par ménage pose inévitablement la question d'une probable sous-occupation des logements : la très forte majorité des logements sont de grandes maisons là où le nombre de personnes vivant seules est en augmentation. Une réflexion sur l'offre adaptée 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'accroitre. 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.

Le développement économique miniacois

Un territoire bien pourvu en emplois



Effectif et évolution des emplois sur la commune
(source Insee 2016)

À l'échelle de Saint-Malo Agglomération, Miniac-Morvan figure parmi les communes qui concentrent le plus d'emplois. En 2018, on en décomptait 1065 contre 875 cinq ans plus tôt.

L'indicateur de concentration d'emploi avait baissé de 10% entre 2008 et 2013 pour remonter à 57,6% en 2018 ce qui indique que la commune, en parallèle de son développement résidentiel continue aussi d'attirer des entreprises et donc de nouveaux emplois.

L'indicateur de concentration d'emploi* est de 57,6% en 2018.

Contre 52,3 en 2013

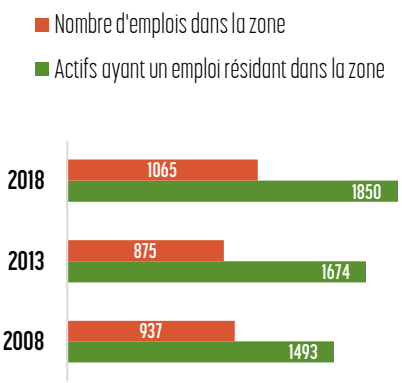
*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Nombre d'emplois dans la commune en 2018

- < à 1000
- 1000 à 2000
- 2000 à 5000
- 5000 à 10000
- > à 10000

Evolution du nombre d'emplois 2008-2018

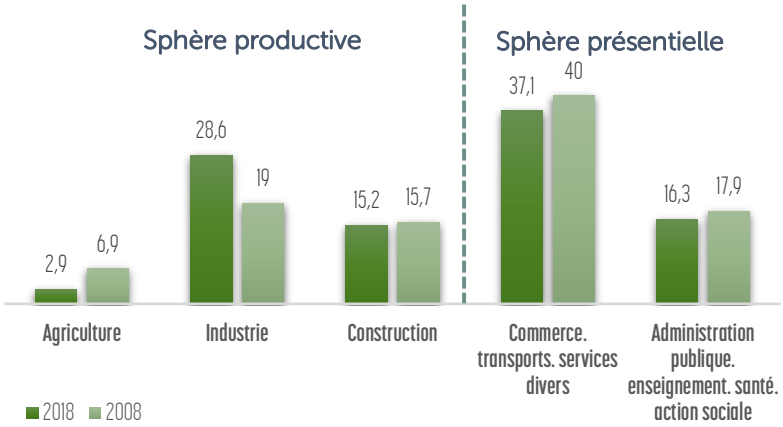
- < à 0%
- 0 à 5%
- 5 à 10%
- > à 10%



Entre économie présentielle et productive

Le rapport entre économie présentielle (administration, commerces et services) et économie productive (agriculture, industrie, construction) apparaît assez équilibré sur Miniac-Morvan.

La part des emplois de la sphère productive atteint presque 47% tandis que celle des emplois présentiels est de 53%. En comparaison à la moyenne de l'agglomération qui se situe davantage sur un rapport de 30%-70%



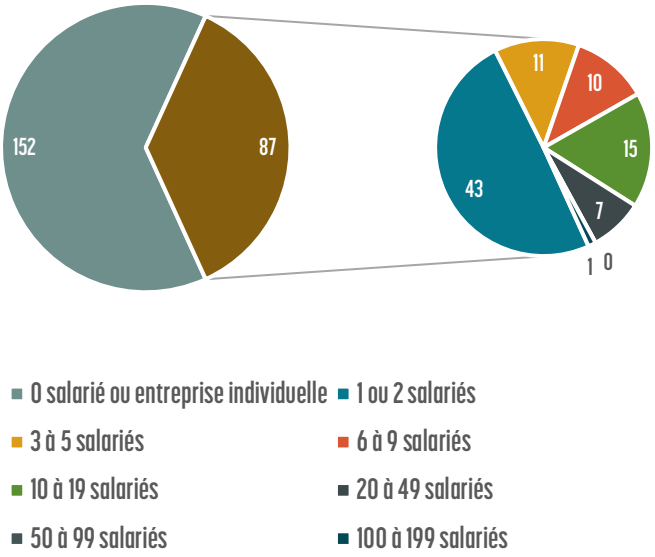
Part des emplois en % sur Miniac-Morvan selon le secteur d'activité
Source : INSEE 2018

La position géographique de Miniac-Morvan au croisement de deux axes routiers majeurs lui offre des atouts pour l'accueil d'entreprises à l'image du positionnement stratégique de la zone d'Actipôle. Son développement signe une augmentation des emplois industriels (+9,6%). Si l'évolution de la part d'emplois liée à la construction n'est pas aussi probante (-0,5%), la baisse des emplois liés à l'agriculture est imputée à un phénomène national qui voit les effectifs de travailleurs agricoles se réduire depuis déjà plusieurs décennies.

En parallèle, le développement de l'emploi lié à la sphère présentielle vient accompagner le développement démographique permettant l'augmentation d'une clientèle de proximité. Dans les transports/commerces et services divers ainsi que les emplois publics et assimilés, la hausse correspond à des besoins croissants de la population locale en augmentation.

Géographie des entreprises

Les données SIRENE associées à l'INSEE permettent de dresser un portrait local des entreprises miniacoises. Elles établissent un nombre de 244 entreprises dont 152 sont des entreprises individuelles ou des établissements n'ayant pas d'employé. Les établissements employeurs sont pour moitié des petites entreprises à 1 ou 2 salariés, les autres étant des moyennes entreprises allant jusqu'à 49 salariés. Il n'existe sur la commune qu'une seule entreprise de plus de 100 salariés. Il s'agit de Pharmaouest, fabriquant de dispositifs médicaux.



Répartition des entreprises miniacoises selon le nombre d'employés
Source : SIRENE 2020

La dynamique de création d'entreprises sur la commune a connu un léger rebond en 2019 et 2020 en dépassant le seuil des 40 entreprises créées par an.

En 2020, les deux tiers de ces entreprises sont individuelles. Les secteurs les plus porteurs sont les activités commerciales, transport, restauration (11 créations), la construction (8 créations) et l'artisanat (7 créations).

Les polarités économiques de la commune

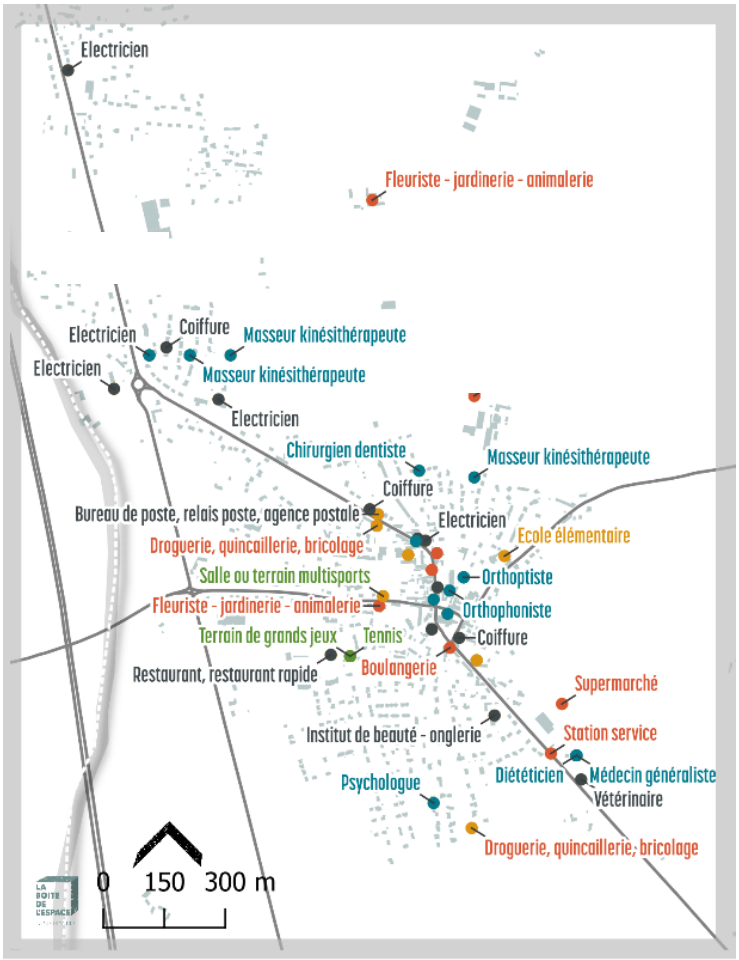
Malgré une population de plus de 4000 habitants et une manne de travailleurs importante venant de l'extérieur, la commune dispose d'une offre limitée aux niveaux commercial et services.

Plusieurs raisons peuvent venir expliquer cette situation à l'instar du facteur géographique. En effet, les employés d'Actipole, situé au Nord, ne semblent pas développer d'habitude de consommation sur Miniac-Morvan, dont l'essentiel de l'offre commerciale est située plus au Sud, vers le Bourg.

Le centre bourg : une polarité historique

Le centre bourg développe une offre classique de commerces et services de : boulangerie, restauration, bar-tabac, petits commerces alimentaires, service bancaire, fleuriste...

Plusieurs ouvertures de petits commerces relativement récentes sont venues agrémenter cette offre : poissonnerie, boucherie, épicerie fine. La présence de bars se présente comme un enjeu de cohésion sociale, notamment pour les personnes âgées du bourg qui peuvent y voir des lieux de sociabilité. L'ouverture récente d'un bar à bière sur la ZA du Chemin Bleu peut avoir des répercussions sur la vitalité de ce type d'établissement dans le bourg.



Localisation des équipements, services et commerces sur le centre bourg

Le Carrefour Contact

Construit à la fin des années 1990, ce petit supermarché est venu étoffer l'offre commerciale miniacoise en marge directe du centre bourg. Ce magasin répond avant tout à des besoins alimentaires de proximité. Son rayonnement peut éventuellement être élargi à une clientèle de passage. Pour autant, le trafic routier de la rue de la libération ne fait pas de ce magasin, une étape de prédilection pour les populations extérieures à la commune.

Le carrefour contact dispose désormais de la seule station-service du territoire depuis la fermeture de celle située près de la gare.

Le magasin Carrefour Contact

Un timide marché hebdomadaire

Un marché hebdomadaire a lieu le vendredi matin sur la place de l'église. De taille modeste sa vocation est principalement alimentaire. Sa tenue en semaine ne lui offre pas une affluence significative.

Depuis quelques années, on peut aussi noter la tenue d'un marché de Noël durant les fêtes de fin d'année.

Le vieux Bourg

Vieux-bourg s'inscrit comme une petite polarité historique bénéficiant depuis longtemps d'une position de carrefour entre plusieurs axes majeurs. Sa structure en village-rue accueille quelques établissements aux vocations diverses : Maître d'œuvre en bâtiment, Formation en restauration, restauration, publicité et impression, garage automobile...

La présence d'anciennes vitrines de magasins témoignent d'un dynamisme ancien en perte de vitesse. Une réflexion sur les possibilités de maintien des activités et/ou leur développement est un enjeu localisé sur ce hameau.

Ancienne enseigne sur le Vieux Bourg

Entreprise de publicité implantée au Vieux Bourg

Sources : googlemap)

La ZA du Chemin bleu

En marge du centre-bourg, la zone d'activités du Chemin bleu offre un panel de commerces et activités assez diversifié. Cet espace économique s'inscrit comme une alternative aux autres polarités comme Actipôle, qui accueille de grandes entreprises, et le bourg qui n'offre pas l'espace suffisant à l'implantation de ces activités. D'une capacité initiale de 24 lots, la plupart d'entre eux sont aujourd'hui occupés.

Zone d'activités du chemin bleu

La ZA du Chemin bleu est un espace urbain récent qui s'est déployé au contact du bourg et de sa périphérie proche. Pressenti pour l'accueil des futurs ateliers communaux, cet espace reste limité dans ses vocations et ses évolutions futures.

La gare/Costardais

Le secteur de la gare marque un point de convergence avec notamment l'échangeur de la voie express récemment agrémenté d'un nouveau giratoire faisant office de porte d'entrée sur Actipôle. Ce secteur concentre quelques activités peu structurées mais suffisamment nombreuses pour faire valoir une petite polarité. Elles se répartissent le long de la rue de la liberté avec quelques établissements de restauration (pizza, boulangerie, crêperie). Dans ce cadre, le restaurant routier en lieu et place de l'hôtel de la gare témoigne d'une bonne fréquentation des lieux par les travailleurs. Pour autant, le nombre d'employés sur la zone d'Actipole interroge quant à l'offre de commerces, services et restauration sur ce secteur.

l'hotel de la gare qui fait aussi office de restaurant routier

Petits commerces en bordure de la rue de la liberté

Actipôle : un moteur économique de dimension régionale

Initié à la fin des années 1990, Actipole repose sur un démarche intercommunale de Saint-Malo Agglomération.

C'est un parc structurant du territoire de Saint-Malo Agglomération destiné à l'accueil des activités industrielles, de services aux entreprises, de logistique, de transport, de commerce de gros et de travaux publics.

Cette zone est en développement depuis plus d'une vingtaine d'années avec une succession d'opérations : les lotissements Actipole 1 tout au Sud , puis les Mettras 1 (4 hectares) et 2 (6 hectares) et enfin la ZAC Actipole à l'extrême Nord.

Cette zone a permis l'installation de nouvelles entreprises ainsi que l'accueil d'entreprises déjà présentes sur le territoire mais désireuses de s'agrandir. À terme près d'un millier d'employés sont prévu sur cet espace.

La zone d'Actipole occupe une part conséquence dans l'économie de la commune. Plusieurs enjeux se dessine autour de ce pôle d'emplois :

- Sa connectivité avec le reste du territoire face au nombre massif de déplacements pendulaires
- Son offre urbaine de proximité est à interroger au regard des besoins de la population de travailleurs transitant quotidiennement sur zone.

Les entreprises qui s'implantent sur Actipôle sont essentiellement tournées vers la logistique, le transport, le commerce de gros, l'industrie et les travaux publics.

SYNTHÈSE ET ENJEUX
Un pôle économique en développement

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 présentielle 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.

Agriculture

Comme toute commune rurale, Miniac-Morvan est fortement marquée du trait agricole. C'est l'activité historique du territoire. Son évolution au cours des décennies a suivi la tendance d'une réduction progressive du nombre d'exploitations. Elle traduit un recul des traditionnelles fermes familiales qui ont laissé place à une agriculture modernisée, davantage tournée vers l'élevage avec un nombre d'actifs en constante baisse.

Près d'une trentaine d'exploitations

Au recensement agricole 2020 26 exploitations sont présentes sur la commune.

Selon le diagnostic de la Chambre d'agriculture, elles réunissent Une trentaine de chefs d'exploitations et autant d'actifs (chefs, conjoints et salariés). Cette analyse porte sur le statut des exploitations, la démographie, l'évolution des productions, les contraintes rencontrées par les agriculteurs afin de déterminer le devenir des activités et prévoir des mesures adaptées dans le Plan Local d'Urbanisme.

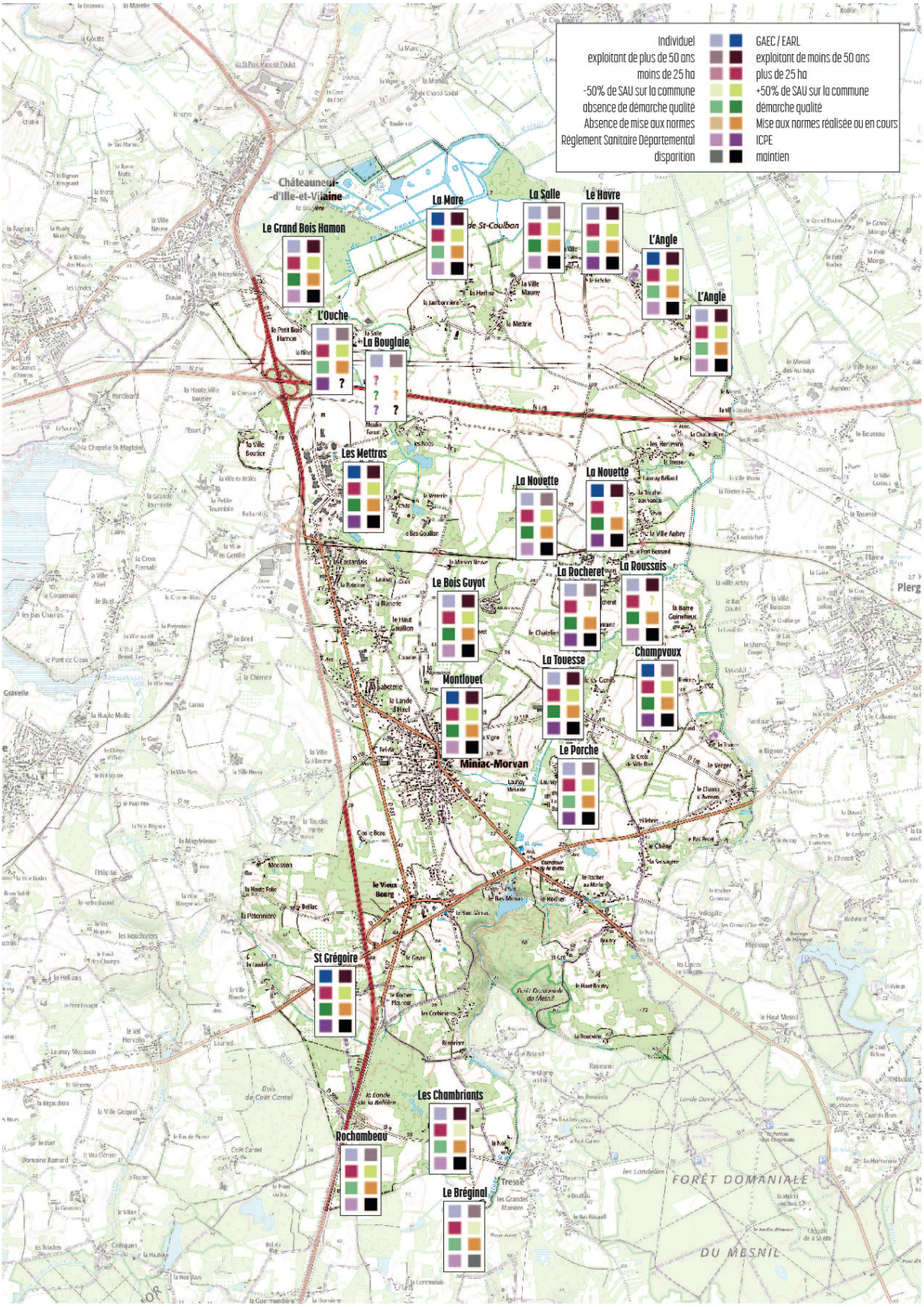
En terme de démographie agricole, l'analyse porte sur les 35 chefs d'exploitations. L'âge moyen est de 46,5 ans traduisant ainsi un certain « rythme de croisière de l'activité agricole ». La population agricole de Miniac-Morvan demeure cependant jeune.

Plus de la moitié des chefs d'exploitation ont moins de 50 ans avec une prédominance des quadragénaires (31 %) et des jeunes agriculteurs : 28 % de la population enquêtée est âgée de moins de 40 ans.

À l'inverse, 17 % des chefs d'exploitations ont plus de 50 ans, dont 24 % âgés de plus de 55 ans. Compte tenu de cette pyramide des âges, peu de changements devraient s'opérer à court terme.

Les 26 exploitations ont une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 1731 hectares ce qui représente une superficie moyenne de 66 ha. Ainsi, 34 % du territoire miniacois est utilisé à des fins agricoles.

L'Ille-et-Vilaine est le premier département laitier de France. Il est donc naturel de retrouver la prédominance de cette activité à l'échelle communale : 64 % des exploitations enquêtées produisent du lait.



Diagnostic des exploitations

Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine

Prédominance de l'élevage

L'élevage tient une place importante sur la commune de Miniac-Morvan : les ateliers viande bovine et porcins constituent les deux autres productions principales recensées.

En terme de surface, l'importance de l'activité laitière est encore plus prononcée puisque cette activité occupe 70% de la surface agricole utile communale (1097 hectares sur 1558 hectares au total).

Les enjeux face à l'urbanisation

L'urbanisation (zones constructibles) et le morcellement du parcellaire constituent les deux contraintes majeures.

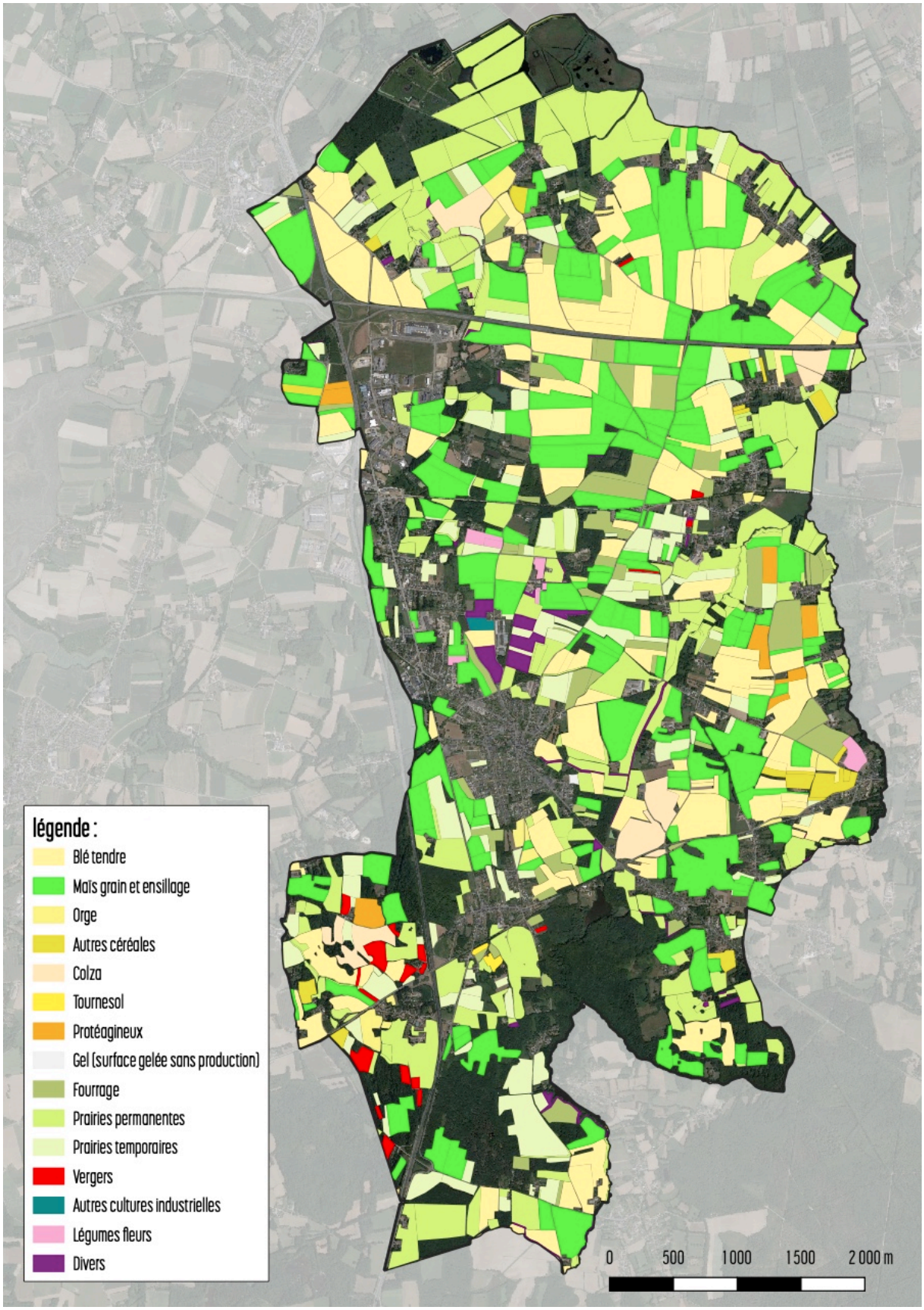
- Pour la première, les exploitations les plus sensibles ne sont pas forcément situées à proximité du bourg. Les exploitations éloignées mais ayant des parcelles à proximité de ce secteur peuvent être aussi gênées du fait des voies de circulation et/ou des règles d'épandage.
- Pour la seconde, il s'agit essentiellement d'une contrainte liée au travail et à la rentabilité. Elle peut être couplée à la contrainte des voies de circulation.

Ce constat révèle la difficulté de concilier des modes d'utilisation de l'espace.

Quelles évolutions ?

La question du renouvellement des chefs d'exploitation et du maintien des sièges d'exploitation se posera alors. Le maintien de l'activité agricole et de ses fonctions productives ou non est aujourd'hui un enjeu majeur dans le cadre du développement et de l'aménagement des territoires, qu'ils soient ruraux ou périurbains.

De plus, l'évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants pourra entraîner des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers. D'ailleurs, les contraintes recensées révèlent déjà cette problématique et la nécessité de concilier le développement de la commune et le maintien de l'activité agricole.



Recensement parcellaire général 2019

SYNTHÈSE ET ENJEUX
Du diagnostic agricole

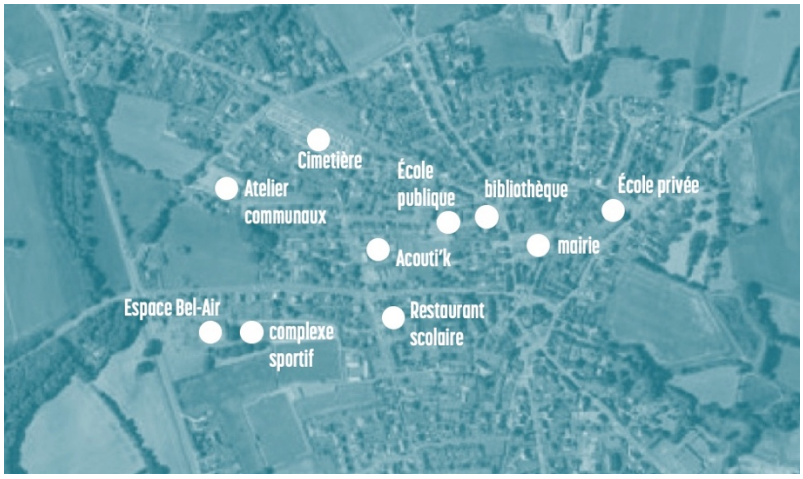
La thématique agricole vient croiser de nombreux enjeux d'aménagement sur le territoire rural. L'évolution de la profession et le recul progressif d'actifs et d'exploitations se poursuit.

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.

LES ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

Le bourg, un pôle d'équipements

L'offre urbaine sur Miniac-Morvan s'illustre aujourd'hui par des équipements de proximité répondant avant tout aux besoins d'une population locale. De fait, leur rayonnement reste limité aux miniacois tout en pouvant ponctuellement s'élargir à une manne de passage à l'instar de ceux qui travaillent sur la commune ou à proximité.



Les équipements communaux se situent, pour la plupart, proche du centre-bourg historique

L'offre culturelle

La commune dispose de plusieurs équipements culturels :

- L'Acousti'k est une salle de spectacle dont l'ouverture date de 2018. Autrefois, cette salle appartenait à la paroisse. Elle servait à diverses manifestations dont la projection de film. Sa rénovation a permis de l'ouvrir à un panel plus large de spectacle par l'installation d'une régie équipée, de loges... Elle comprend 210 places auxquelles s'ajoutent 6 places adaptées aux personnes à mobilité réduite. Cette salle accueille des spectacles et manifestations régulièrement. Elle s'inscrit comme un équipement ayant la capacité de rayonner.
- La maison de l'enfance est accolée au bâtiment de l'Acousti'K. Ce pôle est géré par le Service Enfance Jeunesse (SEJ) qui propose, durant les vacances scolaires, des activités sportives, manuelles et culturelles à destination des enfants de 3 à 11 ans.
- Le SEJ propose aussi des activités à destination des adolescents à travers le SAMI (Secteur Ado de Miniac-Morvan). En complément, des accueils libres sont également organisés à l'Espace Jeunes (16 rue de La Poste) dans le but de partager jeux de société, console de jeux, babyfoot, billard, tennis de table et bien d'autres encore...De plus, une cafétéria, spécialement prévue pour eux, est à disposition.
- La bibliothèque municipale accolée à l'école publique propose un fond documentaire de plus de 10 000 ouvrages et un accès à des outils numériques.

Bâtiment regroupant la salle de spectacle et la maison de l'enfance

Les équipements culturels sont davantage tournés vers une population jeune. L'arrivée de l'Acousti'k peut avoir une consonance de rééquilibrage. Cet équipement récent se tourne en effet vers un public plus large.

Les équipements sportifs

Le complexe sportif est implanté à l'Ouest du bourg. Il dispose de plusieurs terrains de sport extérieurs enherbés et synthétiques.

La salle multisport « espace Bel-Air » utilisée par une trentaine d'associations locales est aujourd'hui en cours de rénovation. Arrivée à saturation par une fréquentation en hausse, la commune a engagé une extension de cet équipement.

Elle comporte une salle de jeux collectifs pour la pratique en amateur du basket, du volley-ball ou du badminton ; deux salles annexes pour accueillir d'autres pratiques sportives ; des vestiaires, des sanitaires ; des locaux dédiés aux arbitres ; un foyer, véritable espace de vie collective et vecteur de lien social ; des espaces de rangement et des gradins.

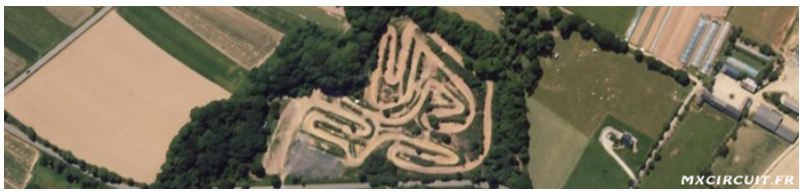
L'espace Bel-Air avec, en arrière-plan, le chantier de la future salle de sport

Visuel du nouveau complexe sportif
Sources : Commune de Miniac-Morvan

Aire de jeux, à proximité du stade

L'arrivée d'un nouvel équipement sportif s'inscrit là encore en faveur d'une population jeune. Pour autant, cela permet d'offrir plus de possibilités aux associations sur l'espace Bel-Air

Zoom sur...le circuit de motocross



Le circuit de moto-cross situé sur le secteur du Bois Guyot (Nord-Est du bourg) est une infrastructure gérée par l'association Moto-club Miniac-Morvan mais implanté sur un terrain propriété de la commune.

Équipements scolaires

Miniac-Morvan compte deux groupes scolaires :

- **L'école publique** « Le Doris » est située au centre-bourg de Miniac-Morvan. Ce groupe scolaire regroupe 6 classes de maternelles et 10 classes élémentaires avec des niveaux allant de la TPS au CM2. Le tableau des effectifs depuis 2015 affiche globalement une stabilité du nombre d'élèves avec de légères variations d'une année sur l'autre et une légère augmentation globale. Sur la rentrée 2021, ils étaient 283.

- **L'école privée Saint-Yves** est aussi située au centre-bourg. Elle propose 3 classes de maternelles et 5 classes en élémentaires. Les effectifs de cette école sont également stables avec une légère augmentation depuis quelques années. La dernière rentrée (2021) affiche un total de 212 élèves.

Les collégiens et lycéens miniacois sont traditionnellement rattachés à des établissements situés sur Dol de Bretagne et Saint-Malo.

Année de rentrée	Groupe scolaire Le Doris (publique)	Groupe scolaire Saint-Yves (privée)
2015	275	204
2016	267	209
2017	287	208
2018	281	205
2019	279	204
2020	267	185
2021	283	212

Variation des effectifs scolaires sur Miniac-Morvan

Source : Mairie et data.education.gouv.fr

école Saint-Yves

L'attractivité toujours réelle de la commune pour les jeunes ménages explique, pour les deux établissements la hausse des effectifs.

La commune vient de lancer un projet pour la construction de nouvelles classes pour l'école publique. Ces investissements devraient permettre de répondre à la hausse progressive des effectifs sur les établissements

Structure d'accueil petite enfance

La micro-crèche «les petits lutins de miniac » est située rue de la Lande Hirel, à deux pas du centre bourg.

Cette micro-crèche de 160m² accueille une douzaine d'enfants âgés de 10 semaines à 6 ans. Outre la grande salle d'éveil, les enfants ont également un accès direct à un jardin et une salle de jeux d'eau qui complète l'ensemble des activités proposées par cette structure employant 5 personnes.

En plus de cette structure, une vingtaine d'assistantes maternelles sont recensées sur la commune

Micro-crèche des petits lutins

Les services et administrations

Services municipaux

La mairie, située au centre-bourg rassemble la majeure partie des services municipaux.

Place de la mairie

L'entretien des équipements et des espaces verts ainsi que du cimetière et du terrain de football est assuré par les services techniques municipaux.

Les bâtiments des services techniques se situent actuellement rue du Bel-Air. Leur déplacement est programmé sur les lots encore inoccupés de la ZA du Chemin Bleu. Cette relocalisation pourra être une opportunité foncière pour développer des programmes résidentiels en renouvellement urbain et plus proche du centre-bourg.

Le hangar des ateliers communaux aujourd'hui localisé en zone résidentielle

Une Poste relocalisée

Le bureau de Poste qui existait rue Bienheureuse Thérèse Fantou a déménagé plus proche du centre bourg, à côté du Crédit Agricole. Cette relocalisation permet d'améliorer la polarité du centre bourg par une meilleure concentration des services.

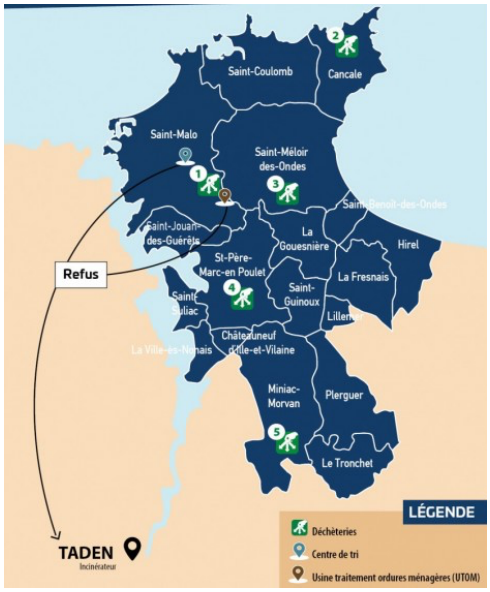
Aire de gens du voyage

À ce jour, la commune ne dispose pas d'espace dédié pour l'accueil des gens du voyage. La répartition des lieu d'accueil sont décidés à l'échelle intercommunale. Saint-Malo Agglomération détient la compétence d'accueil des gens du voyage.

Déchèterie

La déchèterie de Miniac-Morvan est un équipement intercommunal géré au niveau de Saint-Malo Agglomération. Elle se situe au Sud de Vieux Bourg, près du hameau dit « Le Gavre »

Cette déchèterie fait partie des cinq sites de récupération et de valorisation des déchets à l'échelle de l'agglomération. Le dépôt de déchets, préalablement triés, est réservé aux habitants de l'agglomération. Elle est ouverte cinq jours par semaine.



Répartition des centres de déchet sur SMA

Une offre médicale et paramédicale équilibrée

L'offre médicale et paramédicale se concentre essentiellement sur le centre-bourg et ses abords :

L'entrée Sud du bourg rassemble le cabinet médical Avicenne, (trois médecins généralistes), un cabinet infirmier à domicile, une pharmacie et un cabinet vétérinaire.

D'autres services médicaux et paramédicaux sont aussi présents dans le tissu résidentiel à l'instar du cabinet dentaire ou celui de kinésithérapie.

L'offre paramédicale est aussi plutôt développée dans et autour du bourg (ostéopathe, orthophoniste, podologue, sage-femme, sophrologie, psychologue...).

Enfin un service d'ambulance est installé rue de la Liberté.

L'offre en service de santé de proximité est une thématique importante à aborder dans le cadre d'un vieillissement amorcé de la population. Si l'offre actuelle semble plutôt équilibrée, la question de l'accessibilité et de la proximité de ces services est un enjeu d'aménagement

SYNTHÈSE ET ENJEUX

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.

Les mobilités sur le territoire

Une commune « carrefour »

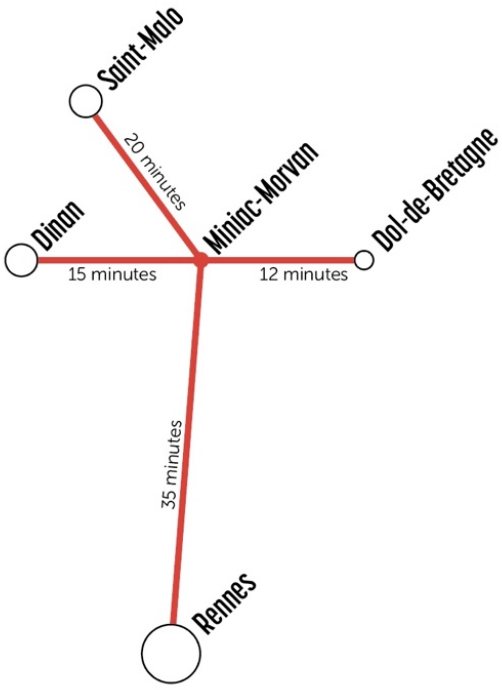
À l'échelle du Pays de Saint-Malo, Miniac-Morvan est un territoire au croisement des influences de plusieurs villes :

- Dol-de-Bretagne (12 minutes en voiture et 8 en TER) représente la petite ville (selon le classement INSEE) la plus proche ;
- Saint-Malo (46 000 hab.) est à 25 minutes en voiture et 40 minutes en bus.
- Dinan (14 000 hab.) est à 15 minutes en voiture et 20 minutes en TER
- L'agglomération Rennaise est à 35 minutes.

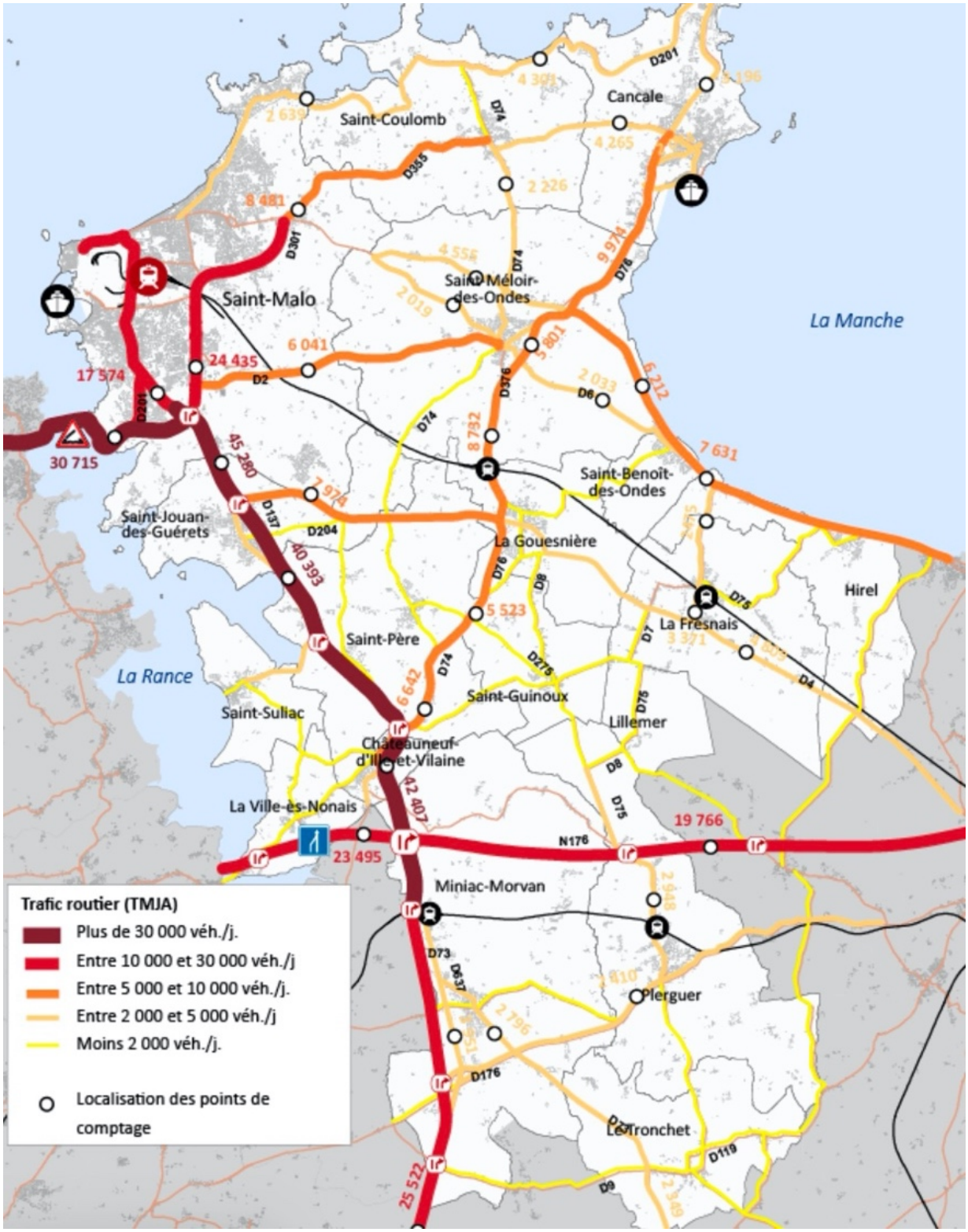
La commune bénéficie d'une proximité des grands axes lui conférant le rôle de carrefour de flux au Nord d'Ille-et-Vilaine.

Miniac-Morvan, commune carrefour au Nord de l'Ille-et-Vilaine

Sources : géoportail.fr



Accessibilité routière de la commune / Temps de parcours depuis Miniac-Morvan



Réseau routier et trafic à l'échelle du pays de Saint-Malo
Sources : PGD du pays de Saint Malo

Structure du réseau routier

Historiquement, le bourg actuel de Miniac-Morvan est depuis longtemps placé en retrait des grands axes comme en témoigne la carte d'État-Major du XIXe siècle. La grande route entre Saint-Malo et Rennes passait néanmoins par le Vieux Bourg, un peu plus au Sud qui était aussi le lieu de croisement avec la voie reliant Dinan à Dol-de-Bretagne, soit l'actuelle D676. La comparaison avec le réseau actuel nous montre que la plupart des voies communales existait déjà à l'époque sous forme de chemins vicinaux.

Longueur des voies de circulation

- 2x2 voies : 23,6 km
- Voies départementales : 12,7 km
- Voies communales et voies privées carrossées : 79,9 km
- Chemins : 31,8 km

Au croisement des grands axes

Durant les années 1980-90, l'aménagement des deux 2x2 voies va impacter le paysage miniacois. Dans un premier temps, c'est la D137 qui va décaler les flux de la D637 (axe historique) vers l'Ouest. Cette dernière deviendra alors un axe plus urbain.

Dans les années 1990, la N176 sort de terre et vient délester la D676 des flux Dinan-Dol de Bretagne. Ces deux grands axes viennent se croiser sur l'échangeur de la Chênaie, à l'extrême Nord-Ouest du territoire.

Aujourd'hui, ces deux axes connaissent un trafic conséquent avec près de 37 000 véhicules/jour pour la D137 avec une intensification au Nord de l'échangeur pour atteindre près de 50 000 véhicules/jours en moyenne. De son côté la N176 connaît un niveau de fréquentation moyen de 17 000 véhicules/jour.

Le réseau départemental

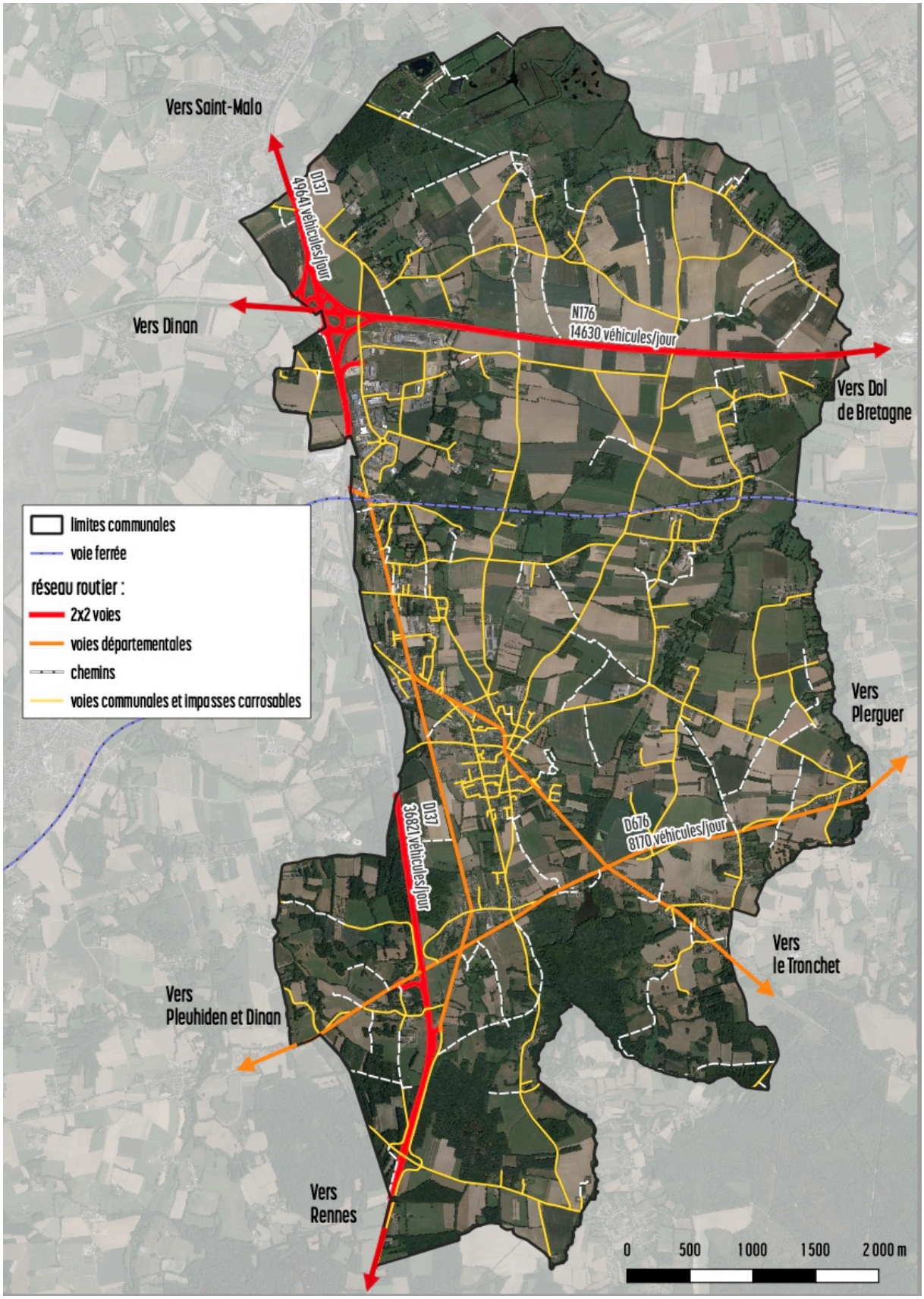
La commune est traversée de plusieurs voies départementales qui, il y a encore une trentaine d'années, captaient les flux interurbains de la région.

La D676 assurait autrefois la liaison entre Dol-de-Bretagne et Dinan. Le Vieux Bourg était le point de jonction avec la D637 principale route entre Rennes et Saint-Malo.

Aujourd'hui délestées de leurs flux, ces routes maintiennent encore un certain trafic. La D676 connaît un flux de plus de 8000 véhicules/jour.

La D676 à hauteur du carrefour de la Butte
Sources : LBDE

La D637, ancien axe historique Rennes-Saint Malo, est aujourd'hui un axe urbain (rue de la Liberté)
Sources : LBDE



Carte des voies routière sur Miniac-Morvan

Sources CD35 (données 2018)

Réseau communal et voiries carrosables

Les voies de dessertes représentent près de 80 km sur le territoire. Elles se déclinent sous de nombreuses formes en fonction des secteurs qu'elles connectent.

Voies rurales

Les voies rurales sont tracées sur l'ancien réseau de chemin vicinaux. Au cours des décennies précédentes elles sont devenues carrossables assurant alors une connexion routière entre les différents hameaux de la commune et les bourgs voisins.

Les voies rurales connaissent une assez faible fréquentation en général. Desserte de hameaux et des écarts, elles sont dédiées au déplacement des engins agricoles. Cette cohabitation peut notamment être source de conflit d'usage. Plus ponctuellement, elles offrent des possibilités d'itinéraires « Bis » lors de travaux des voies départementales.

Enfin, le réseau rural, par son faible trafic, peut s'avérer un support intéressant au développement des mobilités douces, en particulier d'itinéraires cyclables. À ce titre, plusieurs circuits ont été projetés à travers le plan cyclable intercommunal (voir partie « déplacements doux »).

Voie communale rurale

Voiries urbaines

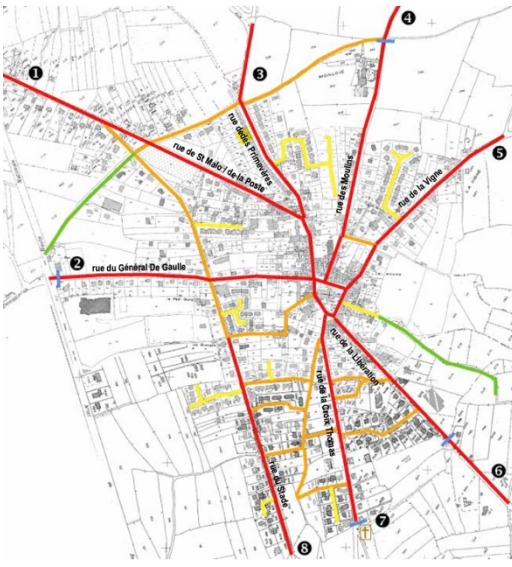
Le réseau viaire du bourg miniacois se structure par un rayonnement en étoile avec huit entrées de ville différentes.

Autour de cette trame en étoile, les voiries urbaines montrent des calibres très hétérogènes selon leur époque de création et le contexte du quartier qu'elles desservent. De nombreuses liaisons transversales inter-quartiers viennent compléter ce panel avec notamment :

- la rue du Stade qui constitue un axe Nord-Sud important, alternatif au passage dans le cœur du bourg ;
- un réseau bien ramifié dans la partie Sud du bourg, entre les rues du Stade et de la Libération.

La hiérarchisation du réseau n'est pas toujours claire au sein des espaces résidentiels. Certaines liaisons sont cependant à éclaircir et rendre davantage lisibles.

De nombreuses impasses brouillent la lisibilité du réseau viaire et ne sont pas toujours poursuivies par un chemin piétonnier. La perméabilité du tissu urbain en est quelque peu contrariée.



Hiérarchie des voies dans le centre bourg
Source : PLU 2017

Les entrées de villes

1- Entrée Nord-Ouest (rue de St Malo)

Cette voie permet de relier la RN 137 en direction de Saint-Malo et Rennes. Le rond-point marque l'entrée du bourg et l'accès à ses services et commerces. Trois érables de haut-jet font repère par leur ampleur. L'urbanisation de cette entrée forme une continuité avec celle de la Saboterie. Du bâti pavillonnaire s'égrène tout au long de cet axe et a rejoint des habitations anciennes, mis à part au niveau du cimetière et du parking, où les vides créent des ouvertures visuelles. La rue a été valorisée par l'aménagement de trottoirs et des massifs plantés jusqu'à l'arrivée au plus près du bourg. Un front bâti cadre l'entrée de part et d'autre de la voie, créé par les constructions anciennes.

2- Entrée Ouest (rue du Général de Gaulle)

Cette voie permet aussi la connexion avec la RN 137. Elle est caractérisée par de l'habitat pavillonnaire des années 70 et par une absence de traitement urbain (absence de trottoir sur un côté de la rue). L'urbanisation se fait d'abord sur un seul côté de la rue, l'autre côté étant un champ. Au plus près du bourg, des aménagements récents ont cependant été réalisés au niveau de l'espace public, pour une meilleure intégration dans la vie du bourg.

3- Entrée Nord (rue des Châtaigniers / rue des Primevères)

Une pépinière annonce l'urbanisation du bourg, mais c'est véritablement une construction située au carrefour « en patte d'oie » qui créé la limite de l'urbanisation. Cette rue est caractérisée par un alignement de pavillons des années 70 en bande, très homogène et répétitif. Le trottoir de droite est large est au niveau de la route. Il devient un espace de stationnement. Celui-ci est doublé sur la voie gauche donnant marquant une large emprise de la route et de l'occupation par la voiture.

4- Entrée Nord-Est (rue des Moulins)

Une haie perpendiculaire à la route masque la vue du bourg, puis la dévoile comme un rideau. Une seconde haie, parallèle à la route joue ensuite un rôle de couloir amenant jusqu'à l'urbanisation du bourg. C'est un habitat pavillonnaire que l'on retrouve de l'entrée du bourg jusqu'à la mairie. La rue souffre d'un manque de traitement paysager.

5- Entrée Est (rue de la Vigne)

L'entrée de ville est marquée par un hameau ancien qui valorise le paysage. Les constructions de part et d'autre de la voie génèrent un effet de porte qui donne sur la ville. Une construction récente en premier plan ne reprend pas les codes architecturaux des constructions environnantes, ce qui dénote dans le paysage. Cette entrée est assez nette et valorisante pour le bourg.

6- Entrée Sud-Est (rue de la Libération)

L'urbanisation est marquée par une clinique vétérinaire, un supermarché, la maison médicale et un habitat pavillonnaire des années 80. Un calvaire marque la limite historique. La rue souffre d'un manque de traitement paysager dont la route est prédominante. La route linéaire offre une vue sur le clocher. Plus

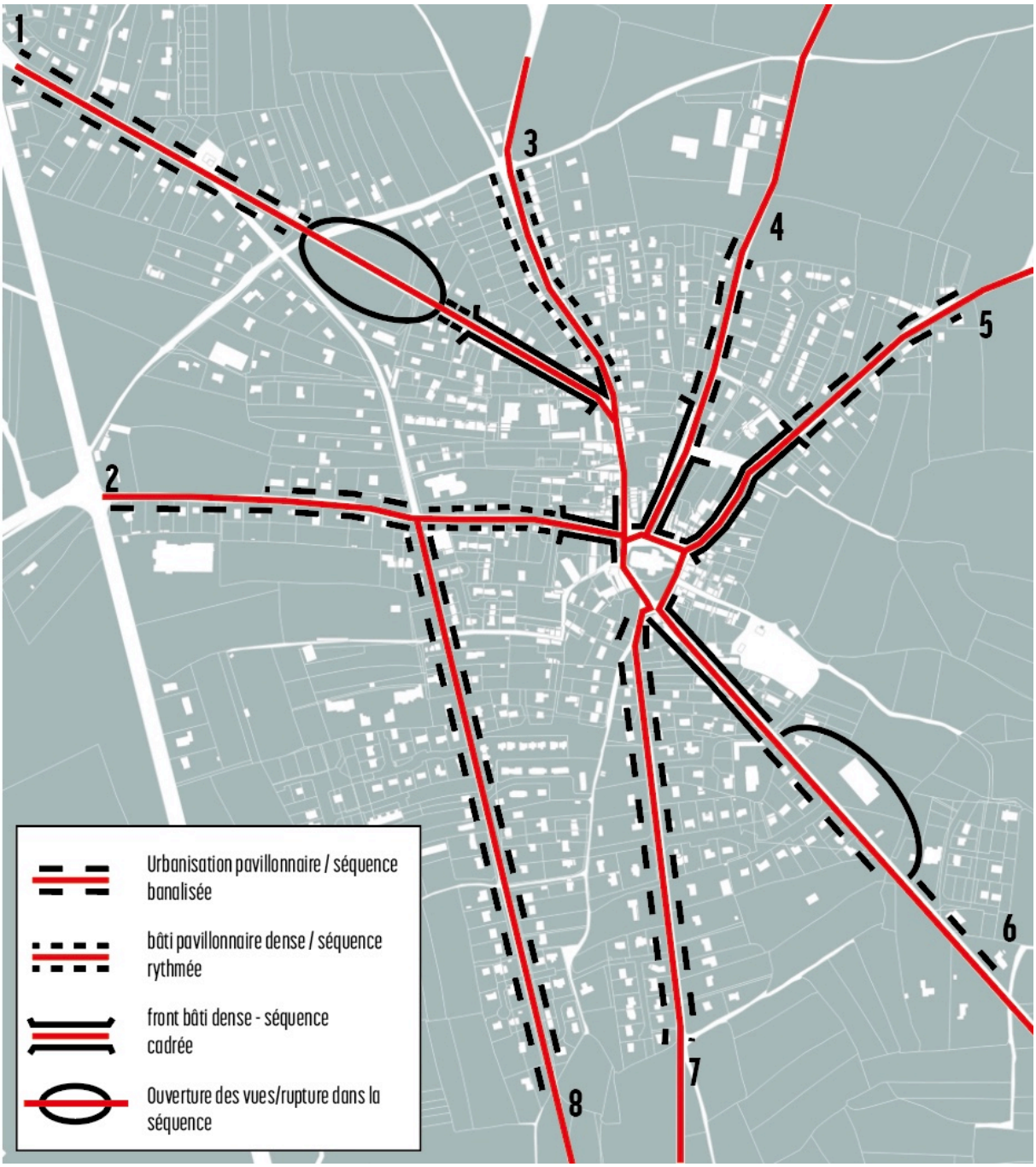
loin dans le bourg, on retrouve la présence de l'habitat ancien, plus rapproché de la rue.

7- Entrée Sud (rue de la Croix Thomas)

Cette entrée de bourg est marquée par un calvaire au croisement de deux voies est d'un thuya qui émerge depuis la planéité de l'espace agricole. La rupture est ici nette entre l'urbanisation et l'espace agricole. L'urbanisation est de type pavillonnaire linéaire des années 80. La rue est marquée par de nombreuses chicanes, un trottoir inexistant et un traitement des clôtures hétérogènes. La rue linéaire offre une perspective sur le clocher de l'église.

8- Entrée Sud-Ouest (rue du Stade)

Avant l'urbanisation, des boisements recouvrent la voie et font comme un effet de tunnel. Les constructions à l'entrée du bourg sont de type pavillonnaire linéaire des années 80 ou plus récentes. De nombreuses chicanes sont présentes, ainsi qu'une absence de trottoir mais une emprise large occupée par du stationnement dévalorisent le traitement paysager.



Schématisation des différentes séquences paysagères d'entrée de bourg

Les transports en commun

Une commune desservie par le train

La présence d'une gare au Nord du bourg présente une singularité de la commune. Traversée par une seule ligne, le réseau était autrefois plus étoffé par l'existence d'un tramway reliant le Vieux-Bourg à Saint-Malo (cf partie historique).

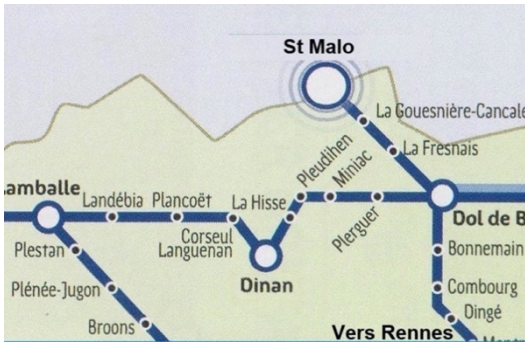
Une ligne ancienne

C'est à la fin du XIX^{e} siècle que le train arrive à Miniac-Morvan. La voie ferroviaire reliant Lamballe à Dol-de-Bretagne est inaugurée en 1879.

La gare située au Nord du bourg offre plusieurs navettes de TER par jour suivant le planning ci-dessous :

- **Dol > Dinan** : 7 allers du lundi au jeudi, 8 le vendredi, 5 le samedi et 3 le dimanche
- **Dinan > Dol** : 6 allers du lundi au vendredi, 5 le samedi et 3 le dimanche
- **Dinan > Rennes** : 1 aller-retour / jour du lundi au vendredi
- Temps de trajet le plus court entre Dol <> Dinan : **21 minutes**

Cette ligne permet, en outre, de rejoindre ensuite d'autres lignes vers Rennes, Saint-Malo ou encore Saint-Brieuc. Au regard des migrations pendulaires actuelles, cette liaison pourrait intéresser près d'une centaine d'actifs (environs 30 vers Dol et 70 vers Dinan).



Extrait du réseau ferroviaire breton

Sources : Conseil Régional de Bretagne

Une modernisation récente

La fréquentation reste tout de même très limitée face à une concurrence des déplacements automobiles largement majoritaires.

L'année 2020 a été marquée par des travaux d'amélioration de cette ligne ce qui a conduit à l'arrêt, pendant plus d'un an, des liaisons ferroviaires. Les travaux ont permis un gain de vitesse pour réduire le temps de trajet est permettre également la cadence des trains.

Malgré la faible fréquentation, le réseau ferré est soutenu au niveau associatif. L'association ferroviaire Bretagne Nord milite pour le désenclavement ferroviaire du territoire et pour le maintien de ce service public.

Une gare excentrée

Bien que la desserte ferroviaire constitue un atout indéniable en terme de mobilité, le positionnement de la gare à près de 2,5 km du centre bourg se révèle un frein à une démocratisation de son usage.

L'urbanisation des dernières décennies a pourtant créé un rapprochement des espaces résidentiels du Haut-Gouillon avec ce relais ferroviaire. L'enjeu de faciliter l'accès à cette gare peut se révéler en contradiction avec l'ambition de favoriser la proximité au sein du bourg qui se situe nettement plus loin.

Le réseau de bus

En plus de la ligne ferroviaire, Miniac-Morvan est desservie par le réseau intercommunal de transports en commun de SMA. La ligne 10 relie le bourg à la Gare de Saint-Malo en 35 minutes. Elle se poursuit ensuite jusqu'au Tronchet. Sur le territoire communal, cette ligne comprend six arrêts : Actipôle, la gare, la Saboterie, le centre-bourg, la libération et le carrefour de la butte.

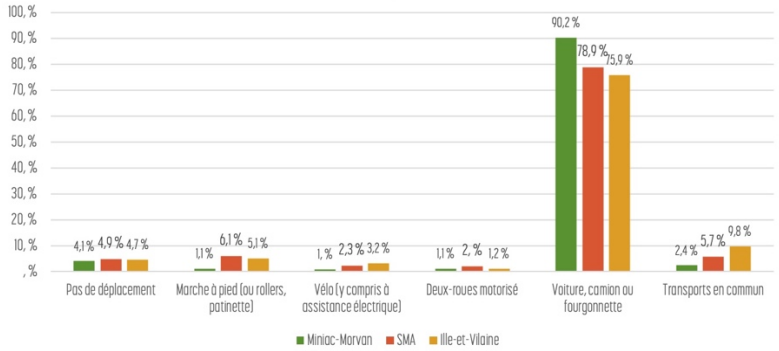
Il y a sept passages quotidiens (trois le matin et quatre l'après-midi) dans le sens Tronchet – Saint-Malo et neuf (deux le matin et sept l'après-midi) dans l'autre sens avec des liaisons jusqu'à 19h45.

Le réseau MAT est aussi chargé du transport scolaire des collégiens et lycéens vers Saint-Malo. Il apporte une offre complémentaire qui s'appuie sur les heures de rentrées et de sorties des classes.

Extrait du Plan du réseau TC de Saint-Malo Agglomération

La connectivité offerte par le réseau de bus semble géographiquement adaptée aux migrations pendulaires observées entre Miniac-Morvan et Saint-Malo. Pour autant le temps de transport et la fréquence proposée par cette solution est loin de pouvoir rivaliser avec l'automobile.

Une forte dépendance à la voiture



Comparaison de l'utilisation des transports pour aller au travail entre Miniac-Morvan, SMA et le département d'Ille-et-Vilaine
Insee 2018

Malgré la desserte de la commune en bus et en train, la population active semble très clairement dépendante aux déplacements automobiles. L'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail est de 90,2%, c'est supérieur de près de 12% par rapport aux chiffres moyens de l'agglomération de Saint-Malo et elle est supérieure de 14% avec la moyenne départementale.

Les écarts sont conséquents avec les autres moyens de transport. En effet, les travailleurs de la commune ne sont que 2,4% à prendre les transports en commun pour rejoindre leur lieu de travail. C'est plus de deux fois moins qu'au niveau de l'agglomération (5,7%) et quatre fois moins qu'au niveau du département (9,8%).

La marche à pied ou le vélo ne représente qu'à peine 2% des déplacements domicile-travail alors que 16,4% de ces actifs ont un emploi sur Miniac-Morvan.

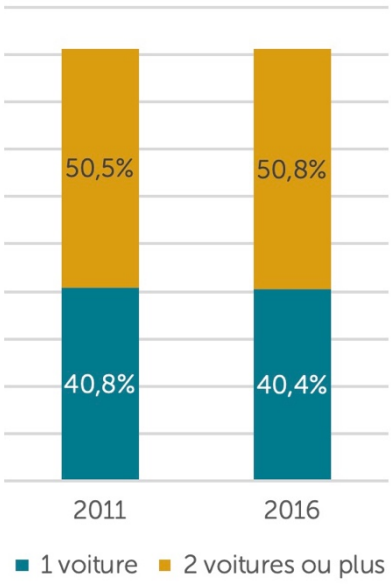
Un cadre de vie externalisé

Les cartes de flux des actifs sur le territoire apportent des éclairages quant à la mobilité des actifs miniacois.

La majorité des actifs se rendent travailler sur Saint-Malo (619). En second lieu, la diffusion vers Dinan et Pleuhiden ainsi que Rennes est assez comparable (aux alentours de 60 travailleurs). Pleuhiden et la zone de la Costardais représentent en effet une destination quotidienne de proximité.

La diffusion du reste des travailleurs sur les communes périphériques s'équilibre de manière concentrique avec tout de même une part plus conséquente d'actifs se rendant vers le littoral (SMA et Côte d'Émeraude).

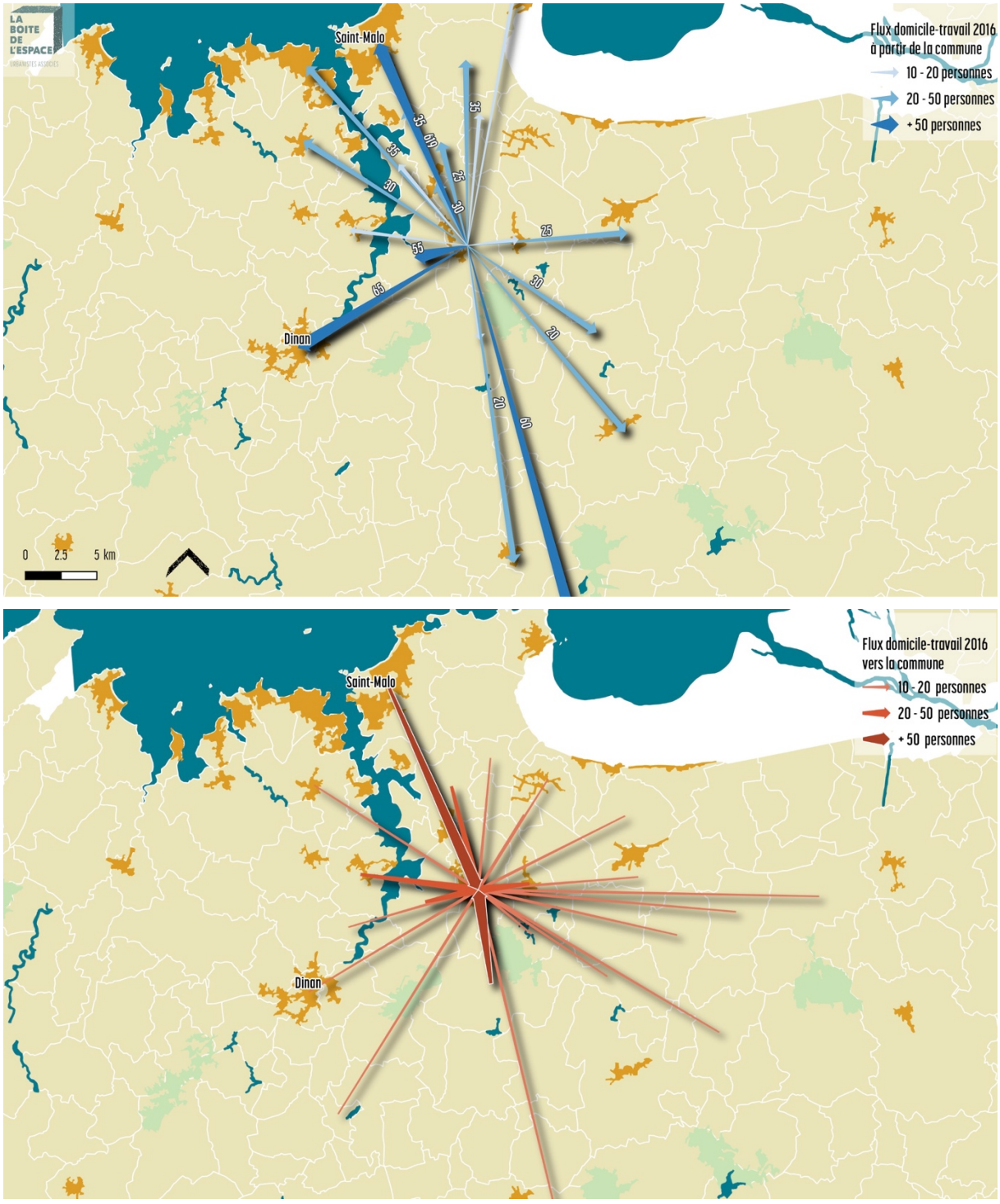
Malgré sa proximité géographique, peu de travailleurs se rendent à Dol-de-Bretagne qui constitue pourtant un pôle d'emplois secondaire dans le secteur.



Équipement des ménages en voiture
Sources : Insee

L'équipement en voiture des ménages montre une très légère augmentation de ménages sans voiture- (0,1%). Pour autant, la part de ménages équipés de deux voitures a augmenté de 0,3%.

Une stratégie de proximité entre lieu de travail et lieu de résidence pourrait être étudiée afin de limiter les déplacements sur l'agglomération. La démarche de développement d'infrastructures-supports aux mobilités douces pourrait encourager ces usages.



Mobilité domicile-travail en 2016

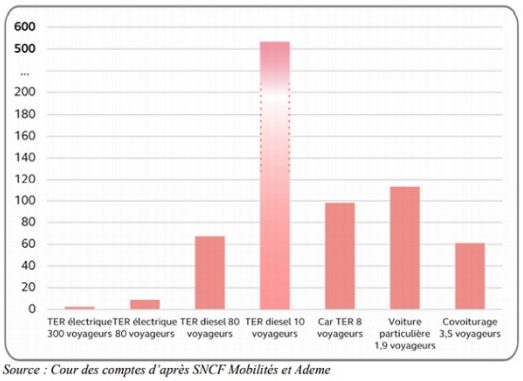
Mobilité et impact énergétique

La mobilité est un des postes de dépense énergétique majoritaire dans le quotidien des français (32% en 2019). Rapportée à l'échelle locale, ce taux est sans doute plus important vue la position périurbaine de la commune. Son développement résidentiel tend d'ailleurs à amplifier le phénomène de migration pendulaire et donc augmenter cette part de consommation.

Chaque jour, un équivalent de 5,6 tonnes de CO2 sont rejetées dans le cadre de ces migrations pendulaires entre Miniac-Morvan et Saint-Malo. En comparaison des alternatives existantes, l'usage du bus permettrait de réduire par 6 cet impact. La pratique du covoiturage, selon le nombre de passagers, est aussi un autre moyen pour réduire les dépenses énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Les liaisons en TER n'étant pas directes entre Miniac-Morvan et Saint-Malo, elles ne représentent pas encore une alternative crédible pour ce trajet mais s'avère pertinente pour la centaine de personnes se rendant sur Dol de Bretagne ou Dinan pour travailler.

émissions de gaz à effet de serre
de différents modes de transport, 2016
(en gramme de CO2 par voyageur-kilomètre)



Source : Cour des comptes d'après SNCF Mobilités et Ademe

Extrait de l'étude d'impact du projet d'amélioration de la voie ferrée :

Le projet n'apparait pas comme rentable pour la collectivité. La perte pour la collectivité est ainsi estimée à - 57 millions d'euros en 2015.

Seuls les usagers présentent un bilan bénéficiaire grâce aux gains de temps permis par le projet et aux gains de décongestion, qui sont toutefois modérés, le projet occasionnant peu de report de la voiture dans des zones denses / congestionnées.

Le projet de renouvellement de la section Dol-Dinan permet de répondre à l'objectif qui lui est assigné : le relèvement de la vitesse à V120 (au lieu de V100 en situation nominale).

Le renouvellement de la ligne évite la fermeture aux circulations à l'horizon 2035. Il permet ainsi le maintien d'une offre ferroviaire voyageurs entre Dol-de-Bretagne et Dinan et, plus globalement, entre Dol-de-Bretagne et Saint-Brieuc.

Le projet de renouvellement de la ligne Dol-Dinan permet aux activités voyageurs de bénéficier de l'amélioration du temps de parcours entre Dol-de-Bretagne et Dinan, et au-delà vers les pôles d'emploi de Rennes et Saint-Malo.

Le projet de renouvellement de la ligne Dol-Dinan permet de faire gagner :

- + 4% de fréquentation par rapport à l'option de référence dans laquelle la ligne est encore ouverte et en exploitation (jusqu'en 2035) ;
- + 21% par rapport à l'option dans laquelle la ligne est fermée et les services ferroviaires remplacés par des services par car (à partir de 2036).

En complément des effets mis en évidence par l'analyse monétarisée, on peut citer les avantages suivants générés par le projet de renouvellement de la ligne Dol-Dinan pour la collectivité :

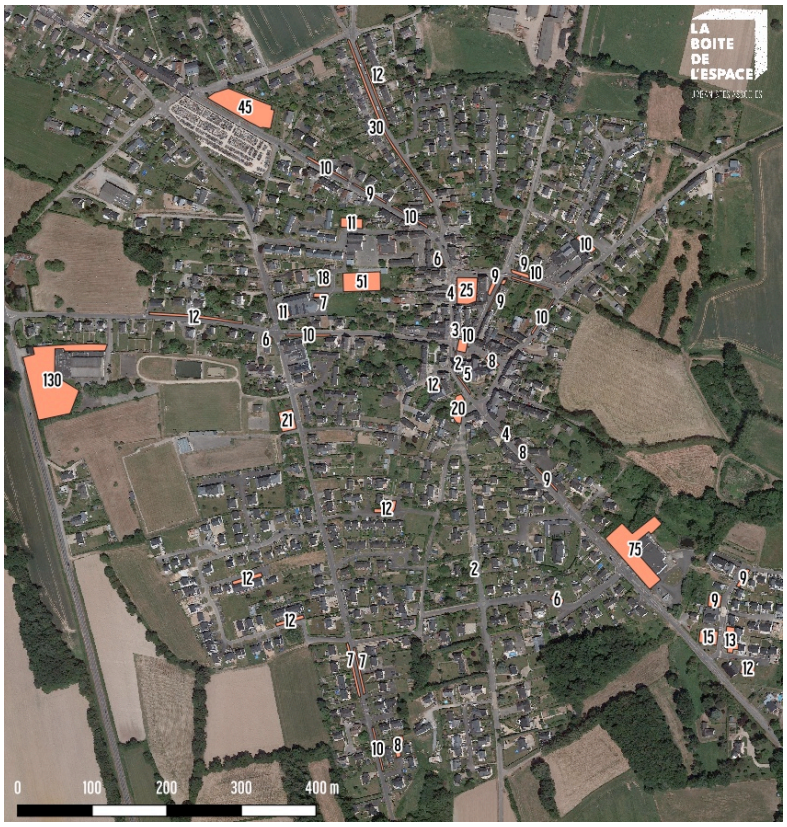
- Le projet va contribuer à l'amélioration de l'accessibilité des territoires traversés par la ligne (Vallée de la Rance), et donc indirectement peut participer au développement économique de ce territoire, en particulier en lien avec sa vocation touristique ;
- Le projet contribue au maillage et à la cohérence de l'armature du réseau de transports de Bretagne.

Actuellement, ce train fonctionne au Diesel. Son faible impact en carbone est conditionné par une fréquentation importante sans quoi il ne représente pas un moyen de transport écologique. La version électrique du TER offre elle, des opportunités nettement plus intéressantes en terme d'impact carbone

Le stationnement du centre-bourg

Le bourg dispose d'une offre de stationnements estimée à plus de 700 places. Au niveau du centre-bourg, la place de la mairie dispose de 25 places complétées par un potentiel de stationnement suffisant dans les rues adjacentes par rapport aux besoins de proximité. À une centaine de mètres de là, le parking de l'Acousti'k bénéficie d'un total de plus de 85 places.

En périphérie du centre, plusieurs grands parkings peuvent répondre à des besoins lors d'évènements ponctuels : le parking du cimetière (45 places), celui de l'espace Bel-Air (130 places) voire celui du Carrefour, plus au Sud, d'une capacité de 75 places.



Potentiel de stationnement sur le centre bourg
Source : Contrat d'objectif

L'espace de stationnement situé entre l'école publique et l'Acousti'k a une capacité d'une cinquantaine de places

À noter que 91.5% des ménages disposent d'au moins une voiture soit, 1 412 véhicules dénombrés sur le territoire communal, en 2012.

Les places dans les rues sont essentiellement dédiées au stationnement des riverains alors que les places de la mairie et de l'église offrent des possibilités de stationnement pour les commerçants les équipements et les habitants.

Plus au Nord, 45 places de stationnement sont situées dans l'aire de covoiturage (parking de la gare).

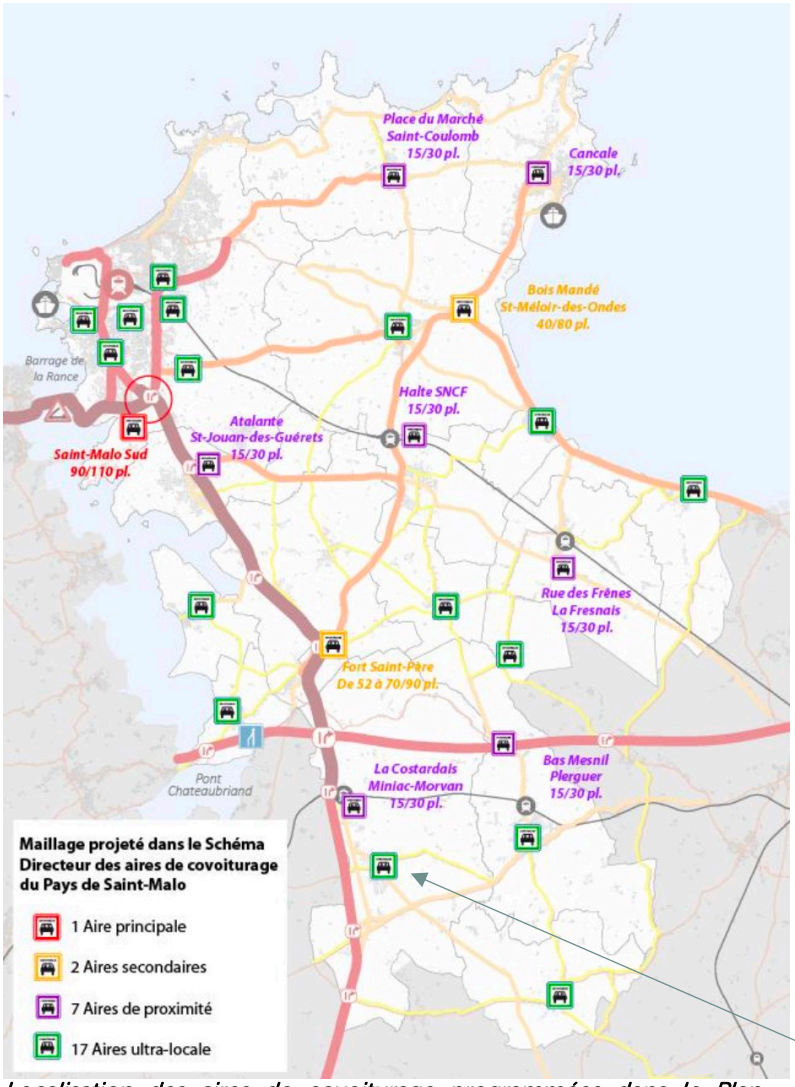
La congestion automobile peut être ressentie plus ponctuellement au niveau des écoles durant les périodes d'entrée et de sortie des classes. Les rues bordant les établissements scolaires sont très vite saturées par les flux et les arrêts-minute. Cependant, ce phénomène ne dure généralement que 20 à 30 minutes par jour.

Les aires de covoiturage

La commune bénéficie d'une aire de covoiturage attenante à la gare. Cette position permet de développer des solutions multimodales avec la proximité directe d'un arrêt de bus et d'un parking à vélo.

Située en interface d'Actipole et des espaces résidentiels Nord du bourg, cette aire de covoiturage est en mesure d'intéresser aussi bien les miniacois résidents que les travailleurs venant de l'extérieur.

Son accessibilité est néanmoins réduite par une position en retrait de l'axe principal. Sans les panneaux d'indication, il apparaît difficile de la localiser.



Localisation des aires de covoiturage programmées dans le Plan Général de Déplacement
Source : PGD

Dans le cadre du Plan Général de Déplacement (PGD) de Saint-Malo Agglomération, une autre aire de covoiturage dite « ultra-locale » (soit 2 à 5 places) est projetée sur le bourg de Miniac-Morvan.

À deux pas de l'aire de covoiturage, un parc à vélo couvert est attenant à l'arrêt de bus.

Une position en retrait de l'aire de covoiturage ne facilite pas forcément son accessibilité

Le PLU peut définir, par l'intermédiaire d'un emplacement réservé, la localisation de cette aire ultra-locale.

Les aménagements cyclables

La configuration relativement plane du territoire de Miniac-Morvan en fait un espace assez propice aux déplacements à vélo. Pour autant, les infrastructures routières sont globalement mal adaptées aux cyclistes malgré le potentiel d'itinéraires intercommunaux qu'offre les petites voies rurales.

Depuis 2020, la pratique du vélo affiche un regain d'intérêt auprès de la population française. Les dispositifs comme la prime à la conversion proposée par l'état permettent d'acquérir un vélo électrique à moindre coût.

En 2019, le schéma directeur cyclable de l'agglomération a été mis en place. L'un des objectifs principaux de ce document stratégique est de développer un réseau cyclable intercommunal, cohérent à une échelle supra-communautaire. Sur Miniac-Morvan, le Schéma intègre des itinéraires à vocation de loisir et de tourisme en s'appuyant surtout sur les petites routes communales afin de créer des liaisons intercommunales avec Plerguer et le Tronchet.

Le Schéma prévoit aussi la mise en place d'une voie « utilitaire » au nord de Miniac-Morvan. Cette dernière vise à connecter Actipole avec les espaces résidentiels de Châteauneuf et de la Ville-es-Nonay.

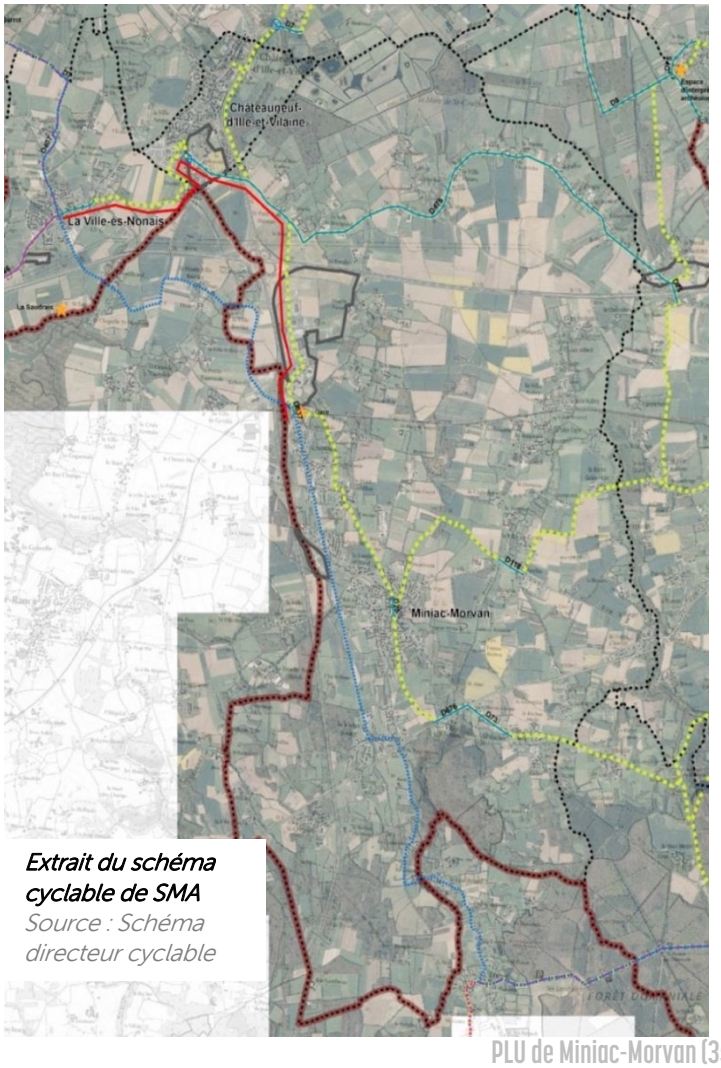
Les itinéraires décrits dans le schéma directeur cyclable de l'agglomération empruntent essentiellement des voies existantes qui sont à adapter

Aménagements cyclables au Nord de la zone Actipole

Un développement du réseau

Les aménagements récents de la voie principale d'Actipole ont intégré les problématiques liées au vélo. Plus récemment, la rue de la liberté (D637) doit faire l'objet d'un réaménagement intégrant un espace de circulation dédié au cyclistes et piétons.

Aménagements de liaisons douces projetées sur la rue de la Liberté



Extrait du schéma cyclable de SMA
Source : Schéma directeur cyclable

En parallèle du Schéma Directeur Cyclable, le Plan Général de Déplacement de l'agglomération de Saint-Malo prévoit aussi des actions en faveur de l'émergence d'un territoire cyclable (*action 3.1 : faire émerger un territoire cyclable*).

1/ Mettre en œuvre le schéma directeur cyclable communautaire :

- ✓ Réaliser les études de faisabilité sur les 173 km de voies non aménagées inscrites au schéma ;
- ✓ Aménager les axes identifiés au schéma : 122 km en voie partagée/ 30 km en voie verte et 21 km en chemins agricoles à revêtir ;
- ✓ Sécuriser les 26 carrefours identifiés comme dangereux pour les cyclistes ;
- ✓ Jalonner l'intégralité des 273 km du réseau communautaire ;
- ✓ Equiper les 70 points de stationnement cyclables identifiés (arceaux, abris, box…)

2/ Homogénéiser le traitement et l'entretien du réseau cyclable sur notre territoire :

- ✓ Harmoniser les règles d'intervention des communes
- ✓ S'assurer des raccordements intercommunaux
- ✓ Veiller à la finalisation des aménagements de l'itinéraire EV4
- ✓ Informer les communes sur les bonnes pratiques et échanges d'expérience en matière d'aménagements cyclables (signalisation, normes techniques…)

3/ Communiquer sur la pratique du vélo et faire vivre la culture vélo :

- ✓ Réaliser une cartographie *grand public* des aménagements cyclables
- ✓ Animer des évènements cyclables sur le territoire
- ✓ Déploiement de compteurs pour suivre la fréquentation
- ✓ Communiquer auprès du grand public sur la culture vélo

Liste des orientations de l'action 3.1 du PGD : faire émerger un territoire cyclable

Source : PGD de Saint-Malo Agglomération

Le stationnement cyclable

Même si des efforts ont été menés ces dernières années, l'offre en stationnements des vélos se limite essentiellement aux équipements publics.

En effet, l'encouragement à l'usage du vélo se traduit aussi dans la mise en place de stationnements pouvant être couverts ou sécurisés. Ces aménagements représentent des surfaces très réduites et des investissements réduits par rapport à ceux de l'automobile.

Le règlement du PLU peut obliger à l'aménagement de stationnements cyclistes pour les différentes destinations (logements collectifs, commerces, équipements publics…)

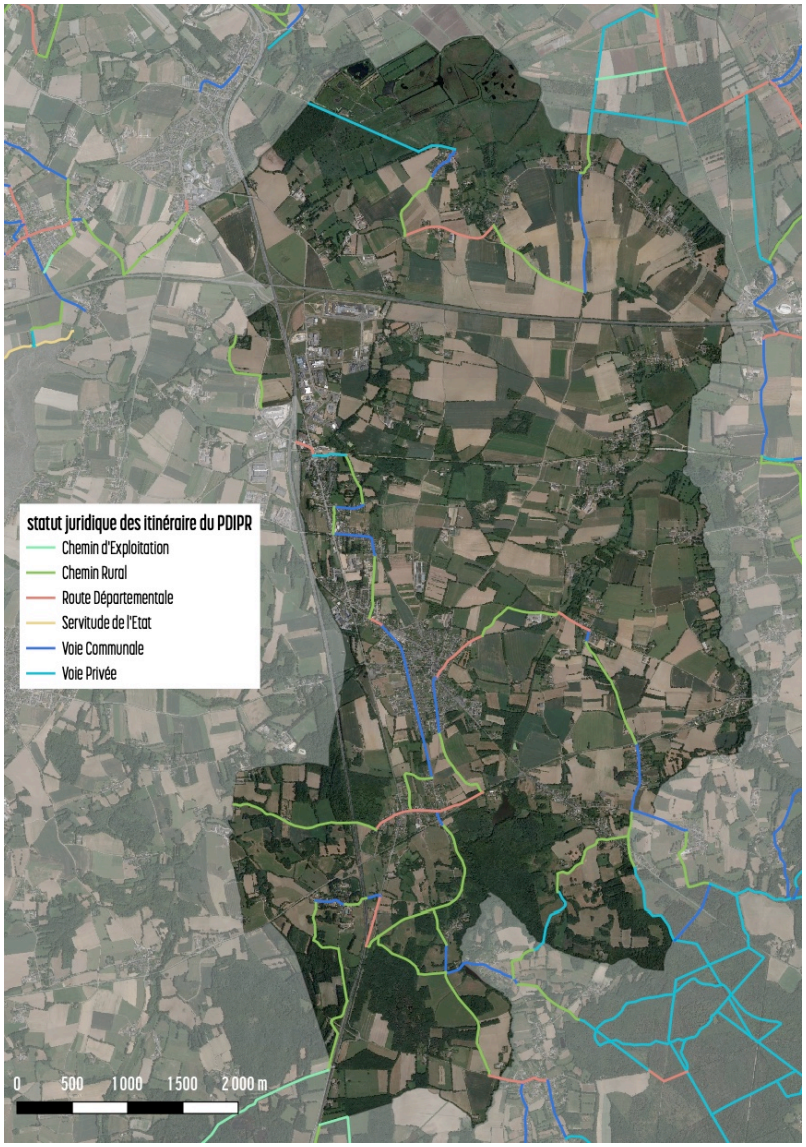
Stationnement vélo au pied de la mairie et de la bibliothèque

Le réseau piéton rural à développer

Si la desserte routière semble parfaitement assurée sur le territoire, il n'existe, en revanche, qu'un faible maillage de sentiers dédiées aux modes de transports doux.

Le réseau de randonnées balisé reste limité à un usage de loisir et la capacité de connecter les hameaux périphériques en vélo ou à pied apparait limité.

Les petites routes communales bien que peu fréquentées forment un support pour les circulations douces. Pour autant, ces voies servent aussi aux véhicules motorisés et aux engins agricoles. Une telle cohabitation ne garantit pas la sécurité des usagers.



Les itinéraires pédestres balisés sont rares sur Miniac-Morvan. Un circuit entre le bourg et la forêt du Mesnil au Sud vient rejoindre un réseau plus dense de randonnée sur Mesnil Roch et le Tronchet.
Sources : CD35

Longueur et statut juridique des chemins recensés dans le PDIPR :

Chemin rural : 15,86 km

Chemin d'exploitation : 0,114 km

Route départementale : 3,74 km

Voies communales : 6,16 km

Voies privées : 2,73 km

Dans une démarche de cadre de vie et d'encouragement à la marche et aux modes de déplacement doux, le développement d'un réseau piéton sécurisé semble un enjeu important à mettre en avant sur la commune.

Plus qu'un support de circulation, un tel réseau peut aussi jouer un rôle dans le cadre de vie des habitants.

De plus, ces circuits peuvent aussi être un moyen de mettre en valeur le patrimoine historique et culturel de la commune.

SYNTHÈSE ET ENJEUX
Un monopole de la voiture, dans les usages et les aménagements

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'Actipole 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 concurrençable 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 CO2, 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.

PATRIMOINE, PAYSAGES ET TISSUS URBAINS

Contexte historique

Une ancienne paroisse gallo-romaine

Miniac-Morvan vient de « minihy » (refuge de moines) et de « morvan », signifiant « homme de mer », en vieux breton.

Miniac-Morvan semble être une paroisse primitive gallo-romaine. Ce fait est confirmé par la Vita Macuti de Bili, ch. LXXXIV : *Dum veniebat ad plebem Arcar...Atque inde procedens aliam, in plebe que vocatur Meniac villam nomine Ledien Deo donante invenit (Comme il arrivait à Plerguer...Et de là, allant à une autre ville, dans le plou nommé Miniac, il obtint par le don de Dieu une villa nommée Ledien).*

La Vita Macuti est un recueil écrit à la fin du IXe siècle dans le diocèse d'Alet par le diacre Bili. Il y narre la vie de San Macuto, l'un sept saints fondateurs de la Bretagne continentale.

Au IVe siècle, des étrangers venus des îles britanniques viennent s'établir au Vieux-Bourg (centre primitif de la paroisse). Ce sont eux qui semblent à l'origine du château de Miniac. L'un de ses premiers seigneurs connus *Morvan de Miniac* vivait en 1181. D'après une légende, l'ermite breton Saint-Colomban aurait construit au VIIe siècle un oratoire dans une forêt qu'envahit plus tard la *Mare Saint-Coulban*. Cet oratoire est remplacé par la suite par un prieuré qui disparaît vers la fin du XVIIe siècle. Une première église est donnée au XIIe siècle à l'Abbaye Saint-Florent en Anjou. Ce prieuré, qui dépend avant 1245 de l'abbaye de Saint-Florent en Anjou, est rétrocédé à l'Abbaye Notre-Dame du Tronchet (Plerguer).

La paroisse de Miniac-Morvan faisait jadis partie de l'archidiaconé de Dol. La translation de l'église sur son emplacement actuel pourrait remonter au XIVe siècle. Saint Vincent du Ferrier y fait des prédications en 1418. La seigneurie du Bas-Miniac relevait jadis du comté de Châteauneuf : c'était une vicomté qui exerçait au bourg de Miniac-Morvan un droit de haute justice. Les seigneurs de Miniac avaient au Vieux-Bourg un droit de coutume.

Extrait du cadastre du bourg de 1849
Sources archives départementales d'Ille-et-Vilaine

Une commune essentiellement rurale

L'activité est essentiellement rurale à Miniac-Morvan, avec ses fermiers, laboureurs, artisans et commerçants, et avec un bon nombre de marins. L'activité économique de Miniac est aussi en partie conditionnée pendant longtemps par la pêche. Au mois de décembre, une fois par an, avait lieu la foire des terre-neuvas où les patrons de navires venaient pour recruter leurs équipages à la petite et à la grande pêche. Ce système d'embauche appelé la « louée de la mer » se pratique encore au début du XXe siècle. Ainsi, l'arrière-pays malouin constitue un réservoir de marins lié à l'activité du port de Saint-Malo.

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, le chanvre était cultivé à Miniac, surtout au nord de la commune non loin de la Mare Saint-Coulban, où l'on avait suffisamment d'eau pour effectuer le rouissage, d'autres chènevières se trouvaient sur les terres bordant le Meleuc. Les tisserands étaient très nombreux à Miniac-Morvan. Les produits issus de cette activité servaient non seulement à confectionner des vêtements, des draps, des cordes mais également des voiles pour les bateaux. Très répandue au XVIIe siècle, cette culture a disparu vers 1880.

Zoom sur…l'ancienne ligne de tramway

Ancienne carte postale du tramway à son terminus du Vieux-Bourg

La ligne de tramway de Miniac-Morvan à Saint-Malo, longue de 25 kilomètres, prolongea la liaison Miniac-Morvan à Rennes ouverte en 1901 et 1902. Ce petit train nommé « tacot » marcha jusqu'en 1949. Quelques cartes postales anciennes, ainsi que le château d'eau situé à la Costardais, où il effectuait le plein d'eau, sont les vestiges de sa présence. Il s'arrêtait aussi à la Saboterie et terminait Vieux Bourg.

Structure historique du territoire

Les cartes des différentes époques nous montrent un territoire structuré depuis plusieurs siècles par les axes de circulation. Particulièrement marquées du trait rural, les petites unités habitées s'organisent le long ou au croisement des voies à l'instar du Vieux-Bourg qui, historiquement, faisait office de halte-relais entre l'axe Dinan-Dol-de-Bretagne et Saint-Malo-Rennes.

Pourtant, c'est bien le bourg actuel qui s'affirme comme polarité. La présence ancienne de l'église comme lieu de culte de convergence témoigne du rôle majeur de la religion comme ciment social. Cette hypothèse est renforcée par le nombre important de constructions durant la charnière du XIX^{e} et du XX^{e} siècle. En effet, dans le village, de nombreuses maisons ont été édifiées à cette époque, vraisemblablement sous l'impulsion de la reconstruction de l'église dans les années 1846.

Carte de Cassini (XVIII^{e} siècle)
Source : Geoportail

Carte de l'Etat-Major (XIXe siècle)
Source : Géoportail

Jusqu'au XIXe siècle, le territoire conserve une configuration qui comprend le bourg et son terroir agricole composé de petites exploitations familiales qui se structurent en hameaux plus ou moins importants.

La répartition de ce bâti historique reste aujourd'hui la base de l'urbanisation plus récente du territoire.

Urbanisation de l'espace communal

L'organisation du territoire a connu d'importantes évolutions au cours des dernières décennies. L'étude des périodes successives depuis les années 1950 permet d'observer ce processus et ses conséquences.

Évolution de l'urbanisation sur le bourg entre 1948 et 2020
Source : géoportail.gouv.fr

Évolution récente de l'urbanisation sur le bourg

Le bourg de Miniac-Morvan s'est urbanisé en plusieurs phases bien distinctes. La structure urbaine initiale, organisée autour de l'église, s'est d'abord lentement développée vers le Nord avec une seconde place sur laquelle s'est implantée la Mairie, caractérisée par son architecture de la reconstruction.

Ensuite, de nombreuses opérations de lotissements ont marqué la trame urbaine existante, principalement le long des voies et au sud du bourg, dans les années 70.

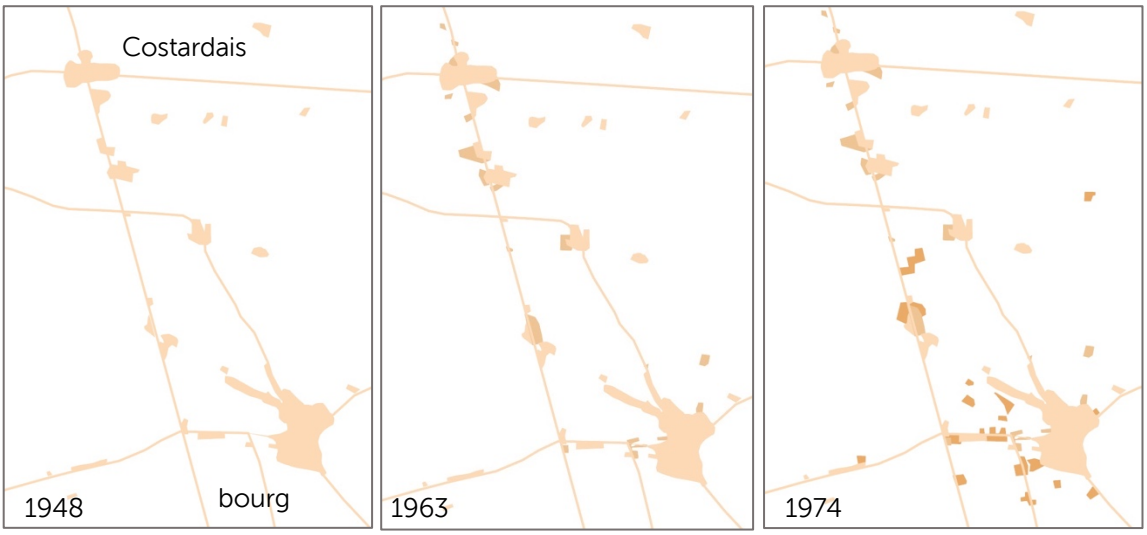
Le tissu urbain s'étoffe de nouvelles opérations au coup par coup, remplissant peu à peu les espaces encore non bâti dans le bourg, mais aussi le long des voies ou entre les lotissements existants.

L'évolution du bourg s'est opérée dans un premier temps vers le Nord Est et le carrefour de jonction avec la route nationale.

Ces extensions se sont opérées sans schéma global, par projets autonomes, qu'ils soient composés de constructions individuelles ou lotissements, le long des voies.

Au modèle initial, centré, homogène, dense, s'est substitué un modèle beaucoup plus composite, péri-urbain, aux densités très inégales, parfois diffus, en périphérie notamment.

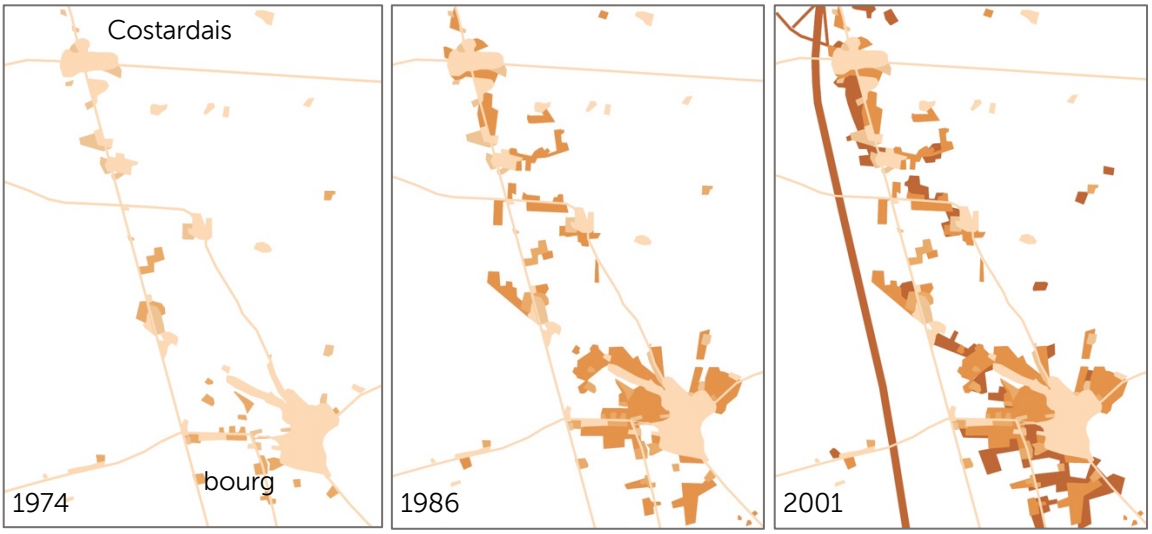
De 1948 à 1974 : un développement encore timide



Jusqu'à la moitié des années 1970, l'urbanisation évolue de manière timide à travers un développement résidentiel épars principalement situé à l'Ouest du centre historique.

Ces maisons se construisent au gré des opportunités foncières sans réelle structure urbaine. Elles marquent l'avènement des pavillonnaires néo bretons qui vont s'intensifier dans le paysage lors des décennies suivantes.

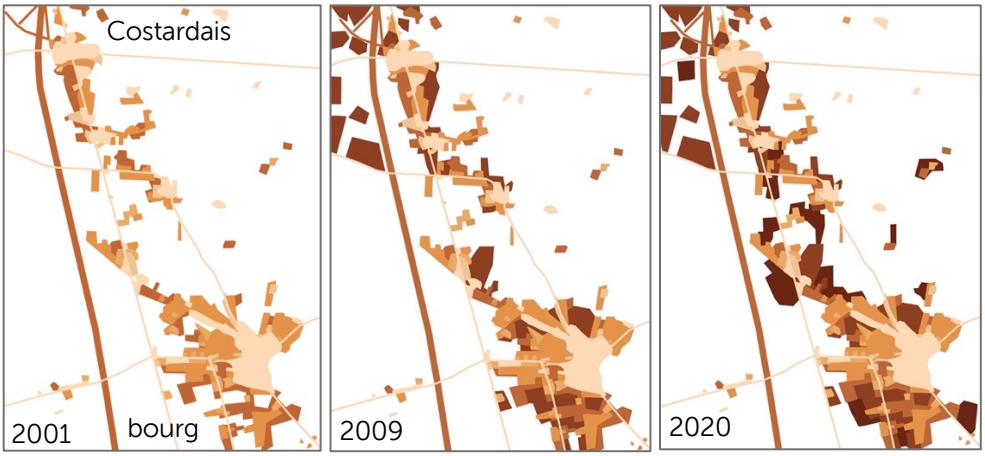
De 1974 à 2001 : intensification de l'urbanisation



Durant la période 1974-2001, l'urbanisation accélère. Plusieurs opérations de lotissement prennent corps autour du centre-bourg. Dans un premier temps, ces développements se font sur les marges Nord-Ouest, en direction de Saint-Malo. Puis durant les années 1990, c'est le Sud du Centre bourg qui connaît une intensification des constructions. Cette décennie est aussi marquée par l'aménagement de la 2x2 voies entre Rennes et Saint-Malo qui vient créer une barrière infrastructurelle.

Parallèlement au développement autour du centre historique, Le résidentiel s'implante aussi le long de la D637 entre la Costardais (la Gare) et la Saboterie. Le Haut Gouillon, situé à mi-distance, est aussi touché par cette urbanisation menée par à-coups. Elle prend la forme de petits lotissements ou de constructions isolées. Encore une fois sans réelle volonté de planification, cette partie du territoire est marquée par l'intensification d'une conurbation qui va progressivement relier la gare au bourg.

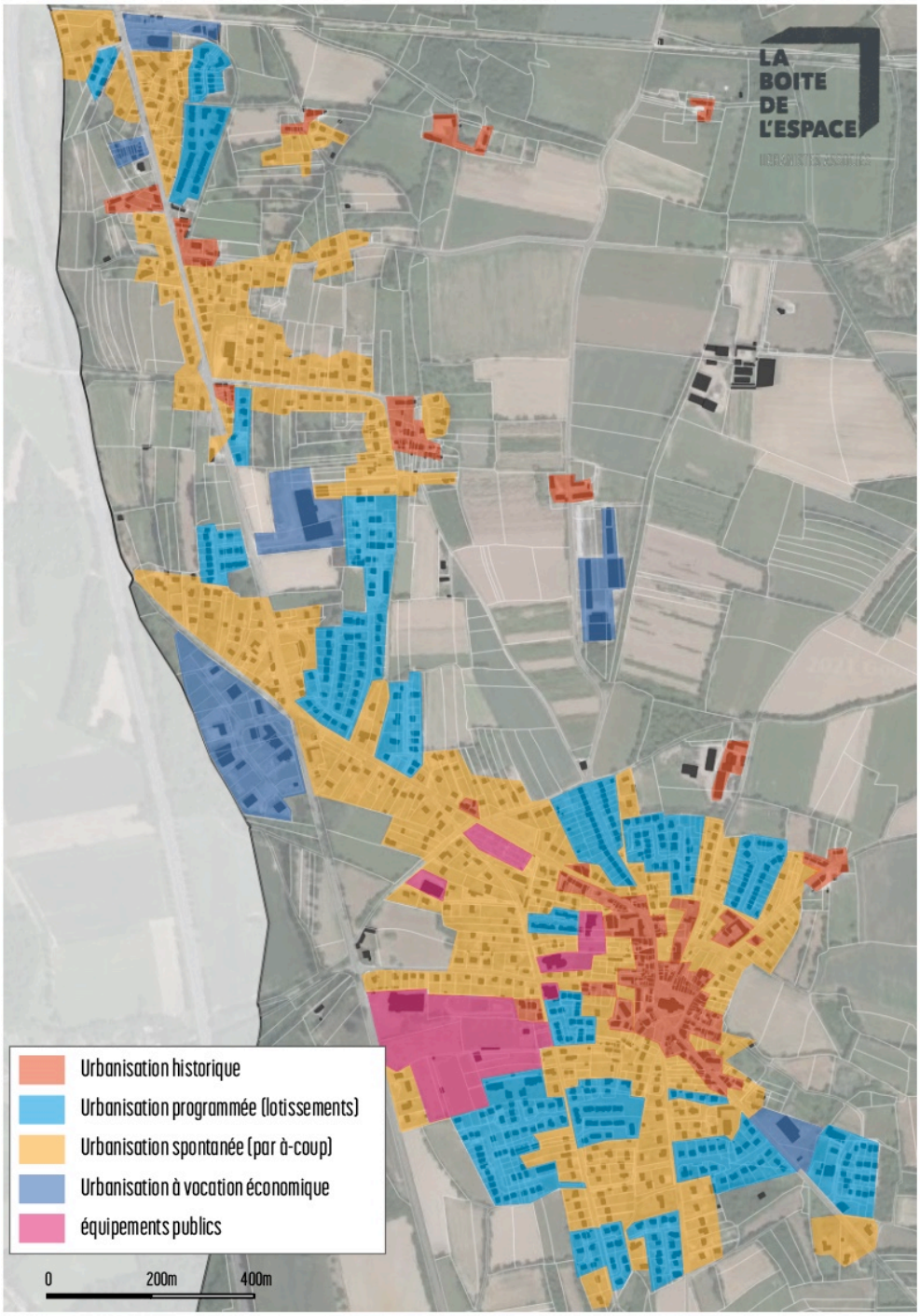
De 2001 à 2020 :



Les vingt dernières années se traduisent par un développement nettement plus marqué dans le Nord du bourg. En effet, si quelques opérations de lotissement sont venues combler le patchwork urbain au Sud du centre ancien, c'est surtout la conurbation formée entre la Saboterie et la gare qui s'intensifie par l'urbanisation de secteurs comme le Chemin Bleu, la Lande à Hirel ou encore la Potenne.

Au-delà de la voie ferrée et de la 2x2 voies, les zones artisanales se développement elles aussi de manière importante. Elles contribuent fortement, durant cette période, au rythme d'imperméabilisation de ce continuum urbain.

Analyse des formes urbaines



L'évolution décrite précédemment a donné lieu à un panel de tissus urbains qui se juxtaposent jusqu'à former un véritable patchwork.

L'analyse de ces espaces vise d'une part à comprendre les processus de création mais aussi à évaluer leur qualité à travers différents prismes : espaces publics, espaces privés sous leur aspect bâtis et non-bâtis.

Cette analyse a pour but de réinterroger par la suite les règles d'urbanisme qui s'appliquent à ces secteurs.

Le Centre bourg historique

Le centre bourg en 1950

Le point de départ aux années 1950 permet d'apprécier l'organisation urbaine à une période précédant la croissance liée aux trente glorieuses.

L'organisation du bourg se résume à quelques dizaines d'habitations structurées, pour la plupart, autour de la place de l'église. C'est une urbanisation dense où la mitoyenneté et l'alignement des bâtis sur la rue viennent cadrer le paysage urbain.

Lieux de convergence, le bourg est un lieu d'échange et de commerce ce qui favorise la proximité et incite au rapprochement.

Un espace public qualitatif

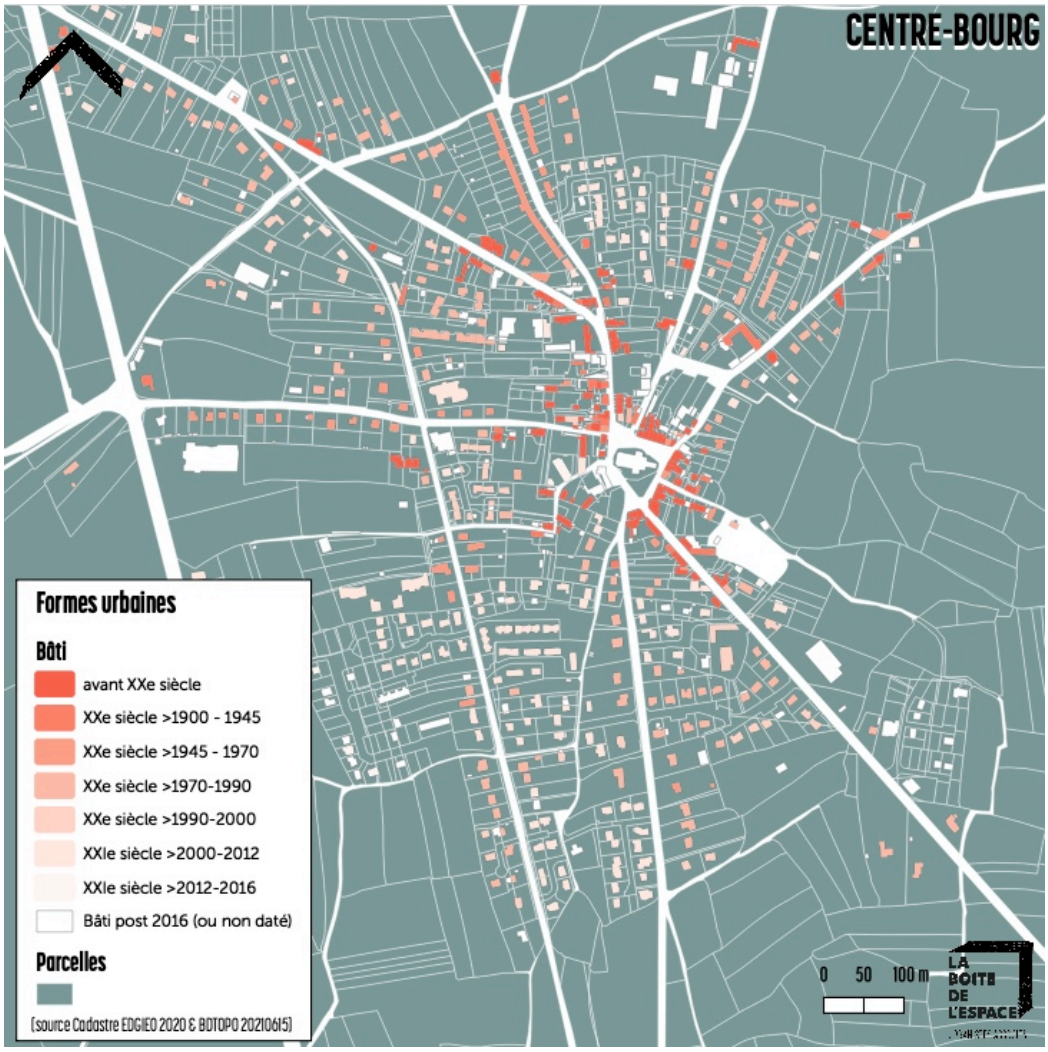
La structure dense historique du bourg s'organise concentriquement autour de l'église qui fait véritablement office de point central. Ce tissu urbain dense donne davantage de valeur aux espaces publics, formant ainsi places, rues et ruelles.

Les différentes rues qui rayonnent depuis ce point sont aujourd'hui dominées par l'automobile à travers un revêtement minéral prépondérant. Les espaces piétons et le pourtour de l'église sont dotés de revêtements pavés qui participent à la qualité paysagère des lieux. La faible présence du végétale est principalement représentée par les arbres, jardinières et autres parterres qui ornent la place et les alentours du monument aux morts. À noter la présence de l'un des rares jardins d'ornement privés.

D'autres secteurs à l'instar de la rue d'Abas, montrent un effort d'aménagement d'espaces publics veillant à un apaisement entre usagers et une recherche d'esthétique notable. Situé en contrebas, le lavoir offre un cadre intéressant à l'interface entre la campagne et le village.

La rue d'Abas, menant au lavoir fait l'objet d'un travail qualitatif sur les espaces publics

La comparaison entre deux époques montre la transition entre une voie partagée ancestrale et un espace public partitionné selon les usages.



Un canevas foncier étriqué

Dans ce centre très dense, l'accès aux espaces privés non-bâtis reste plutôt rare ou peu visible du fait d'une trame bâtie resserrée.

Les parties privatives sont souvent occultées depuis la rue par des murs de pierres. Leur présence est donc souvent insoupçonnée alors qu'elles représentent de véritables poumons dans cet ensemble très minéral. Ponctuellement, des ouvertures depuis certaines rues donnent un aperçu sur les coursives qui offre une fenêtre sur ces espaces de verdure.

Une trame bâtie dense et traditionnelle

De nombreuses maisons ont été construites ou reconstruites à la charnière du XIX^{e} et du XX^{e} siècle, vraisemblablement sous l'impulsion de la reconstruction de l'église dans les années 1846.

Le tissu urbain ancien est compact et dense. Les constructions sont implantées à l'alignement par rapport à la voie et elles sont mitoyennes les unes des autres. Les hauteurs comprennent généralement le rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagées.

Les matériaux utilisés sont la pierre pour l'essentiel du bâtiment et l'ardoise pour la couverture, quelques maisons possèdent des briques en encadrement des portes et fenêtres.

On retrouve également des exemples d'architecture agricole, rue d'Abas par exemple. Ces constructions ont une organisation en cours et on retrouve la présence de la pierre ou de la terre en matériau de construction.

La Mairie est un exemple d'architecture de la reconstruction (années 50). Ses matériaux en grosse pierre de taille reprennent les matériaux traditionnels du bourg, mais la toiture à 4 pentes diffère des constructions alentour. La composition de la façade est asymétrique.

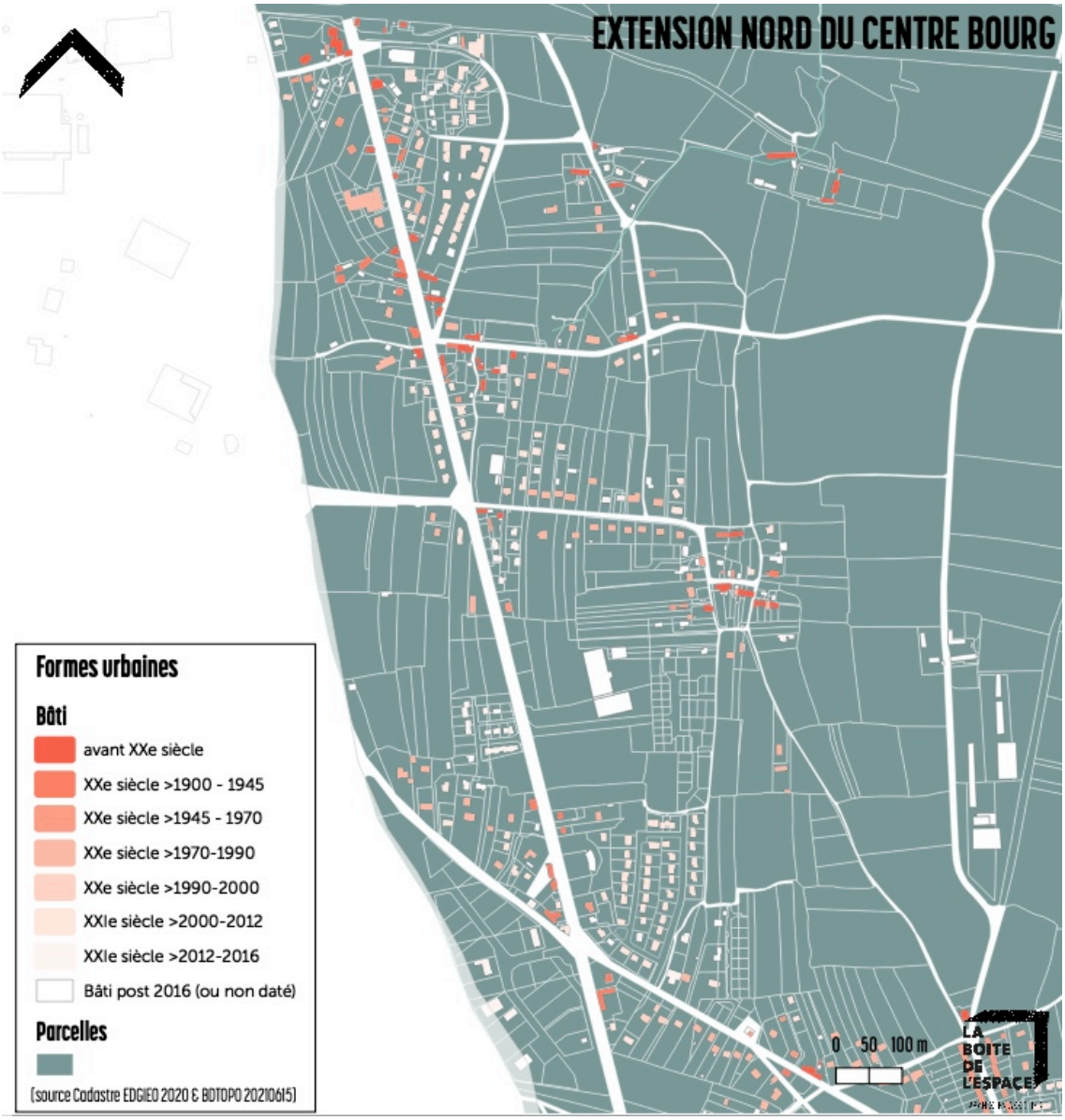
Le renouvellement de cette trame reste un phénomène rare avec quelques bâtis offrant quelques touches d'originalité tout en garantissant une bonne intégration à l'ensemble.

L'office notariale comme exemple d'insertion d'un projet récent dans un bourg ancien

Les tissus résidentiels périphériques

Les premières décennies d'après-guerre marquent un développement résidentiel d'abord timide autour du bourg. Cette urbanisation va progressivement s'étoffer vers le Nord de manière plus ou moins organisée.

La structure de cette conurbation entre le bourg et la gare distingue deux types d'urbanisation : l'une menée au coup par coup en fonction des opportunités foncières, et l'autre menée dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements.



Évolution du pavillonnaire

Habitat particulièrement plébiscité à l'échelle nationale, la maison individuelle s'est faite une place de choix dans le paysage miniacois. Dès l'après-guerre, son développement est fortement associé avec un usage de l'automobile qui va se démocratiser de plus en plus, rendant ainsi obsolète l'intérêt d'une proximité au bourg historique.

Le modèle pavillonnaire évolue au gré des décennies tout en conservant des invariants tels que :

- Une posture centrale au milieu de sa parcelle permettant une mise en scène de l'édifice et une affirmation de son individualité.
- Une toiture en ardoise, fidèle aux standards régionaux bretons. On remarque néanmoins des évolutions dans la forme des toitures où le traditionnel « deux pans » est désormais concurrencé par les toitures terrasses ou en pointe de diamant.
- Un garage attenant ou non qui symbolise la place majeure qu'occupe le véhicule.

Pavillon des années 1960

Pavillon des années 1980 de plain-pied.

Dans les années 1980, l'architecture évolue vers des maisons qui présentent des architectures plus sobres et moins portées sur le style néo-breton : abandon des pierres de taille, volumes plus simplistes. Les constructions de plain-pied sont aussi plus nombreuses.

Les quartiers récents affichent des architectures plus « épurées »

Durant les dernières décennies, le pavillonnaire récent montre des évolutions qui s'écartent un peu plus des standards régionaux. Les maisons se rehaussent, rappelant les gabarits des années 1960 sous forme de R+1+combles. Les parcelles plus petites sont moins propices au plain-pied. La mitoyenneté entre les habitations reste encore rare sur les formes en lot libre.

Les maisons mitoyennes en lot libre sont rares. Pourtant, elles offrent des avantages notamment au niveau des performances énergétiques, mais aussi au niveau de l'intimité en limitant les vis-à-vis.

Contraste important entre deux générations de pavillonnaires rue de Saint-Malo : au premier plan des maisons des année 1990 implantées sur de très grandes parcelles, et au second plan, un quartier récent composé de petits lots.

L'urbanisation spontannée

Cette urbanisation au coup par coup est initiée dès les années 50-60. Les maisons de nouvelle génération font leur apparition en continuité directe du bourg historique. Par la suite, elles se développent de manière disparate sur un foncier généreux (souvent plus de 1000m²) sans réelle structure d'ensemble. Il en résulte un espace urbain peu dense et composite sur lequel des évolutions restent néanmoins possibles.

Des espaces public peu qualitatifs

Les constructions s'inscrivent d'abord le long des axes de circulation existants. À cette époque, la faible circulation automobile n'est pas vue comme une nuisance. Bien au contraire, elle offre des facilités d'accès dans une société qui se motorise de plus en plus.

Ces voies, autrefois rurales vont, au gré du temps et de l'urbanisation devenir des rues à l'image de la D118. En continuité directe du centre-bourg, la fonction purement routière de ces rues est atténuée par des aménagements urbains (éclairage public, trottoirs, chicanes de ralentissement). Vers le Nord, les constructions s'intensifient en arrière front. Les impasses et voies d'accès privées se multiplient.

En règle générale, les espaces publics périphériques sont donc moins travaillés. Les rues pâtissent d'une absence de traitement paysager : peu de trottoirs, mono-fonction routière. La commune a néanmoins lancé plusieurs projets de requalification de certains axes.

Le manque d'espaces agrément ou de parcs aménagés permettant la déambulation, les rencontres ou les réunions entre habitants est notable. Quelques lieux ont toutefois cette fonction à l'image du plateau sportif qui joue un rôle fédérateur pour la jeunesse ou les évènements sportifs et/ou culturels.

Urbanisation pavillonnaire en bordure de voie départementale

De grandes parcelles imperméabilisées

Le stéréotype de la maison avec jardin s'inscrit ici sur des parcelles généreuses allant souvent au-delà des 1000m². Le canevas foncier se montre tout de même très hétérogène avec des propriétés plus récentes et de moindre surface, fruit de la pression foncière et de la rareté des terrains constructibles.

La diversité des situations rend la description générale délicate. Pour autant, les surfaces imperméabilisées sous forme de « cour » sont un phénomène récurrent qui témoigne de nouveaux standards de

confort lié à l'usage de l'automobile. Plus largement, les espaces dédiés à la circulation et au stationnement occupent une part conséquente des espaces au détriment des sols perméables

Sur le chemin du Haut Gouillon la densité est d'environ 7 habitats/ha. Le bâti (en gris foncé) n'occupe à peine que 10%, les voies et espaces de stationnement (jaune) occupent eux 22% soit plus de 5259m² pour 2,3 ha de surface échantillonnée.

Le tissu pavillonnaire généré par une urbanisation au coup par coup se traduit par une consommation importante d'espace à travers notamment les grandes parcelles sur lesquelles trônent les pavillons. En dehors du centre-bourg, les dessertes se révèlent inadaptées au caractère résidentiel : voies passantes (D673) où petites voies rurales, elles n'offrent pas les caractéristiques attendues d'un espace public apaisé.

Le canevas foncier présente des perméabilités qui laissent imaginer de possibles opérations de densification. Au-delà des dents creuses identifiées, la division de certaines parcelles déjà construites peut aussi être une piste de renouvellement urbain.

Les opérations d'ensemble

L'opération d'ensemble est planifiée par un découpage de lots (lotissements) et des aménagements de voirie et d'autres espaces publics pensés en amont.

Dans le processus d'urbanisation, les opérations d'ensemble restent timides au cours des premières décennies d'après-guerre. Elles vont progressivement s'intensifier et prendre un ascendant dans le paysage urbain sur les vingt dernières années.

À l'initiative d'opérateurs privés ou publics, ces quartiers proposent des formes urbaines plus denses et structurées avec une plus importante diversité de logements.

La rue des Cytises – lotissement des années 1980 où le pavillonnaire mitoyens s'organise en impasse

Des espaces public plus apaisé

À l'exception de la rue des Primevères qui s'inscrit sur un ancien chemin vicinal, les lotissements qui ont été créés sur Miniac-Morvan s'organisent autour de rues en impasse.

Cette configuration récurrente offre un espace public plus sécurisant du point de vue de la circulation. Si les lotissements les plus anciens intègrent des trottoirs, les plus récents sont desservis par des voies partagées.

Les rues des quartiers aménagés par des bailleurs sociaux aboutissent à des espaces publics plus travaillés

Les aménageurs tiennent davantage compte de la qualité des espaces publics à travers un travail sur les plantations, les revêtements au sols ou l'intégration des stationnements.

Des surfaces de lot à la baisse

Les tailles des parcelles ont graduellement baissé au cours des décennies. La hausse des prix du foncier et les évolutions législatives visant à préserver les terres agricoles et naturelles sont les principaux facteurs de ces découpages plus restreints. Les lotissements les plus anciens (rue des Primevères) affichent des tailles de parcelles allant à plus de 1000m^2 alors que les parcelles des lotissements les plus récents sont aux alentours de 350-450 m^2.

Diversification des programmes de logements

Les projets d'aménagement résidentiel menés par les bailleurs sociaux insistent davantage sur des formes d'habitat plus dense. Plusieurs de ces opérations optent pour des habitats individuels en mitoyenneté ce qui a pour effet d'apporter un paysage plus urbain à ces espaces.

Maisons en bande plus anciennes : à gauche la rue des Cytises (année 1980) et à droite la rue des Primevère (année 1960)

L'habitat collectif a fait une apparition relativement récente dans le paysage urbain. Ces opérations, majoritairement à l'initiative des bailleurs sociaux, viennent diversifier les formes bâties jusque-là essentiellement pavillonnaire. Les petits immeubles d'habitation produits conservent des hauteurs raisonnables qui leur assurent une intégration plutôt harmonieuse dans le paysage urbain.

Petits collectifs résidence des jardins d'Elisa – La Costardais

Petit ensemble collectif récent au Sud du bourg

Au Sud des plateaux sportifs, les lotissements récents intégrant du collectif, de l'habitat individuel groupé et du lot libre

Les opérations d'ensemble menées sur le territoire ont généré des espaces urbains plus structurés. Si la monotypie des pavillons résidentiels a longtemps dominé dans les lotissements, l'impératif d'une diversification et d'une densification (Loi SRU) fait émerger depuis une vingtaine d'années des formes plus variées d'habitat intermédiaire (maisons en bande, mitoyennes) mais aussi des petits collectifs qui viennent étoffer le panel d'offre de logements sur le territoire

La réduction de la taille des lots engendrant dans certaines situations une perte d'intimité et donc de qualité de vie, l'écriture de règles d'urbanisme garantissant une implantation pertinente des constructions entre elles est un enjeu du PLU.

Le Vieux Bourg : une polarité secondaire

Autre polarité historique, le Vieux Bourg, malgré sa position de carrefour, n'offre à l'époque qu'une structure de village-rue sur l'axe Dinan Dol.

Le Vieux Bourg : comparaison entre 1950 et 2018

Cette organisation a peu évolué au fil du temps En l'espace de soixante-dix ans, le caractère de village-rue a été conservé, l'aménagement de la départementale, plus au Sud a permis de préserver l'axe principal d'un trafic trop important. L'aspect « polarité » s'illustre par quelques activités localisées au niveau du carrefour. Pour autant, le Vieux Bourg ne représente pas vraiment un pôle concurrent du centre-bourg. L'urbanisation s'est légèrement étoffé le long des voies ainsi que par de petits lotissements

Vue sur un nouveau lotissement en construction au Nord du Vieux-Bourg

La connectivité du Vieux-bourg avec le centre-bourg est un enjeu, notamment pour les piétons et les vélos.

Les hameaux et l'habitat rural

À l'instar des communes bretonnes, l'habitat rural est dispersé à Miniac-Morvan. En effet, on dénombre environ 80 lieux de vie plus ou moins conséquents.

Une urbanisation linéaire et éparpillée

Les hameaux et ensembles isolés ont des fonctions et situations contrastées :

- La vocation « habitat » est la plus répandue. la plupart des hameaux regroupe un bâti traditionnel à fort intérêt architectural et à valeur patrimoniale, avec un potentiel de réhabilitation.

- les sièges d'activités agricoles, avec une proximité des habitats qui peut être une potentielle source de nuisance et de conflit d'usage de l'espace rural ;

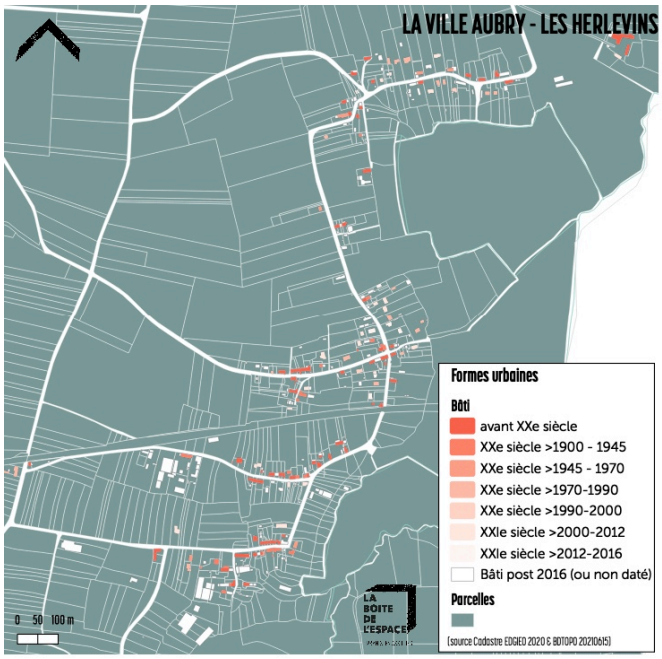
- les constructions isolées ne présentant aucune structure urbaine apparente. À ce titre, on parle d'écarts plutôt que de hameaux.

Le hameau du Rocher s'organise sous la forme d'une urbanisation linéaire le long de la D73. Les habitations se connectent à l'axe principal en petites impasses ou directement sur la voie qui conserve son caractère « routier » en laissant peu de place aux autres modes de déplacement.

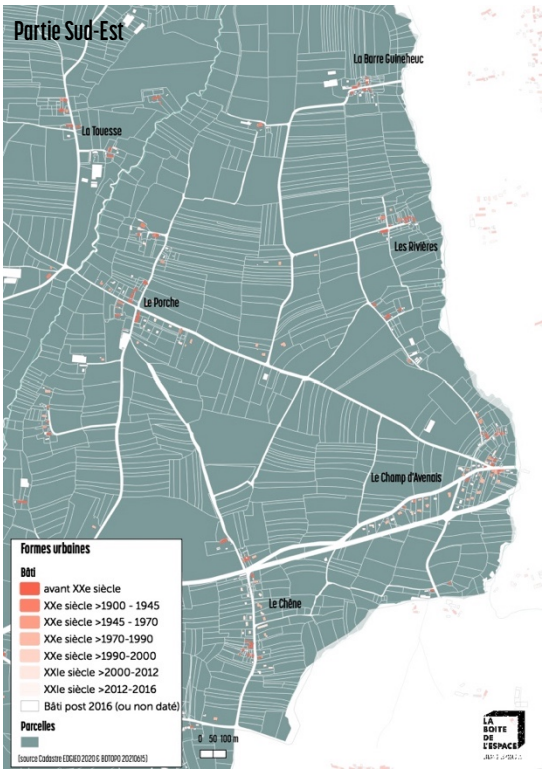
La forme urbaine de ces hameaux est caractérisée par des éléments récurrents :

- Une organisation du bâti autour d'une voie rurale principalement dédiée aux voitures. En effet, les aménagements pour les piétons sont inexistants.
- Le bâti ancien est généralement très proche de la route alors que les développements plus récents, essentiellement pavillonnaires, s'inscrivent en retrait générant de multiples voies privées raccordées à l'axe principal.

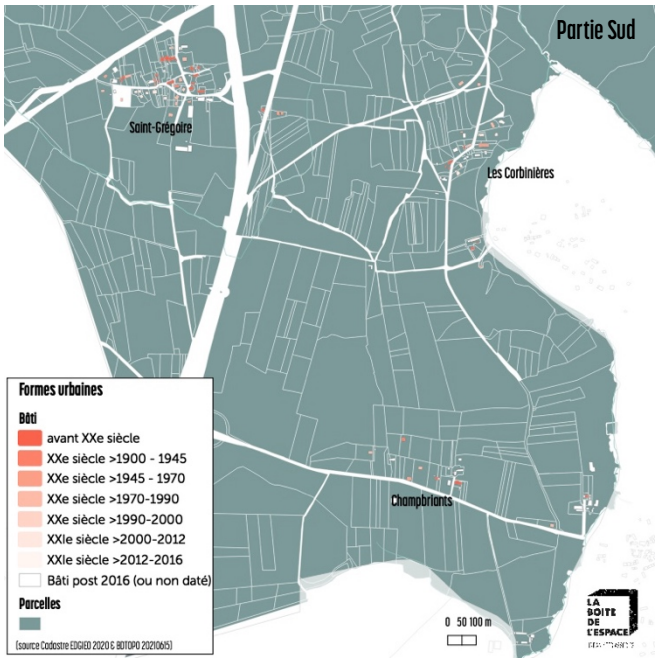
Cette organisation très disparate a généré un potentiel de densification important. Mais dans une volonté de limiter l'émiettement urbain sur le territoire, le choix de faire basculer ces espaces en zone agricole a été retenu dans le PLU de 2017.



Ces anciens hameaux ruraux se sont développés au contact des prairies humides de la vallée de la Molène. Le bâti ancien, accolé à la voie, offre une ambiance pittoresque au cœur de ces lieux. En marge des hameaux historiques, les pavillons plus récents rompent avec ce paysage vernaculaire.



La partie Sud-Est du territoire est saupoudré de petits ensembles anciens qui ont préservé leur caractère d'antan (Les Rivière, le Porche). Les secteurs plus proches de la D676 ont subi davantage de développement pavillonnaire récent avec un impact paysager notoire, notamment sur le Champ d'Avenais



L'extrême Sud de la commune est dominé par un paysage boisé et bocager. L'urbanisation y est très limitée à des hameaux anciens et peu développés à l'image de Saint-Grégoire ou les Corbinières.

Tout au Nord, en bordure des Marais Noirs et de la mare de Saint-Coulban, c'est une urbanisation linéaire qui domine avec une part importante de bâtis anciens et une présence remarquée d'exploitations agricoles. Le pavillonnaire reste somme toute limité dans ce paysage.

Les hameaux à forte valeur patrimoniale ou historique

Au-delà des édifices à forte valeur patrimoniale tels que les manoirs ou maisons de maître, les hameaux ont conservé de beaux éléments du patrimoine bâti rural. Il s'agit d'un bâti homogène, de qualité, initialement constitué de granit ou de schiste, de terre et d'ardoise, et à usage d'habitation ou encore agricole. Il est constitué de fermes et de longères mais aussi d'anciennes granges, étables, soues à cochon... qui pourraient pour certaines faire l'objet de réhabilitations et permettre l'installation de nouveaux habitants dans ces parties du territoire. On dénombre en effet un abondant patrimoine à réhabiliter, de nombreux édifices étant aujourd'hui à l'abandon.

La réhabilitation des constructions anciennes et les enjeux énergétiques viennent se confronter aux questions de patrimonialité

Les espaces d'activité économiques

Historique

Les parcs d'activités économiques occupent près de 80 hectares sur la commune. Leur développement génère de nouveaux paysages urbains très spécifiques et une artificialisation des espaces qui poussent à porter un regard attentif sur le devenir de ces zones.

La zone d'Actipôle est située sur une position stratégique entre la RN176 et la D137. La limite Sud est marquée par la voie ferrée. Il en résulte un espace compartimenté par les grands axes routiers et ferrés de la commune.

La zone est aujourd'hui développée sur plus de 74 hectares. Elle est destinée à l'accueil des activités industrielles, de services aux entreprises, de logistique, de transport, de commerce de gros et de travaux publics.

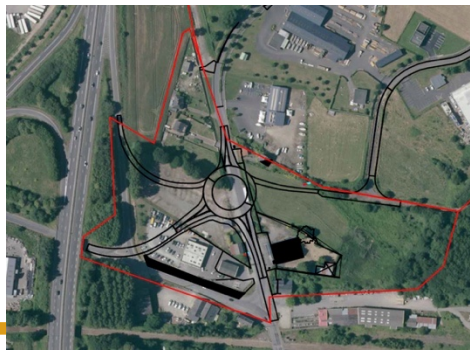
L'historique de cette zone commence à partir du milieu des années 1990 avec le développement des 2x2 voies. La première phase située dans la moitié Sud marque l'arrivée des premières entreprises. Le développement de la zone connaît une seconde phase d'implantations dans les années 2010.

Cette période est jalonnée par la construction d'entrepôts majeurs comme la plateforme logistique de Guevel Transport (déjà présente sur Saint-Malo) ainsi que par l'extension d'industrie à l'instar de Pharmaouest.

Désormais forte de près d'une trentaine d'établissements, les perspectives de développement d'Actipôle montrent aujourd'hui une poursuite de la dynamique en cours. Les lots encore disponibles devraient trouver preneur dans les années à venir.

La Costardais ZA jumelle et concurrente ?

Face à Actipôle, de l'autre côté de la RD137, la zone de la Costardais se développe sur une quarantaine d'hectares avec pas moins d'une trentaine d'entreprises. Ne faisant pas parti du même département ni de la même intercommunalité, ces deux zones pourraient être perçue comme concurrente.



Amélioration de l'accès à Actipôle
Sources : CD35)

Espaces public

L'espace public de la zone d'activités se résume à une voirie de desserte adaptée au trafic de véhicules lourds. Les espaces de stationnements sont inexistants à même la voie. Ces derniers sont gérés au sein des parcelles privées. En dehors de la fonction de circulation, il n'existe pas d'autres espaces publics.

Une voirie en grande partie dédiée aux poids lourds et véhicules motorisés

Partie Sud

La première phase d'Actipole, au Sud, s'organise de manière concentrique autour d'un grand giratoire où la place du piéton est reléguée au second rang.

Très récemment, l'aménagement d'un autre giratoire à hauteur de l'échangeur de la Costardais est venu améliorer les conditions de desserte de la zone. Cet aménagement s'est aussi inscrit dans l'optique d'un accès plus sécurisé pour piétons et cyclistes (rue des blés d'or).

Partie Nord

Sur la tranche Nord, plus récente, les aménagements des voiries conservent un large calibre. Les abords du boulevard central sont aménagés pour la circulation piétonne et cycliste qui bénéficie de plus de largeur. Des terre-pleins pour l'instant non végétalisés marquent clairement la séparation entre les différents usages.

Espaces privés non-bâtis

Le découpage parcellaire de la zone prend la forme de très grands lots destinés à l'accueil des entrepôts et infrastructures des entreprises.

L'interface public-privé est homogène par la généralisation des clôtures métalliques qui viennent cloisonner chacun de ces espaces. De part et d'autre, les abords des clôtures sont occupés de larges espaces résiduels engazonnés et peu végétalisés. Ils traduisent une volonté de simplifier au mieux l'entretien des espaces extérieurs.

Les espaces non-bâtis des lots ont une vocation, là encore, à dominante fonctionnelle. Selon, les activités, les surfaces sont tantôt dédiées aux stationnements, à la manœuvre ou au stockage de marchandises. Dans l'ensemble, ce sont des surfaces bitumées et donc imperméabilisées. Il n'existe pas véritablement de conception paysagère pour ces espaces peu esthétiques.

Des espaces extérieurs principalement fonctionnels et peu enclins à l'intégration paysagère

Trame bâtie

Les bâtiments s'implantent bien au milieu de leur parcelle ce qui aboutit à un paysage de « boîtes » posées sans réelle structure d'ensemble.

Bien que les constructions de cette zone s'étalent sur plusieurs décennies, l'architecture se traduit par des bâtiments relativement sobres mais imposants par leur hauteur (souvent au-delà de 10 mètres).

Les toitures sont soit plates soit à faible pente. Les ortho-photos les plus récentes témoignent qu'aucune ne disposent d'infrastructures photovoltaïques.

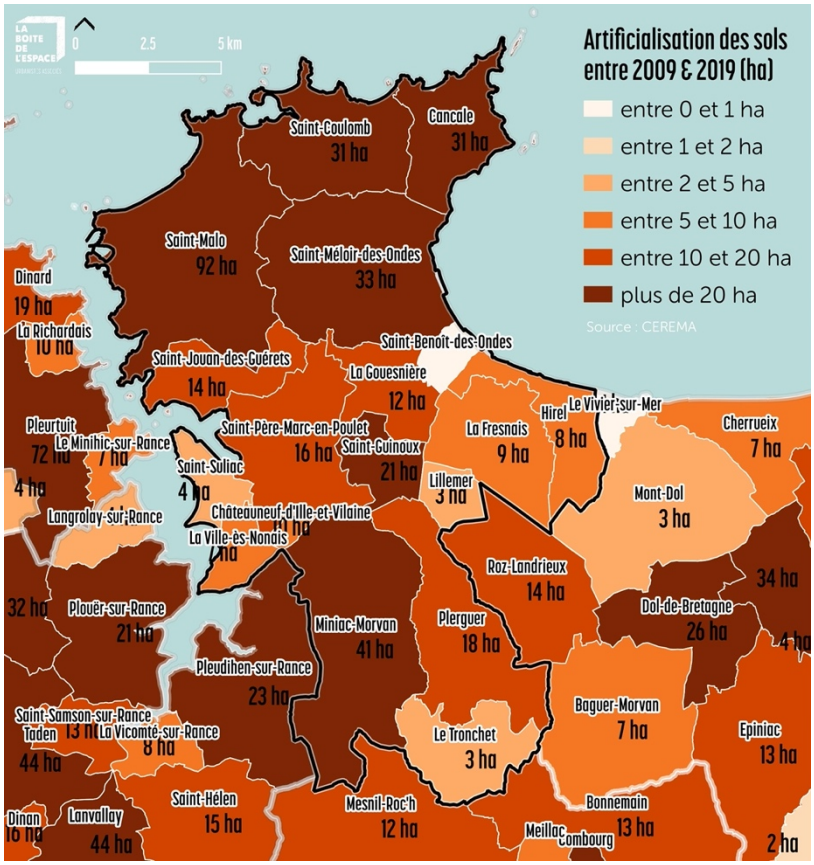
Une trame bâti constituée de boîtes grises

Les enjeux urbains des zones d'activités sont multiples :

- L'aspect monofonctionnel et son aspect compartimenté ne donne aucune place à une quelconque évolutivité de l'espace (densification, diversification ?) ;
- Le fort impact paysager à travers l'aménagement général mais surtout les volumes des bâtis et la faible végétalisation ;
- L'imperméabilisation outrancière des sols qui accentue les écoulements de surface mais aussi les ilots de chaleur ;

Consommation de l'espace

Au regard de son fort développement, la commune de Miniac-Morvan a consommé en l'espace d'un dizaine d'année près de 41 hectares selon les données de l'observatoire de l'artificialisation.



Artificialisation des sols sur le Pays de Saint-Malo entre 2009 et 2019
Sources : artificialisation.developpement-durable.gouv.fr

>> 20 ha

>> 19,3 ha

>> 0,09 ha

Répartition des consommation sur la dernière décennie

Une consommation de plus de 40 ha en 10 ans

Cette consommation est déclinée selon différentes destinations : résidentiel et équipements, activités, voiries nouvelles... Dans cette répartition, 20 ha ont été artificialisés par des activités économiques. Cette consommation est directement associée à l'extension d'Actipole mais aussi du développement de la zone du Chemin Bleu durant les années 2010.

Concernant l'habitat et les équipements c'est près de 19,3 ha qui ont été consommés sur la dernière décennie.

Le ZAN et ses conséquences

Ces chiffres conditionnent fortement les politiques d'aménagement dans la mesure où la loi climat d'Août 2020 impose aux territoires de diviser par deux leur rythme d'urbanisation dans la décennie qui vient. Cet objectif vise à instaurer le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Il en résulte que sur la décennie à venir, la commune de Miniac ne pourra pas urbaniser au-delà de 9,65 ha pour la vocation habitat/équipements.

De la même manière, son développement d'activité ne devra pas dépasser les 10 hectares sur 10 ans.

L'analyse des capacités de densification

Depuis la loi ALUR de 2014, le PLU doit tenir compte du potentiel densifiable sur les espaces urbains existants.

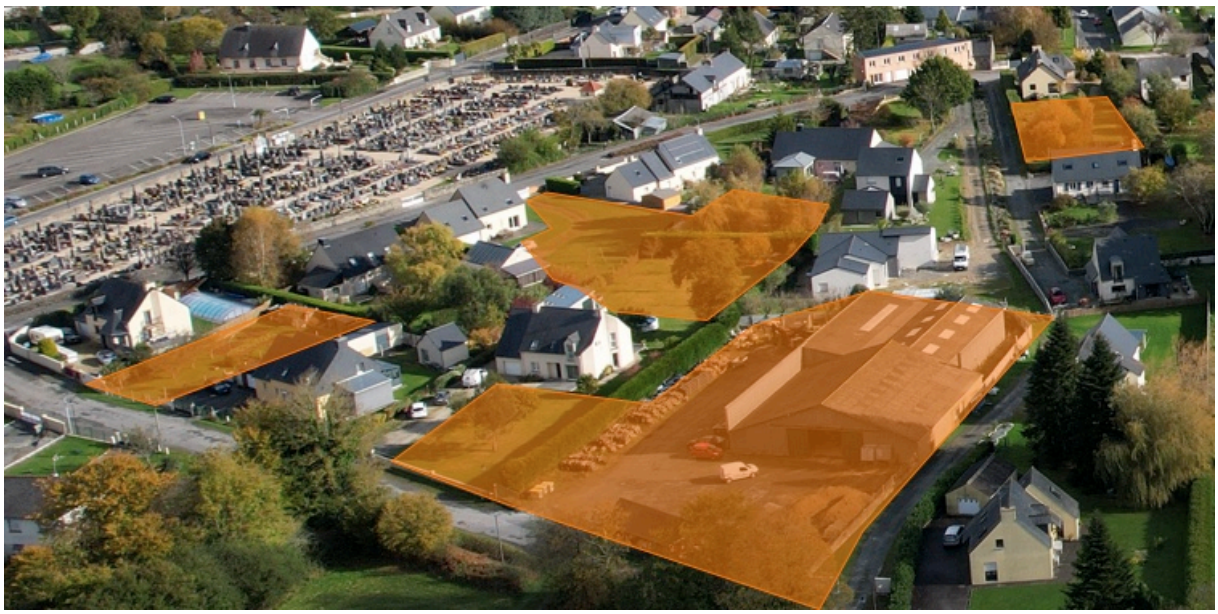
Ce potentiel intègre les parcelles non bâties mais aussi les dents creuses pouvant être créées par division. De cette manière, les grandes parcelles occupées par un seul bâti peuvent partiellement être intégrées à ce potentiel.

Cet inventaire tient aussi compte des possibilités de mutation et du renouvellement de certains bâtis anciens ou de ruines. De cette manière, Sur Miniac-Morvan, les emprises foncières comme celle des ateliers communaux (services techniques) sont intégrées comme pouvant potentiellement muter dans le cadre de la densification.

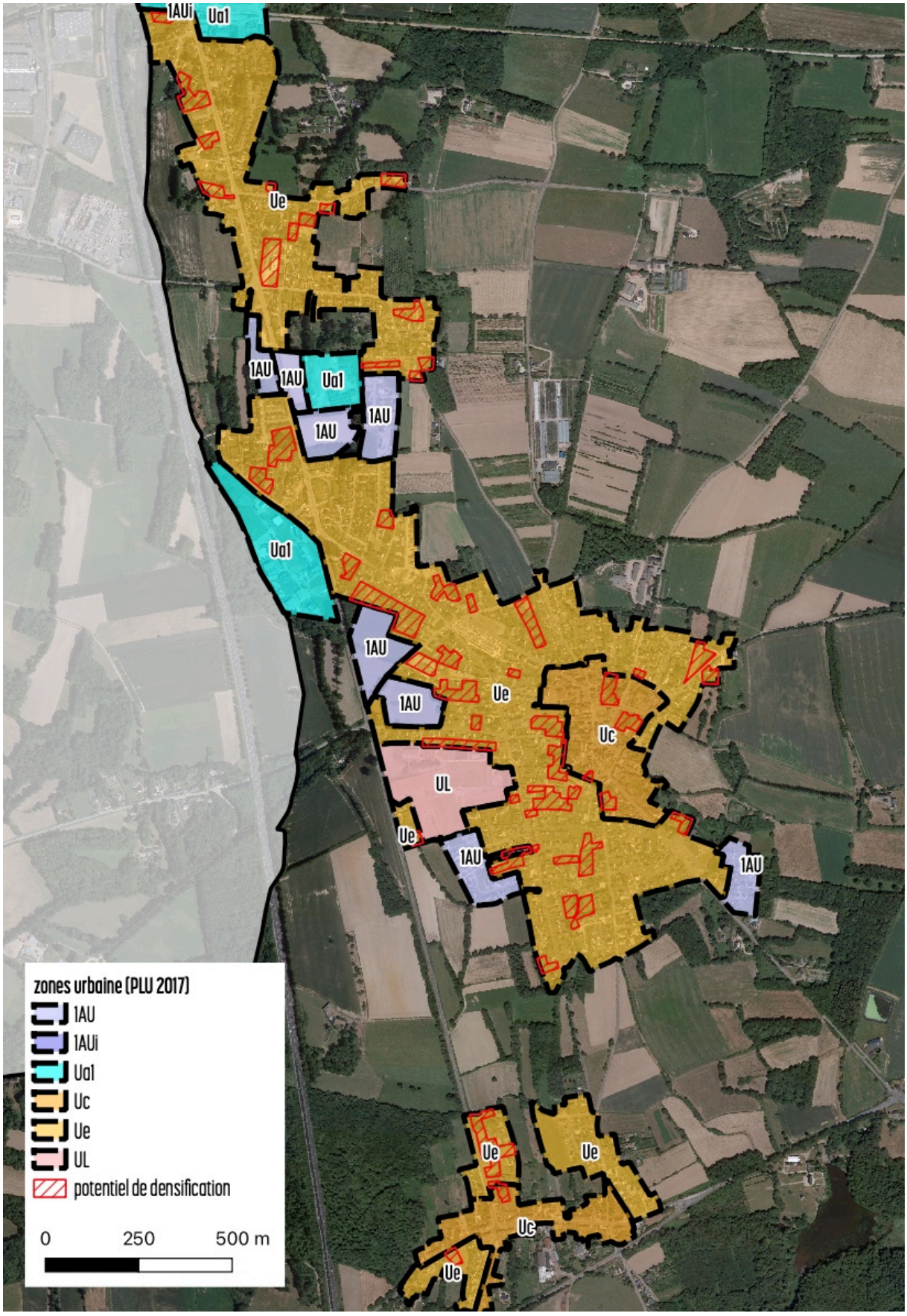
Au total, les espaces mutables représentent pas moins de 13 hectares sur les zones urbaines à vocation d'habitat.

> 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 et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. [...] "
>
> Article L.151-4 du code l'urbanisme

Exemple de dent creuse créée par division



Exemple de potentiel de densification sur l'Ouest du centre-bourg.



Potentiel de densification sur les zones urbaines du bourg et sa périphérie

SYNTHÈSE ET ENJEUX : L'analyse urbaine

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-bâtis.

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.

Le patrimoine bâti d'une commune au passé riche

Témoins du riche passé de Miniac-Morvan, les nombreux bâtiments historiques et autres édifices culturels qui jalonnent le territoire forment un héritage pittoresque et remarquable pour l'identité de la commune.

La plupart de ces éléments patrimoniaux n'en restent pas moins vulnérables à défaut d'une protection stricte. Dans ce cadre, le PLU offre des outils permettant un encadrement permettant une meilleure conservation. L'état des lieux qui suit offre un regard non exhaustif sur le patrimoine communal et ses enjeux.

La Région Bretagne a lancé, il y a quelques années, un vaste inventaire du patrimoine sur l'ensemble du territoire disponible sur le site patrimoine.bzh

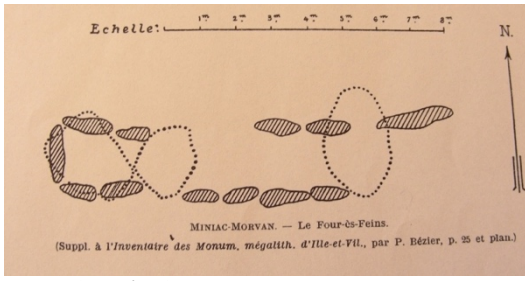
Les données cartographiées permettent de documenter les nombreux édifices remarquables présent sur la commune.

L'allée couverte de Four-es-Feins

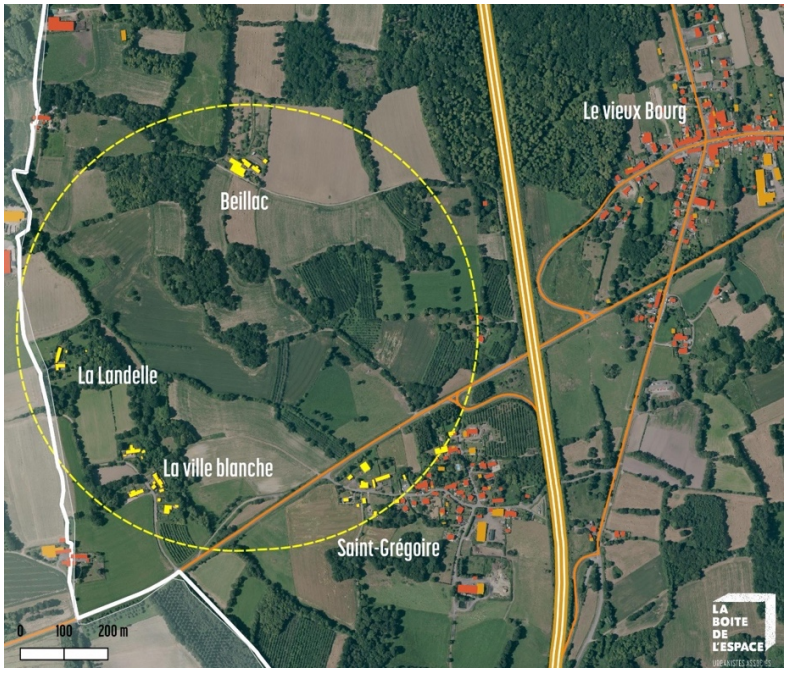
Située au Sud-Ouest du territoire, l'allée couverte de Four-es-Feins (traduction : le four des fées) a été classée monument historique en 1965. C'est le seul édifice patrimonial de la commune à disposer d'un tel classement.

Daté du néolithique, cet ensemble mégalithique s'étend sur 10 m de long et 1,50 m de large selon une orientation est-ouest. L'allée est délimitée par six orthostates côté sud et cinq autres côté nord, d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,60 m. Trois dalles de couverture (épaisseur 0,50 m à 0,60 m) et la dalle de chevet sont encore en place. Toutes les dalles et plusieurs blocs épars, visibles à proximité immédiate qui devaient constituer à l'origine des éléments de la construction, sont en granite.

La localisation de ce monument en retrait des espaces urbains existants lui confère de faibles enjeux sur son périmètre des 500 mètres. Seule une **cinquantaine de bâtiments** sont concernés par ce périmètre. Aucun d'entre eux ne se situent en zone urbaine.



relevé de l'allée couverte
Source : DRAC



Périmètre de protection de 500m autour de l'allée couverte de Four-es-Feins

Le patrimoine bâti remarquable

Patrimoine religieux

L'église St Pierre

Si autrefois, l'église se situait en lieu et place du Vieux Bourg, le transfert vers son emplacement actuel aurait eu lieu au courant du XIVe siècle. L'église de cette époque a disparu au profit d'un édifice moderne édifié par l'architecte Alfred Louis Frangeul aux alentours de 1846.

Cette église est un mélange de style néo-classique pour la partie occidentale et de néo-gothique pour la nef.

Bien qu'elle ne fasse pas l'objet d'une protection au titre des bâtiments de France, cette église n'en reste pas moins le cœur névralgique du bourg historique. Sa reconstruction au XIXe siècle a impulsé la structure bâtie qui l'entoure. En effet, les maisons anciennes situées à sa périphérie directe datent de la même époque.

Plus largement, l'église, comme dans beaucoup de bourgs, joue un rôle d'épicentre. Visible de loin, elle demeure un élément durablement inscrit dans le paysage miniacois. Les aménagements de l'espace public autour de l'église lui confèrent un regain de patrimonialité. Côté Sud, le square du monument au mort l'inscrit dans un cadre végétal tandis qu'au Nord, le parvis pavé offre une réelle continuité avec la place adjacente.

L'église, située au cœur du centre bourg, joue un rôle fédérateur. Au-delà de l'édifice lui-même, sa mise en valeur par les aménagements paysagers vient magnifier sa fonction monumentale.
Source : patrimoine.bzh

Autres édifices religieux

Plusieurs chapelles sont aussi présentes sur le territoire : celle du château de Miniac (1654 - 1656), celle située au Frêche (XVIe - XVIIe siècles) et celle de la vierge.

Ancien patrimoine de la noblesse

Plusieurs familles nobles ont marqué le territoire de leur empreinte à travers des édifices emblématiques qui témoignent du passé florissant. Les Malouinières sont de grandes demeures construites au XVII et XVIIIe siècles par les armateurs malouins se sentant trop à l'étroit dans le Saint-Malo intra-muros.

Elles se caractérisent par une architecture symétrique et marquées par l'organisation générale très ordonnée des éléments traditionnels de la résidence aristocratique : parc enclos de grands murs, colombier, chapelle, communs...

Le château du Bas Miniac

Les premières trace de fondation d'un château fort datent du IXe siècle. L'édifice demeure plusieurs siècles pour être ensuite détruit en 1589. Plusieurs vestiges du moyen-âge sont encore présents aujourd'hui à l'image du moulin à eau situé en bordure de la Molène.

Le château est propriété de plusieurs familles de nobles. C'est au XVIIIe siècle que le château actuel est édifié en lieu et place de l'ancien sous le modèle des Malouinières.

C'est aujourd'hui un lieu d'accueil de séminaire et de mariage. Sa position dans un parc, en bordure d'étang lui confère un cadre pittoresque et attractif.

Château du Bas Miniac
Source : patrimoine.bzh

Le château de Gouillon

Comme pour le château du Bas-Miniac, l'aménagement du site est plus ancien que la renaissance. Le plan d'ensemble reprend d'ailleurs les caractéristiques médiévales. Les premières mentions d'un château datent du XIIIe siècle. Mais la datation des fondations présage une époque bien antérieure.

La Malouinière actuelle est construite sur l'ancien édifice en 1735 devenant l'une des plus grandes de la région. Elle connaît des extensions à travers la construction d'ailes au XIXe siècles. L'ensemble fait face à un étang.

Malouinière de Launay Guibert

Situé au Sud du Château de Gouillon, la Malouinère Launay-Guibert est édifiée à la même époque, dans les années 1730. Les matériaux sont issus d'un ancien manoir construit sur place à une époque antérieure.

On retrouve dans cet édifice les caractéristiques architecturales des malouinières. La façade d'entrée comporte un niveau de soubassement qui abrite des caves et rachète le dénivelé entre la cour et le jardin

L'édifice est aujourd'hui utilisé comme chambre d'hôtes et propose aussi des gîtes à la location.

Malouinière de Launay Guibert
Source : patrimoine.bzh

Autres constructions issues de la noblesse et bâtis anciens

D'autres manoirs ou maisons de maitre ont été répertoriés par l'Inventaire de la DRAC :

La Binellerie et la Ville-Es-Tues qui ont en commun d'être sommés d'un toit à croupes, ont des façades régulières à travées et de grandes baies rectangulaires. Les autres sont sommés d'un toit à deux versants, notamment la Noë, gentilhommière du XVIIIe siècle. La Touesse, a des arcs de décharge au-dessus des portes et fenêtres du rez-de-chaussée. Quant à Launay-Métairie, ce bâtiment est remarquable par sa porte rectangulaire à moulures, colonnettes, et fronton triangulaire, ainsi que par sa cheminée sculptée. Une de ses dépendances est percée d'une porte rectangulaire à linteau droit mouluré en accolade. Le manoir de la Chalandière a une façade principale ajourée d'une porte en plein cintre à deux rouleaux et de baies rectangulaires surmontées d'arcs de décharge, ainsi qu'une façade postérieure flanquée d'une tour carrée.

Le **Domaine**, la **Bouglaie**, la **Chambre** et la **Touesse** sont des demeures qui tiennent davantage de la ferme que du manoir (gerbières et fenêtres au second niveau), mais qui possèdent quelques caractères architecturaux assez nets pour qu'on ne les confonde pas avec les simples maisons rurales : le premier possède une porte en plein cintre à deux rouleaux, une porte en arc brisé, et un pigeonnier à la base de son toit ; le second une porte en plein cintre à deux rouleaux et une grande fenêtre (partie est), une porte en plein cintre à un seul rouleau et une grande fenêtre rectangulaire (partie ouest) ; le troisième une porte en plein cintre à un seul rouleau et une fenêtre rectangulaire à linteau mouluré en accolade, à appui en encorbellement.*

* *Source ; patrimoine.region-bretagne.fr*

Les anciens manoirs de la Mare avec des vestiges du XV^{e} siècle, de la Chalandière, de la Binellerie, de Launay-Métairie et des Casse-Noës, les demeures et quelques beaux ensembles à Saint-Grégoire, la Touesse, la Chambre, le Bois Guyot, la Ville-es-Tues et la Noë, tous du XVII^{e} siècle ou du XVIII^{e} siècle, ainsi que des fermes et maisons à Villebret, Couabel, la Ville-es-Genils, le Hervelin, la Herlise ou l'Angle marquent le paysage local.

Les hameaux ruraux sont structurés à partir d'anciens corps de fermes dont l'ancienneté est souvent caractérisée par les matériaux tels que la pierre ou les enduits de terres.

Ces bâtiments sont porteurs d'une patrimonialité et d'un cachet à sauvegarder. Au regard des information de l'IGN plus de 560 bâtis sont identifiés comme étant construits avant 1900.

L'abandon d'une partie d'entre eux où leur état de délabrement rend parfois très compliqué voire impossible leur réhabilitation qui constitue pourtant un enjeu d'aménagement du terroir miniacois.

- Ancien manoir du **Bois Hamon** ; il était aux Bohier, puis aux De Québriac seigneurs de la Hirelays en 1513 ;
- Ancien manoir de la **Jambonnière** ; il appartenait aux Ferron en 1513 ;
- Ancien manoir de la **Barre-Guéhéneuc** ; il était aux Guéhéneuc en 1513.
- Ancien manoir de la **Ville-Blanche** ; il était aux de la Monneraye en 1513.

Manoir de la Mare-Ferron – ancien Prieuré construit en 1648
Source : patrimoine.bzh

Le petit patrimoine

Au-delà des bâtiments patrimoniaux, le territoire abrite aussi un patrimoine culturel plus discret mais tout aussi remarquable car il témoigne des savoir-faire d'antan et des pratiques et coutumes qui forgent l'identité des lieux.

Les croix, calvaires, et autres monuments aux morts se posent ainsi comme des témoins du passé religieux et mémorial de la commune.

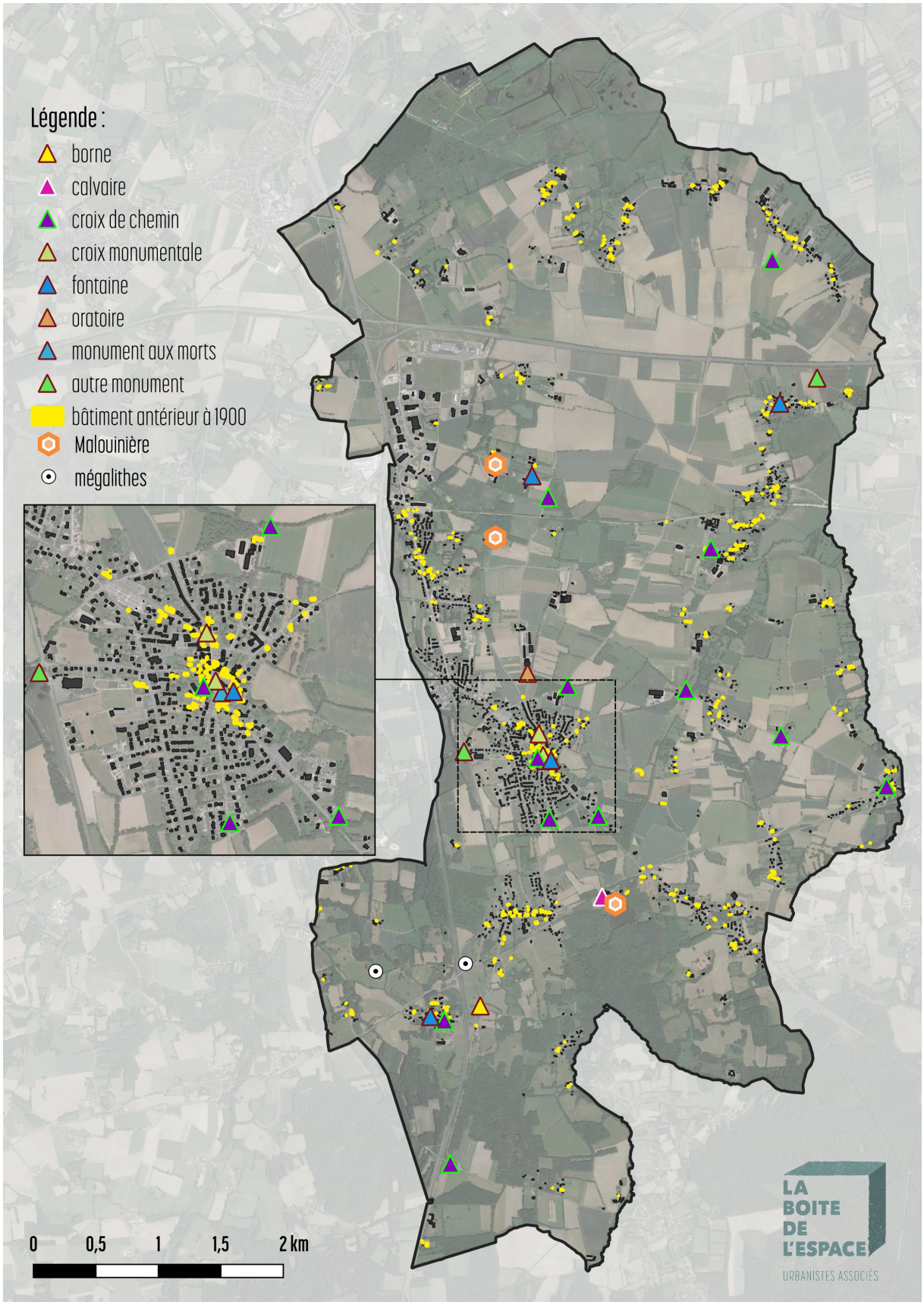
L'espace rural est aussi marqué par des édifices de domestication de l'eau à l'instar des puits, lavoirs et petits ouvrages tels que les ponts anciens.

Une partie de ces éléments est recensée par l'inventaire mené par la Région Bretagne.

Croix de chemin datant du XIX^e siècle sur Monlouet
Source : patrimoine.bzh

Le lavoir de la rue d'Abas
Source : patrimoine.bzh

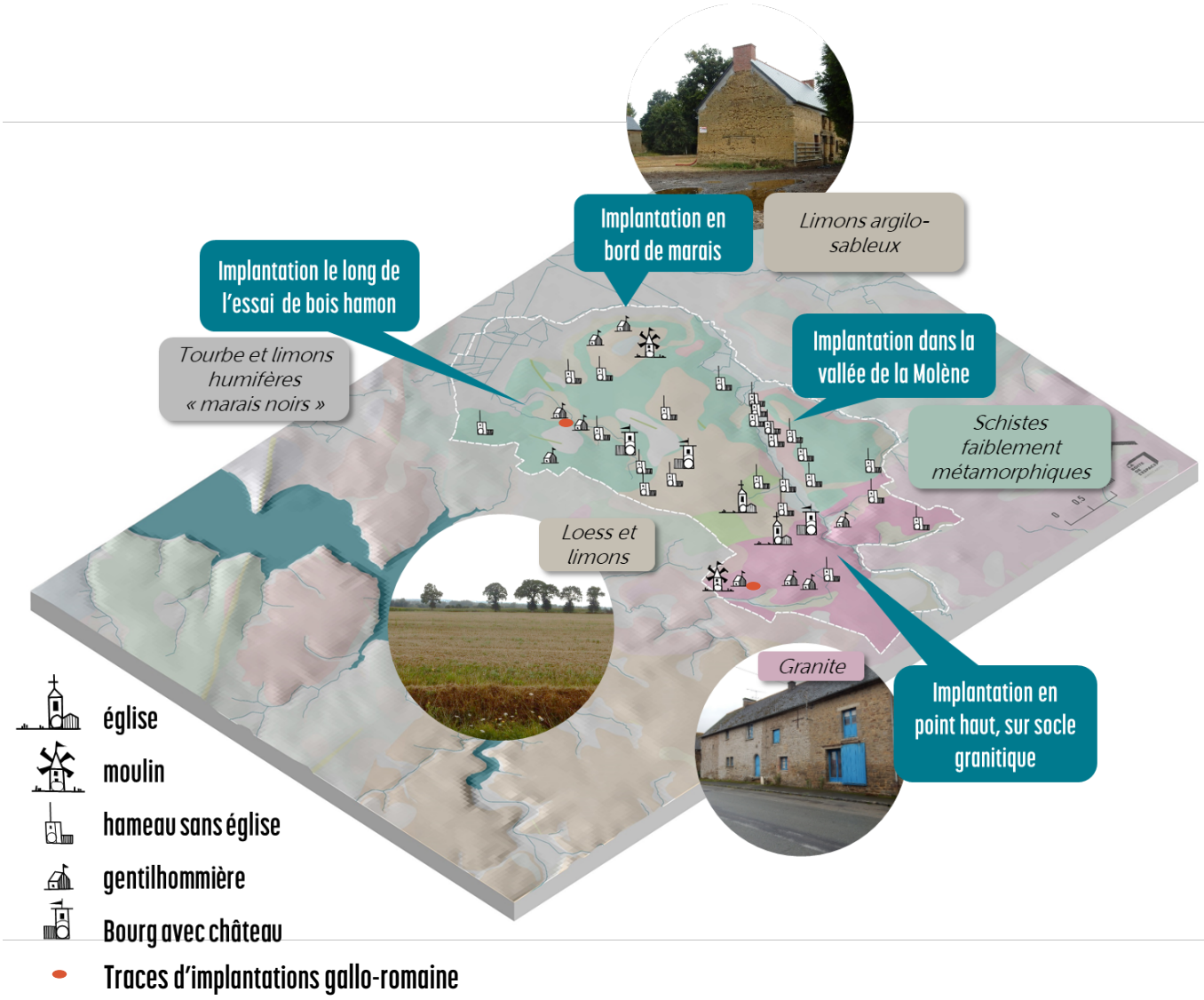
Oratoire près de Couabet
Source : patrimoine.bzh



Inventaire du patrimoine
Source : patrimoine.bzh

Paysages et monuments naturels

Pour comprendre l'occupation du sol et ses usages, il est intéressant d'avoir une lecture par le socle géologique.



Bloc diagramme présentant la carte géologique et les implantations extraites de la carte de Cassini (18e)

Au nord de la commune, le socle alluvionnaire (loess et limons, limons argilo-sableux et tourbe et limons) est témoin d'une occupation historique. Propice à l'agriculture, les implantations se sont groupées au plus proche de l'eau notamment pour la culture du chanvre et le rouissage où la filière y était complète jusqu'au tissage.

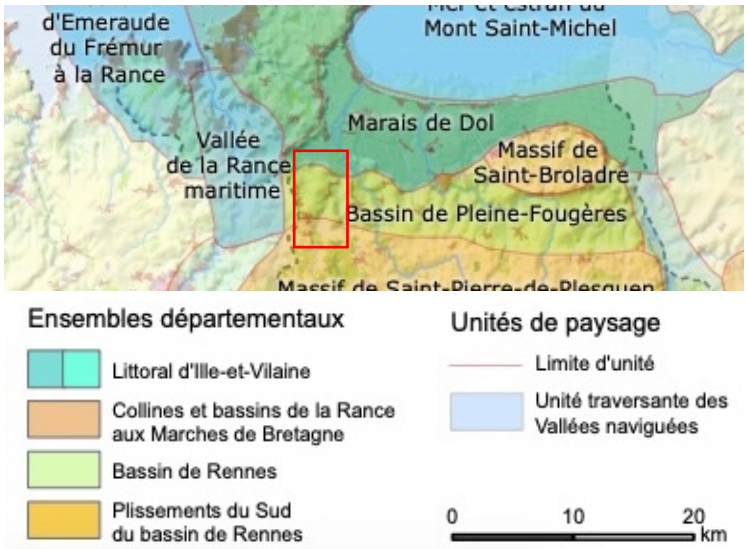
Aujourd'hui, ce socle alluvionnaire est toujours cultivé. Les hameaux attestent l'implantation historique. Certaines constructions en terre manifestent de l'usage de ce socle comme matériaux de construction supralocal.

Le socle granitique est moins facilement érodable, on y trouve les points hauts et donc les implantations historiques des bourgs.

L'usage du granite se trouve également dans les matériaux de construction. C'est sur ce socle que ce trouve aujourd'hui les boisements et des prairies bocagères.

Unités paysagères

Selon l'atlas des paysages de l'Ille et Vilaine, la commune de Miniac-Morvan est partagée entre trois unités paysagères distinctes que sont les marais de Dol, le Plateau de Pleine-Fougères et le massif de Saint-Pierre-de-Plesguen. A l'échelle de la commune ces unités sont reprises dans l'analyse. Néanmoins, elles comprennent des sous-unités détaillées ci-après.



Extrait de la carte des unités paysagères d'Ille et Vilaine
Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Les marais de Dol

La partie Nord de Miniac-Morvan chevauche la tranche occidentale des Marais de Dol. Cette portion de l'unité est délimitée au Nord par la route D475 sur laquelle est implantée plusieurs hameaux : la Mettrie, la Ville Mauny, le Havre, l'Angle dont l'urbanisation timide se cantonne au pied du plateau. La sous-unité décrite dans l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine s'intitule **« Les Marais Noirs ».**

L'espace est avant tout caractérisé par sa planitude. Situé à faible altitude, ces terrains étaient autrefois en eau. Ils ont fait l'objet d'une poldérisation progressive au cours des siècles ce qui a permis l'avancée du domaine agricole sur la mer. Les buttes comme celle de Lillemer, représentent une singularité de l'unité. Autrefois des îles, ces reliefs se détachent dans le paysage et font office de promontoirs s'ouvrant sur les marais et la baie du Mont Saint-Michel.

Classés en zone inondable, les terrains de cette unité sont avant tout occupés par l'agriculture. Les espaces de pâturages sont dominants et entrecoupés d'un bocage composé d'espèces hydrophiles comme les saules et les peupliers. Ces derniers poussent aussi sous la forme de plantation dédiées à l'exploitation.

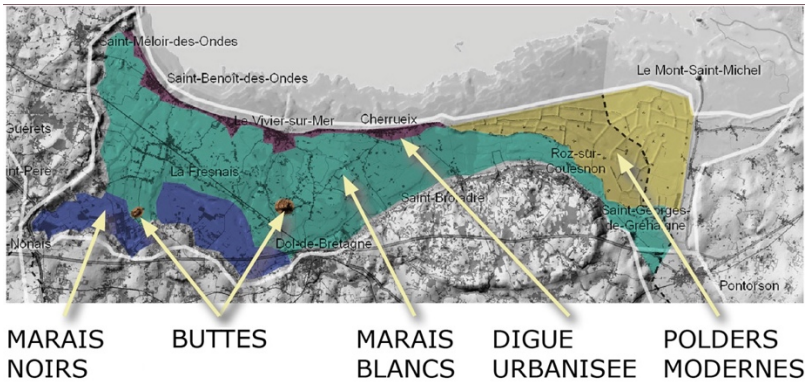
Les canaux qui drainent ces terrains aujourd'hui encore très humides participent eux aussi à l'identité de la zone. Peu visibles au

premier abord, ils se découvrent ponctuellement lors du chevauchement d'un pont et laissent entrevoir le potentiel de découverte de ces parcours au fil de l'eau ou le long des berges.

Un support de développement touristique ?

La mise en valeur de cet espace, notamment des marais de saint Coulban, à des fins ludiques et touristiques constitue un enjeu de l'unité qui se révèle un espace préservé et support d'une biodiversité intéressante.

Cette vocation est appuyée par les propriétaires et gestionnaires. Il est intéressant d'intéroger cette valorisation dans un projet communal par les thématiques des mobilités et des autres sites de qualité de la commune pour l'intégrer dans une réflexion à large échelle tout comme dans l'échelle du quotidien pour lieu de promenade dans un circuit à plus petite échelle.



Extrait de l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine

Le bassin de Pleine-Fougères

La partie centrale de la commune est caractéristique du bassin de Pleine-Fougères. L'unité du Bassin de Pleine-Fougère peut être regardée depuis de nombreux points de vue. Elle présente un paysage rural au bocage peu dense, ponctué de bourgs, et auquel Dol donne une centralité.

Caractérisé par une surface légèrement irrégulière dont les rivières (le Meleuc et la Molène) ont creusé le socle. La densité bocagère y est assez variable, proférant des fenêtres paysagères plus ou moins lointaine parfois accentuée par le relief.

L'unité est sillonnée de voies importantes dont beaucoup desservent Dol. Le phénomène d'étalement depuis autour d'un point central historique le long de ces routes y est commun.

Les bourgs de Miniac-Morvan se sont implantés sur les points hauts de cette unité, soit à l'ouest. Le phénomène d'étalement et d'extension le long de la route s'y retrouve également.

Le Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen

La partie méridionale de la commune est identifiable et caractéristique de l'unité du massif de Saint-Pierre-de-Plesguen.

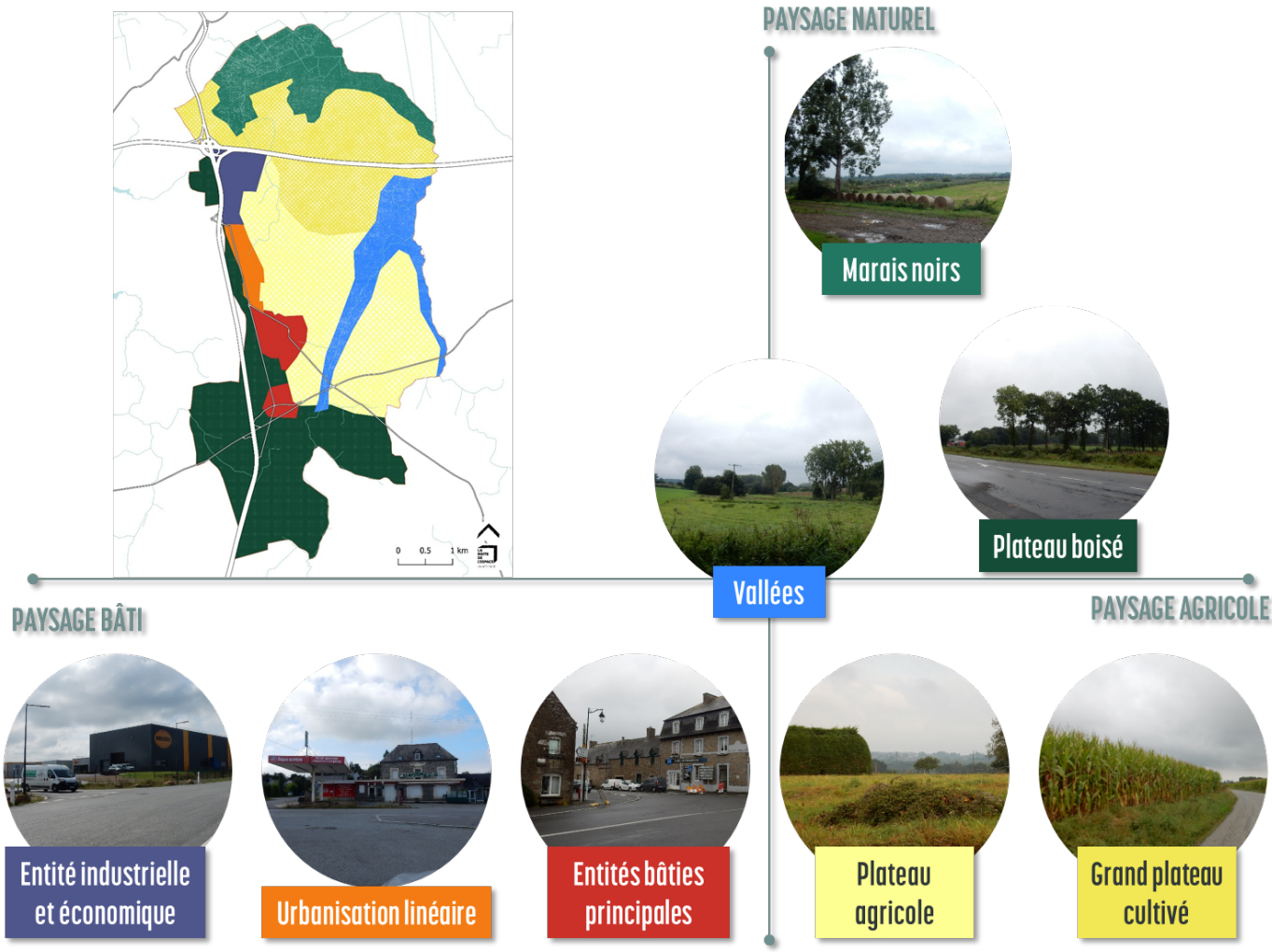
Il s'agit d'un plateau largement boisé et bocager dont l'altimétrie est élevée et entaillé par des ruisseaux qui lui confère une lisibilité de loin.

À Miniac-Morvan, la forêt du Mesnil y est une composante révélatrice de cette unité. Malgré les points les plus hauts de la colline, il n'y a pas de vue panoramique du fait du bocage dense et des boisements.

Sous-unités paysagères à l'échelle de la commune

Des unités paysagères ont été identifiées à l'échelle de la commune.

De grandes catégories ressortent : paysages naturels, paysages agricoles et paysages bâtis dans lesquels se distinguent des sous-unités qui corrèlent plus ou moins entre les 3 catégories.



Les marais noirs

Les marais noirs s'étendent à l'est de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, à côté de l'isthme étroit qui sépare les marais de la vallée de la Rance. Dans ce secteur, l'humidité des sols est entretenue par la pente générale de la plaine qui est légèrement orientée vers le sud (l'altitude, environ 2 mètres, est plus faible à la mare de Saint-Coulban et au Biez du Milieu que plus près de la côte, dans le marais blanc). Les sols tourbeux ont été exploités, ils présentent aujourd'hui de nombreux plans d'eau et d'importantes plantations de peupliers.

C'est aussi une partie « secrète » du marais : en dehors de la petite route au sud de Saint-Guinoux, il n'y a pratiquement pas de chemins, et la mare de Saint-Coulban est une réserve inaccessible. Du fait de ces conditions très difficiles d'accès, les marais noirs sont des paysages confidentiels, réservés à ceux qui peuvent s'y rendre : propriétaires et exploitants, chasseurs, naturalistes. Ils apparaissent surtout sous la forme de masses de peupliers, notamment depuis la RD 136 à Châteauneuf : la vision des marais est faussée par cette grande masse opaque, qui tend à écraser l'échelle du site pourtant singulier de l'isthme.

Les vallées

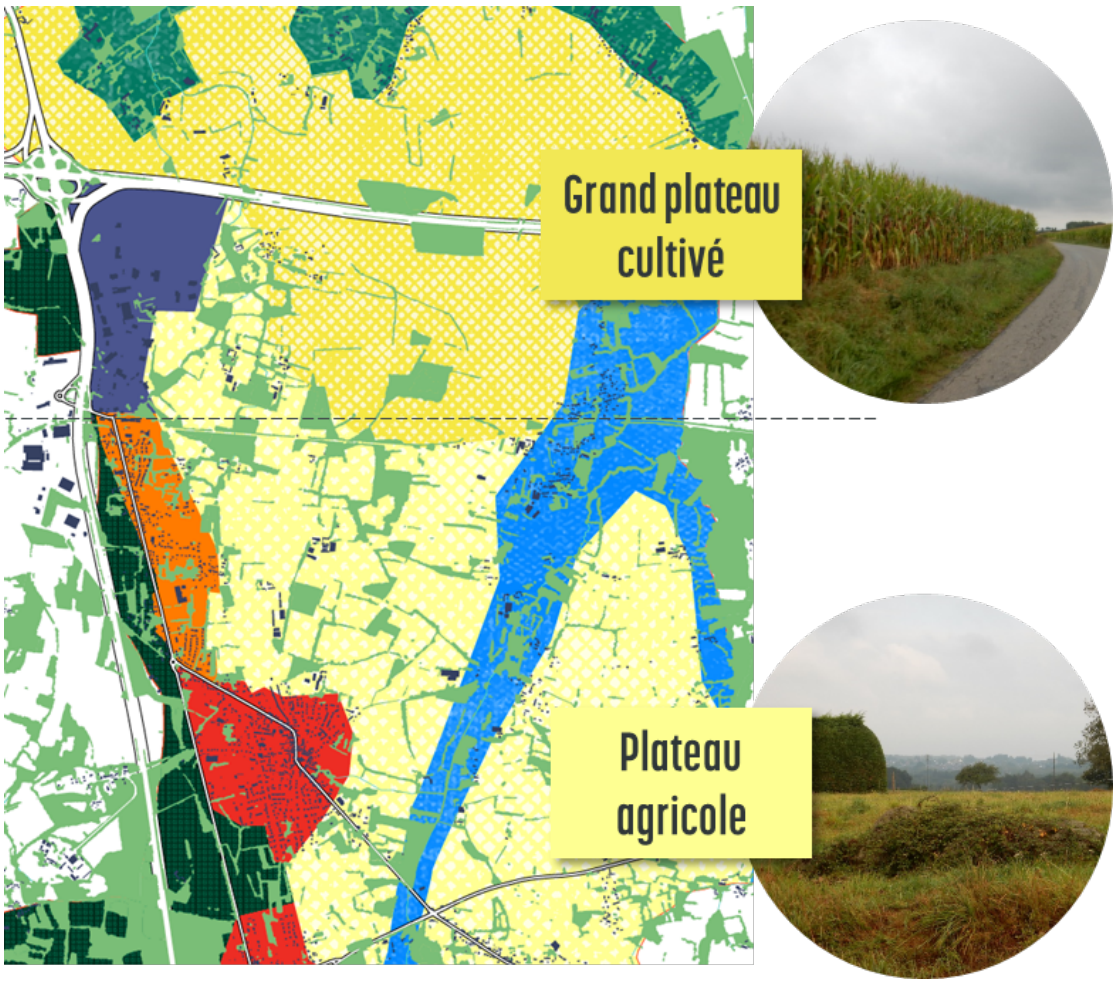
Les zones basses des marais se prolongent d'abord sur la limite nord-est de la commune puis dans les terres en remontant les vallées de la Molène et du Meleuc. Ce dernier cours d'eau s'inscrit comme limite communale à l'Est du territoire. Ils sont le fil conducteur de cette unité qui marque un trait d'union entre les espaces forestiers au Sud et les marais au Nord, en traversant les plateaux agricoles.

Un linéaire boisé discontinu

Les vallées humides sont caractérisées par une présence boisée hétérogène. Les cours d'eau sont bordés d'une ripisylve composée d'espèces hydrophiles où le saule domine tout en cotoyant chênes et châtaigniers.

La largeur de la ripisylve varie fortement. Le paysage va alterner entre un corridor boisé étroit et de larges espaces impénétrables. Ces derniers sont plus fréquents sur les abords du Meleuc. Les images d'archive permettent de démontrer qu'autrefois, ces espaces n'étaient pas autant refermés. Le retour à l'état sauvage serait l'effet d'une déprise agricole.

Le plateau agricole central



Le grand plateau cultivé

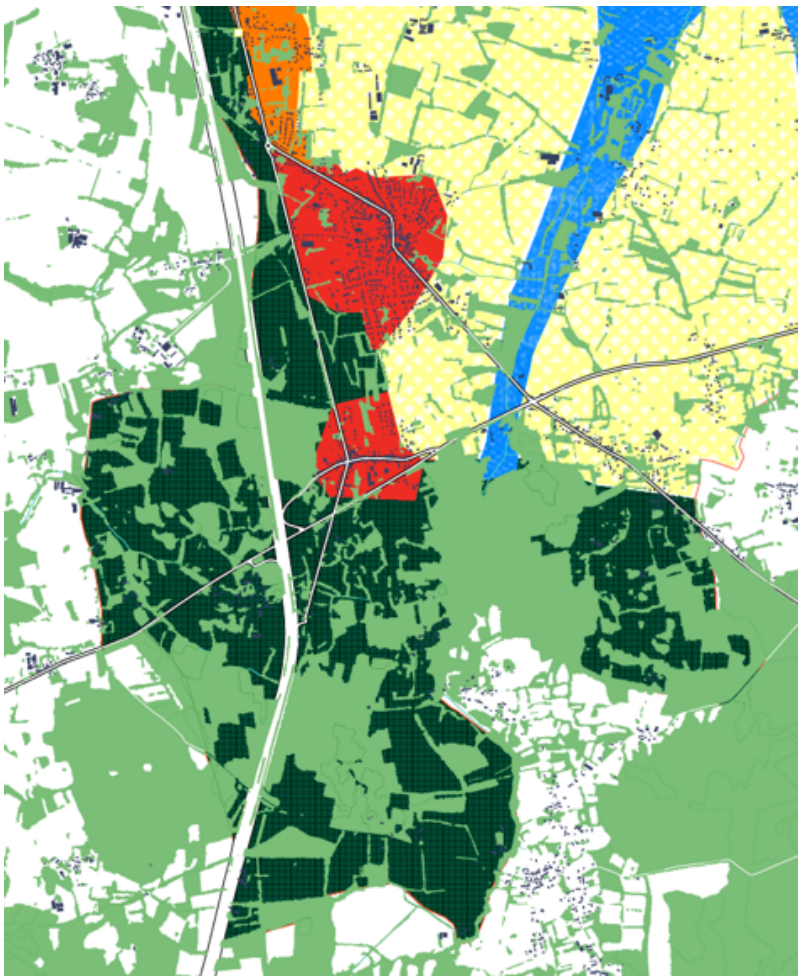
Depuis la D475, les terres basses des marais s'élèvent doucement pour atteindre près de 50 m d'altitude. La N176 vient marquer une rupture physique bien qu'elle ne soit que peu perceptible dans le grand paysage. Au Sud de cet axe, un large espace agricole s'ouvre en offrant de nouvelles perceptions. Dans la partie centrale, le bocage est quasi-absent. Depuis certains points de vue, il est possible d'avoir un panorama qui embrasse le territoire nord. Ces perceptions restent néamoins différentes d'une saison à l'autre dans la mesure où des cultures telles que le maïs peuvent venir cloisonner les abords de la route en période estivale.

Le plateau agricole

Plus au sud, en ce rapporchant des espaces habités et des vallées , le plateau agricole a fait l'objet d'un remembrement moins impactant sur les haies et le paysage que dans le nord de la commune. S'y trouve aussi plus d'exploitations et de hameaux qui s'insèrent dans le paysage bocager.

Le ruisseau du bois hamon est un cours d'eau mineur qui se trouve à l'interface des entités bâties et du grand plateau cultivé. La topographie est faiblement marquée par rapports aux autres vallées. L'implantation des habitations et fermes résulte d'avantage d'un fonctionnement agricole que d'un usage du cours d'eau.

Le plateau boisé



Le bocage est nettement plus présent au Sud du territoire. Dans cette partie le relief est aussi plus marqué. Ces différences de niveaux viennent notamment justifier le maintien de haies bocagères (limitation de l'érosion) ou le boisement sur les parcelles les plus abruptes. De plus, la dominance de l'élevage permet de conserver des parcelles de taille réduite et closes.

La diversité bocagère

Le bocage garde une place prépondérante au Sud et préserve son attrait tant pour la qualité de ses haies que pour l'harmonie qu'elles procurent. On y trouve du chêne et du châtaignier, accompagnés d'aubépine, du prunellier, du frêne, du merisier. Les arbustes rencontrés sont l'églantier, le sureau, le cornouiller blanc et le chèvrefeuille. Cependant, la recherche de rentabilité pour les cultures céréalières engendre une dégradation progressive du bocage. Le maillage bocager s'éclaircit mais reste suffisamment dense pour maintenir un couvert végétal représentatif.

La limite Sud de la commune est peuplé d'un couvert forestier plus dense qui crée une barrière visuelle continue et comble les trouées dans le maillage bocager. Quelques vergers participent également au renforcement du bocage et contrastent par la régularité des plantations et la hauteur homogène des fruitiers.

Une perception quelque peu réduite

Les perspectives vers l'extérieur de la commune (au Sud, à l'Est et à l'Ouest) restent rares. La présence des bois en ligne d'horizon associé à un bocage relativement dense réduit le champ visuel au premier plan. Seuls les points hauts et depuis la route (rue du lavoir, le Gavre, la Butte...) permettent de longues perspectives et parfois vers le centre de la commune (repérage du clocher) comme depuis Le Chêne.

Les entités bâties principales, industrielle et économique

Les chapitres précédents ont décrit le processus d'implantation et d'expansion urbaines. Ils ont dessiné des paysages qui conjuguent qualités patrimoniales, uniformisation et parfois désordre. Sans préméditation et par défaut, de nombreuses configurations spatiales contemporaines ont été formées, dépassant l'intention ou les exigences de l'intervention.

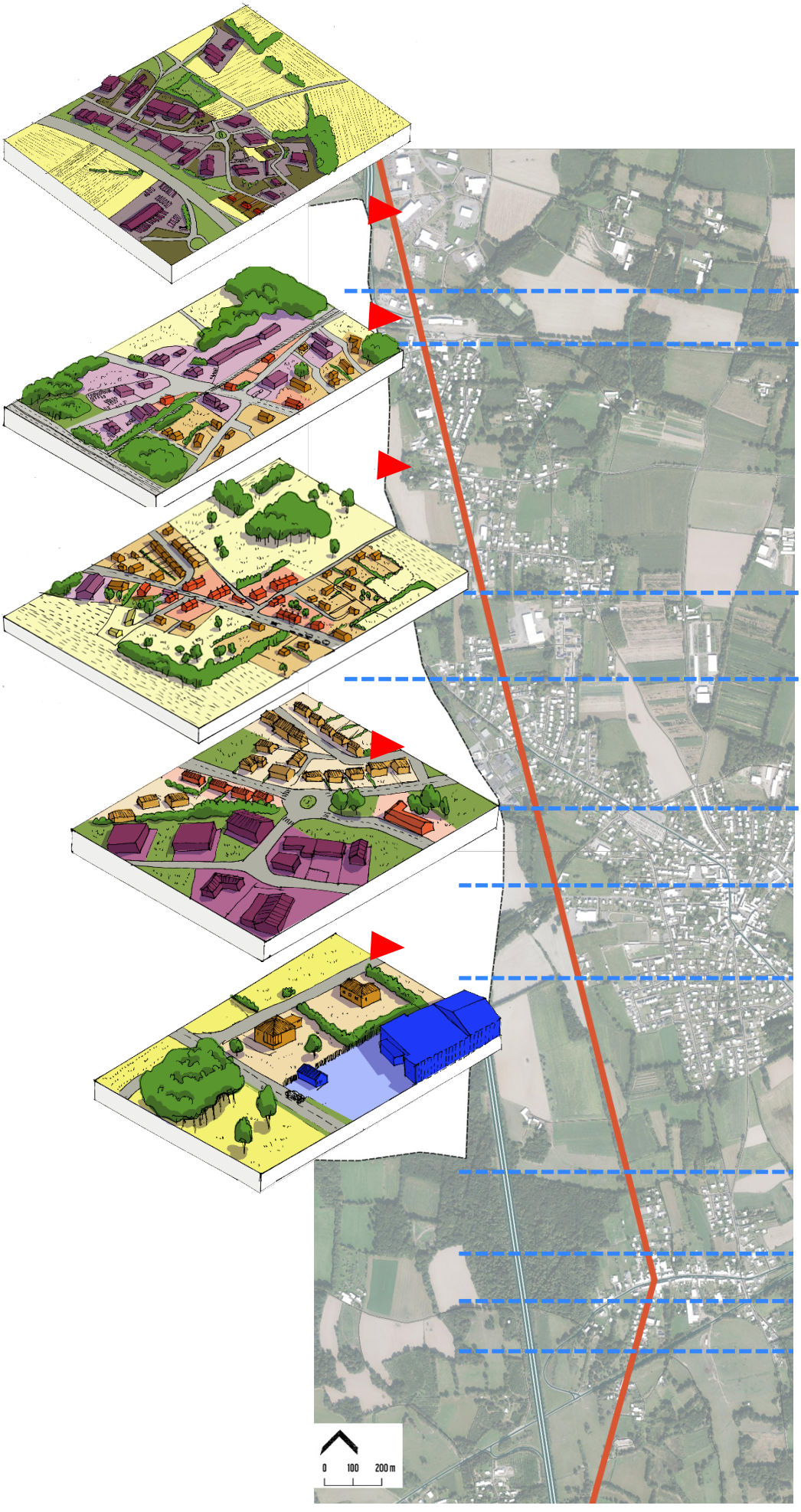
Ce sont de vastes blocs plus ou moins contigus reliés aux infrastructures de liaisons routières. Ils s'accrochent à des noyaux anciens, émergeants comme des témoins, qui peuvent être découpés à des pièces de puzzle d'une partition fonctionnelle de l'espace. Cette partition traduit souvent le « zonage » et les pièces de puzzle des opérations ou époques d'urbanisation.

Sur Miniac-Morvan, le bourg historique, l'actuel bourg et la zone industrielle et économique Actipôle sont les pôles structurants qui se trouvent en limite ouest de la commune traduisant ces découpages en zones.

L'urbanisation linéaire

L'urbanisation qui s'est faite le long de la D73 résulte quant à elle d'une hybridation qui profite avant tout de la logique d'efficacité de dessertes depuis un axe structurant reliant les polarités que constituent le vieux-bourg, le bourg et la zone Actipôle. La lisibilité n'est plus aussi claire et la vision de planification y a échappé.

Une analyse plus fine des différentes séquences paysagères de la voie est nécessaire pour appréhender l'organisation de l'urbanisation.



Séquence urbaine économique : Bâti industriel et économique de grande ampleur sur de grandes parcelles engazonnées

Séquence mixte urbanisée : Carrefour mêlant ancienne gare, activités économique et habitat

Séquence mixte urbanisée : Longue séquence d'urbanisation diffuse où se mêlent activités, habitat de différentes époques jusqu'à l'ancienne gare

Séquence mixte : Longue séquence d'urbanisation diffuse où se mêlent activités, habitat de différentes époques et parcelles agricoles

Séquence urbaine : Habitat pavillonnaire récent et petite zone économique

Séquence urbaine diffuse : Succession de groupes d'habitations plus ou moins récente et d'un équipement

Séquence ouverte rurale : Champs bocagers exploités ou boisements

Séquence urbaine : Succession de constructions pavillonnaires liées aux extensions du Vieux Bourg

Séquence urbaine : Urbanisation ancienne implantée à l'alignement de la voie. Resserrement des vues, densité bâtie plus forte

Séquence urbaine : Succession de constructions pavillonnaires liées aux extensions du Vieux Bourg

Séquence rurale : Succession de parcelles bocagères et de rares habitations diffuses

SYNTHÈSE ET ENJEUX : Les grands 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 ou la pression urbaine récente est nettement moins ressentie. Les boisements et vallées constituent des écrins 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.