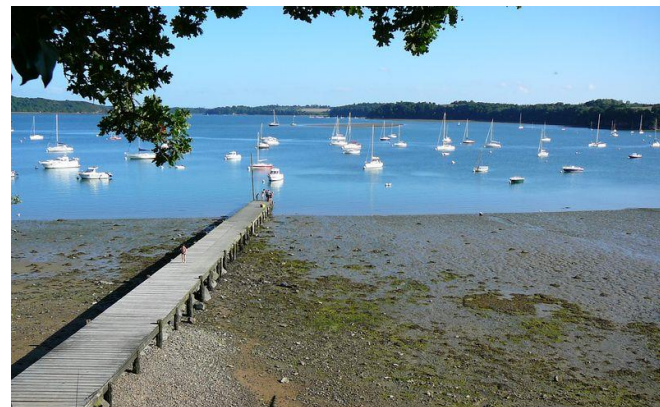


Le Minihic-sur-Rance

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Réunion Publique du 2 juillet 2015

Le contexte SUPRA COMMUNAL

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Malo

SCoT approuvé le 07 décembre 2007.

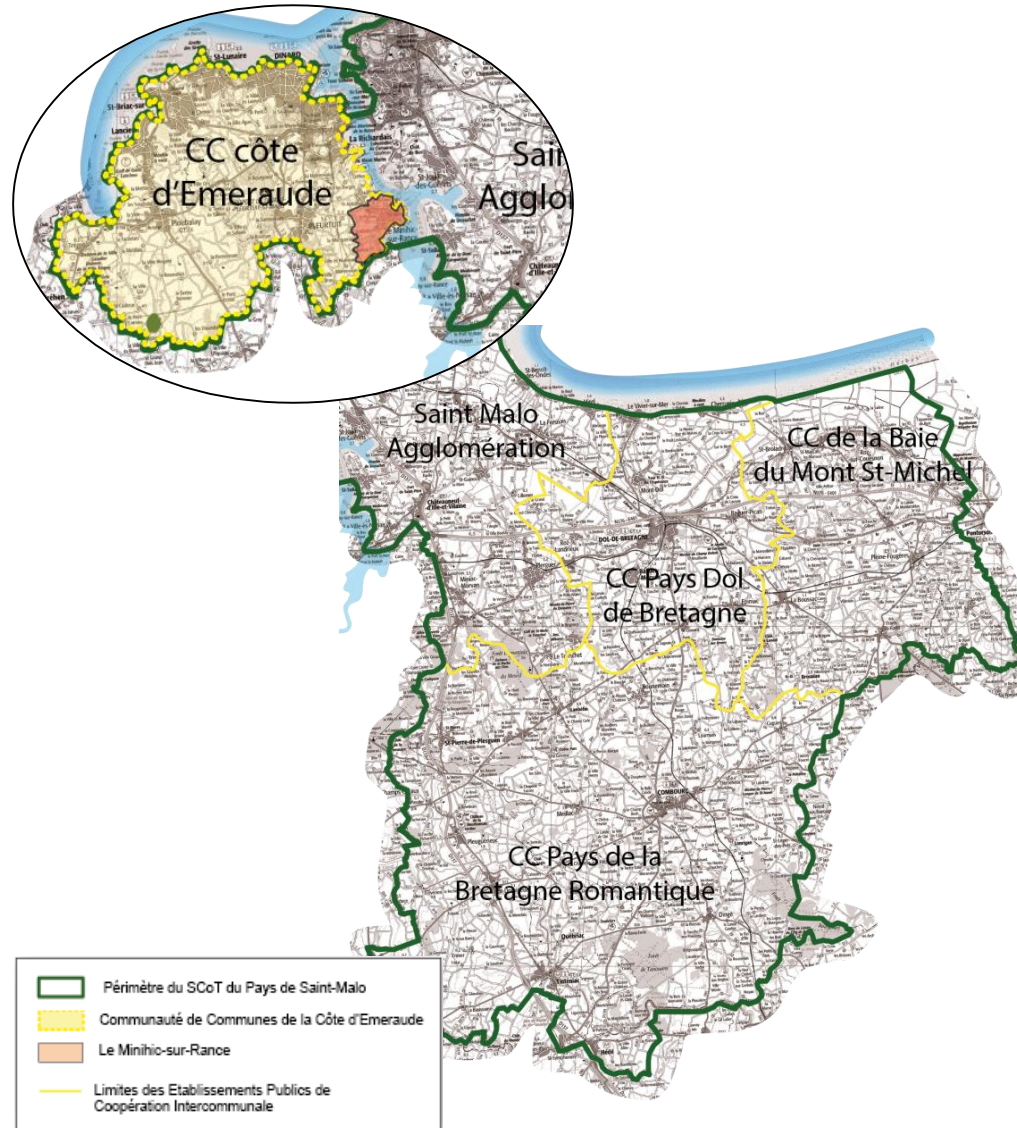
Le SCOT du Pays de St Malo s'articule autour de **quatre grands enjeux** :

- Inscrire le développement durable au cœur du projet de développement
- Renforcer l'attractivité du territoire
- Organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire
- Ouvrir le territoire sur de nouvelles frontières

Le SCOT présente **3 grandes orientations générales pour guider son développement** :

- Une organisation territoriale équilibrée largement ouverte sur l'extérieur
- La mer, l'eau, le terroir : une identité mise en valeur au service d'un développement durable
- Un territoire de croissance, résolument actif et moderne

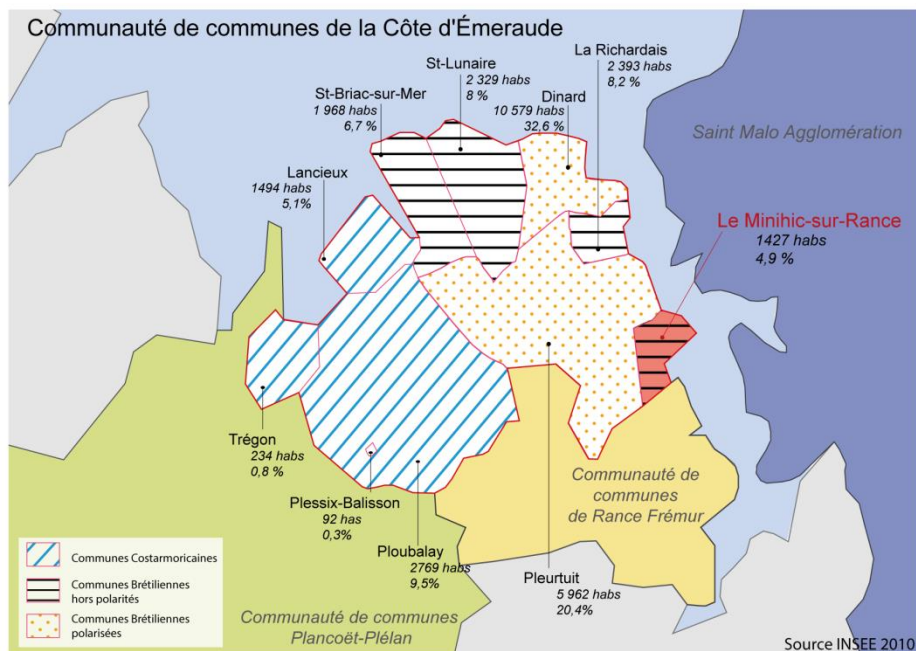
Une procédure de révision a été engagée en juillet 2013. Arrêt prévu fin 2016.



Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Côte d'Émeraude

La CCCE regroupe près de **30 000 habitants sur 10 communes**. Elle se développe sur deux départements : **l'Ille-et-Vilaine et les Côtes-d'Armor**.

Au sein de la CCCE, la commune représente **1421 habitants** (INSEE 2014).



Ces orientations sont déclinées dans un programme de 16 actions.

PLH arrêté le **17 septembre 2014**, actuellement en attente du retour de la Préfecture.

Il pose des objectifs chiffrés en matière démographique et de logement pour la période 2014 -2020, autour de 6 orientations:

1. *Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire.*
2. *Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aide dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.*
3. *Conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accès à la propriété pour les ménages modestes sur le territoire.*
4. *Développer un parc de logements et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques.*
5. *Poursuivre les efforts en termes d'amélioration et de requalification du parc de logements existants.*
6. *Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté à la nouvelle politique locale de l'habitat.*

Le SAGE Rance-Frémur-Baie de Beausseis

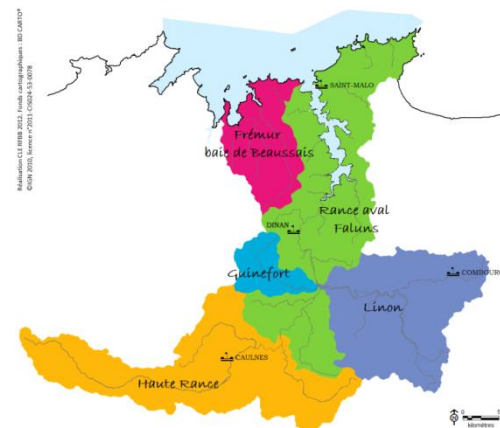
Le SAGE Rance-Frémur-Baie de Beausseis (approuvé en décembre 2013)

- Les documents opposables sont le Règlement, et le Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.
- Le PAGD présente différentes orientations d'actions visant à gérer et préserver les cours d'eau et zones humides. **Le PLU doit être compatible avec le PAGD.**

▪ **Le règlement présente différentes interdictions :**

- **L'article n°1 Interdit l'accès libre du bétail aux cours d'eau**, la commune est concernée par cette action puisque l'inventaire des zones humides a relevé l'altération des berges.
- L'interdiction de toute nouvelle création de plan d'eau est posée par **l'article n°2.**
- **L'article 3** : du règlement **interdit la destruction des zones humides.**

Les fiches actions « *encouragent* » la mise en place de schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle communale ou intercommunale

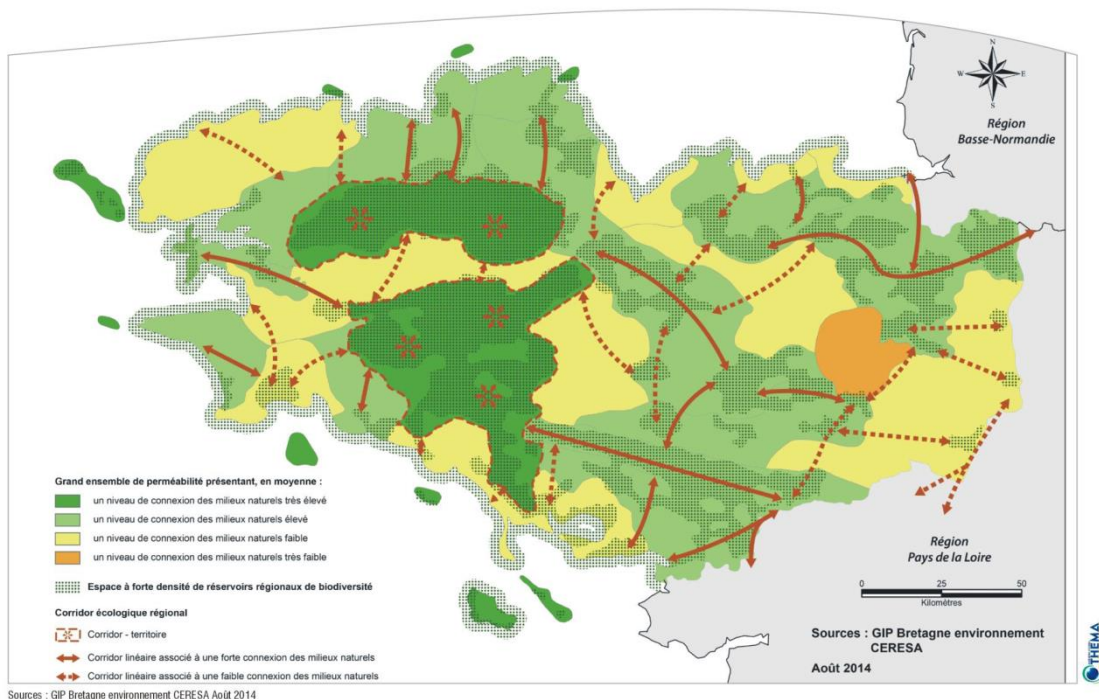


Sous bassins versants du SAGE

- Etant une commune littorale, le Minihic-sur-Rance est concerné par **l'article n°4 qui interdit les rejets en milieux hydrauliques superficiels** pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC)
- Les **articles 5 et 6** concernent les activités portuaires et d'entretiens des bateaux en **interdisant le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées** ainsi que **les rejets directs** dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION BRETAGNE

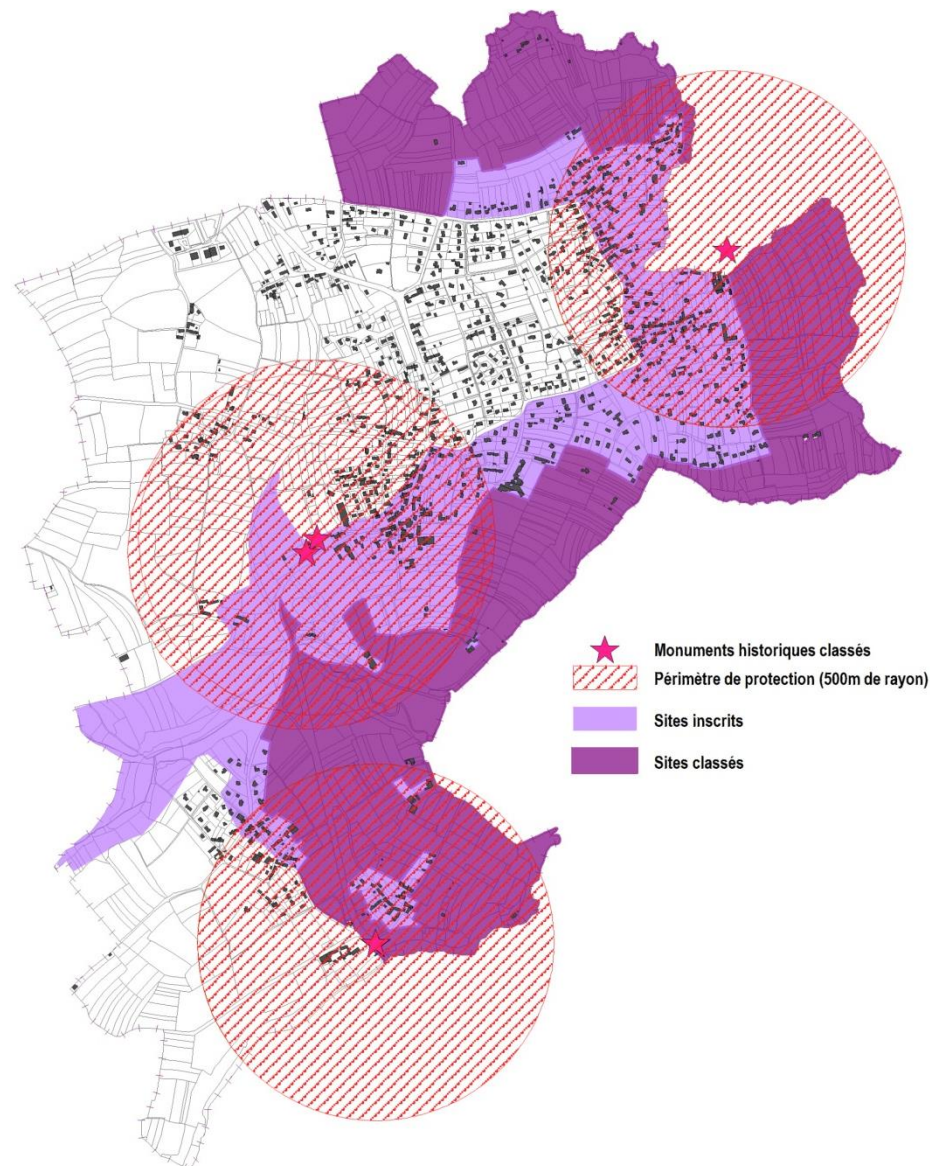


- Le **SRCE** est élaboré conjointement par l'Etat et la Région, en association avec un comité régional « trame verte et bleue » dont la composition est fixée par décret.
- Le 8 septembre 2014, le comité régional trame verte et bleue a validé le projet de SRCE en vue de sa prochaine mise en consultation

Éléments de diagnostic

Servitudes d'utilité publique

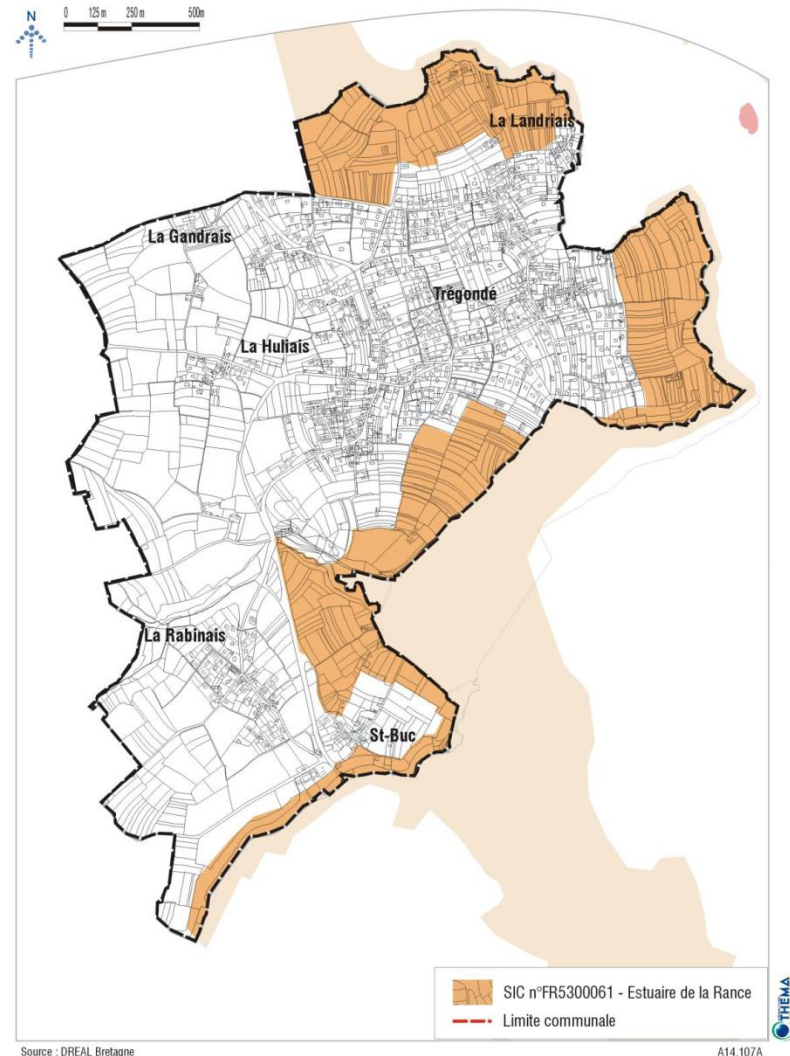
- De protection des monuments historiques : 3
 - Chapelle Saint Anne
 - Manoir du Houx et sa chapelle
 - Cale sèche de la Landriais
- Des sites et monuments naturels : 3
 - Estuaire de la Rance (inscrit et classé)
 - Promenade des Hures (inscrit et classé)
 - Pointe du Trégondé (inscrit)



- Le territoire communal est concerné par un site relevant du réseau européen Natura 2000.

Issues de la directive de la Commission européenne "Habitats" n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels ("les habitats") abritant ces espèces et indispensables à leur survie.

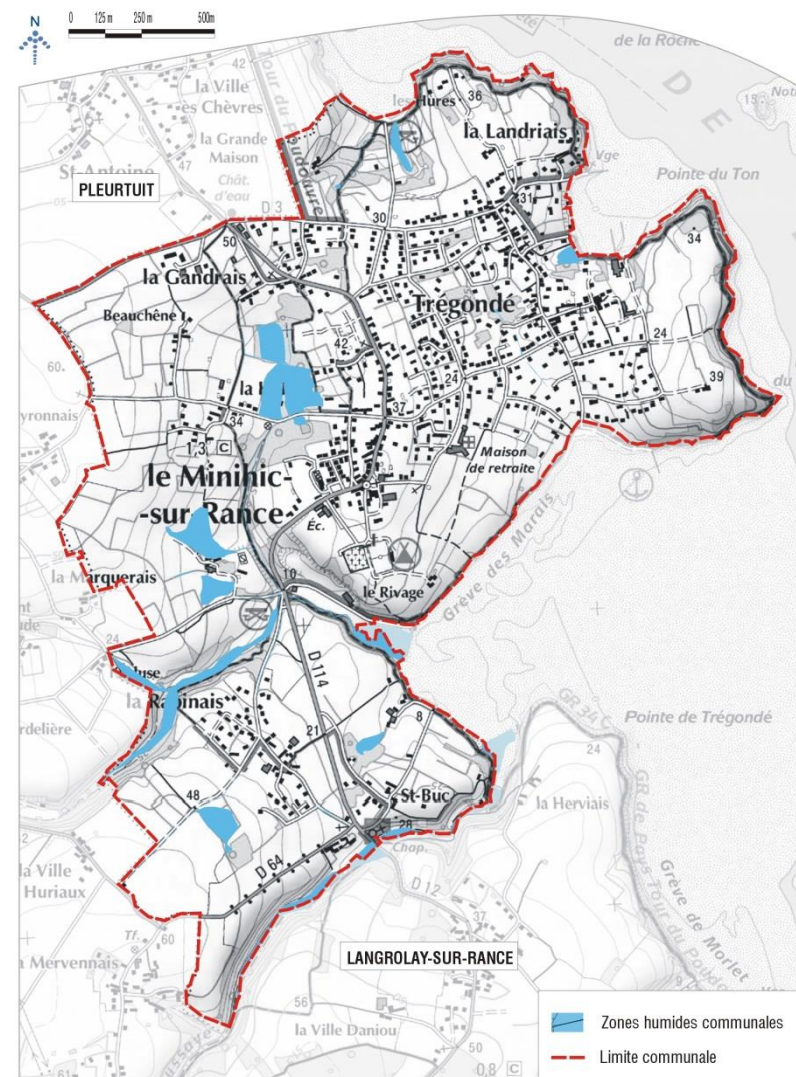
SITE NATURA 2000



ZONES HUMIDES COMMUNALES (2009)

Inventaires des zones humides et des cours d'eau

- Les cours d'eau et les zones humides communales ont été pré-localisés par le SAGE et délimités par un inventaire communal.



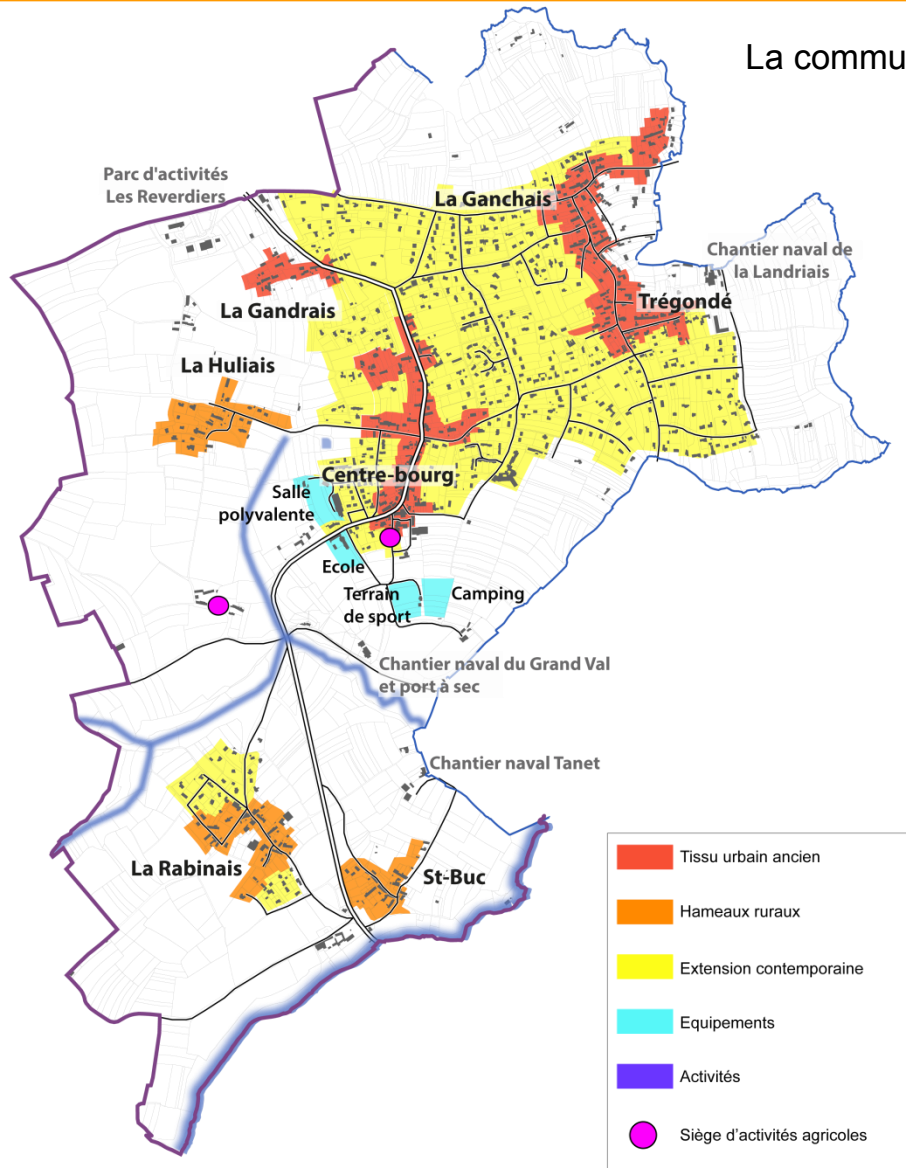
Source : Commune du Minihic-sur-Rance (2009)

A14.107A

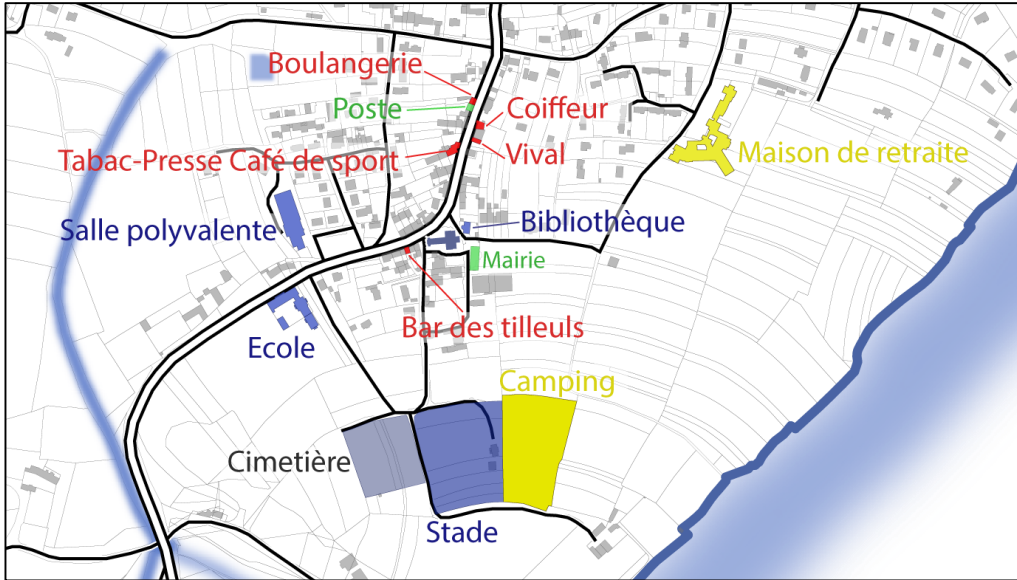
La STRUCTURE urbaine du territoire

La structure de la commune

La commune est constituée d'une agglomération et de 3 hameaux



- Une agglomération composée de trois anciens villages
- Trois hameaux implantés en zone agricole
 - **La Huliais** est un hameau situé à proximité du centre-bourg mais avec laquelle une coupure urbaine a été conservée. Ce hameau présente une forme urbaine plutôt dispersée, composée d'anciennes fermes et de constructions plus récentes.
 - **La Rabinais** présente un bâti ancien de qualité auquel sont venues s'ajouter des extensions plus récentes avec des formes urbaines très hétérogènes.
 - **St-Buc** au sud de la commune se situe à proximité de la Rance et est donc particulièrement concerné par les périmètres de protection du rivage. On trouve dans ce hameau la chapelle St-Anne classé monument historique.



Commerces

- Le centre bourg de la commune concentre les activités commerciales de la commune :
 - 2 bars (dont 1 tabac presse)
 - 1 boulangerie
 - 1 alimentation
 - 1 salon de coiffure

Services

- une salle polyvalente, une école, la bibliothèque et un terrain de sport, un bureau de poste
- Un camping municipal, *compte 50 emplacements.*
- Un EPHAD de 84 lits pour 80 emplois.

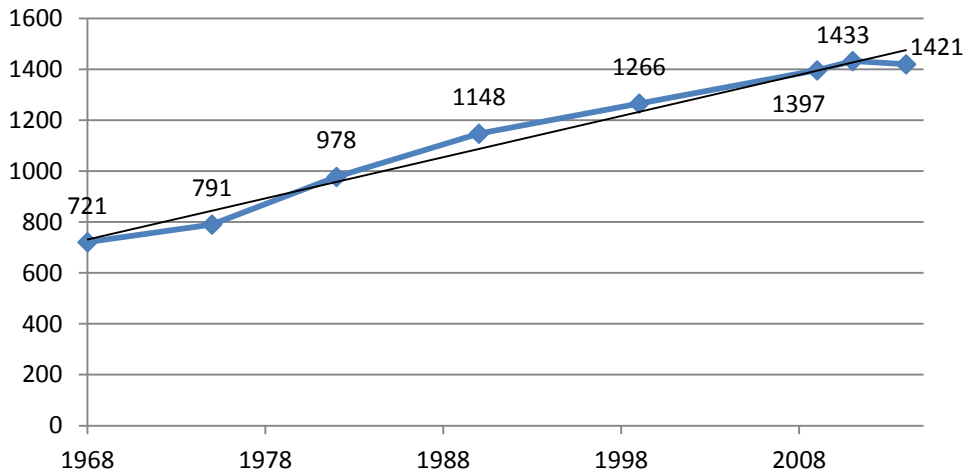
Activités artisanales

- 3 chantiers navals. Des activités historiques très en lien avec le rivage.
- une zone d'activités (les Reverdiers) qui comprend 4 artisans (Charpentier/menuisier, maçon, sculpteur, couvreur) ainsi que des hangars de stockage.

Données DEMOGRAPHIQUES

Evolution de la population

Source: INSEE



Une croissance démographique qui s'est ralentie

- **1975 → 1982:** Forte croissance annuelle de population (3,1%) pour la commune avec 187 nouveaux habitants en 7ans, soit **26 habitants/an**.
- **1982 → 1990:** La croissance annuelle a été moins forte (2%), avec 170 nouveaux habitants, soit **21 habitants/an**.
- **1990 → 1999:** La croissance annuelle a fortement ralenti (1,1%), avec seulement 13 habitants/an, soit au total 118 habitants en plus.
- **1999 → 2009:** Le ralentissement de la croissance se poursuit (1%) avec 131 habitants en 11 ans, c'est-à-dire en moyenne **12 nouveaux habitants par an**.

Une croissance dépendante du solde migratoire

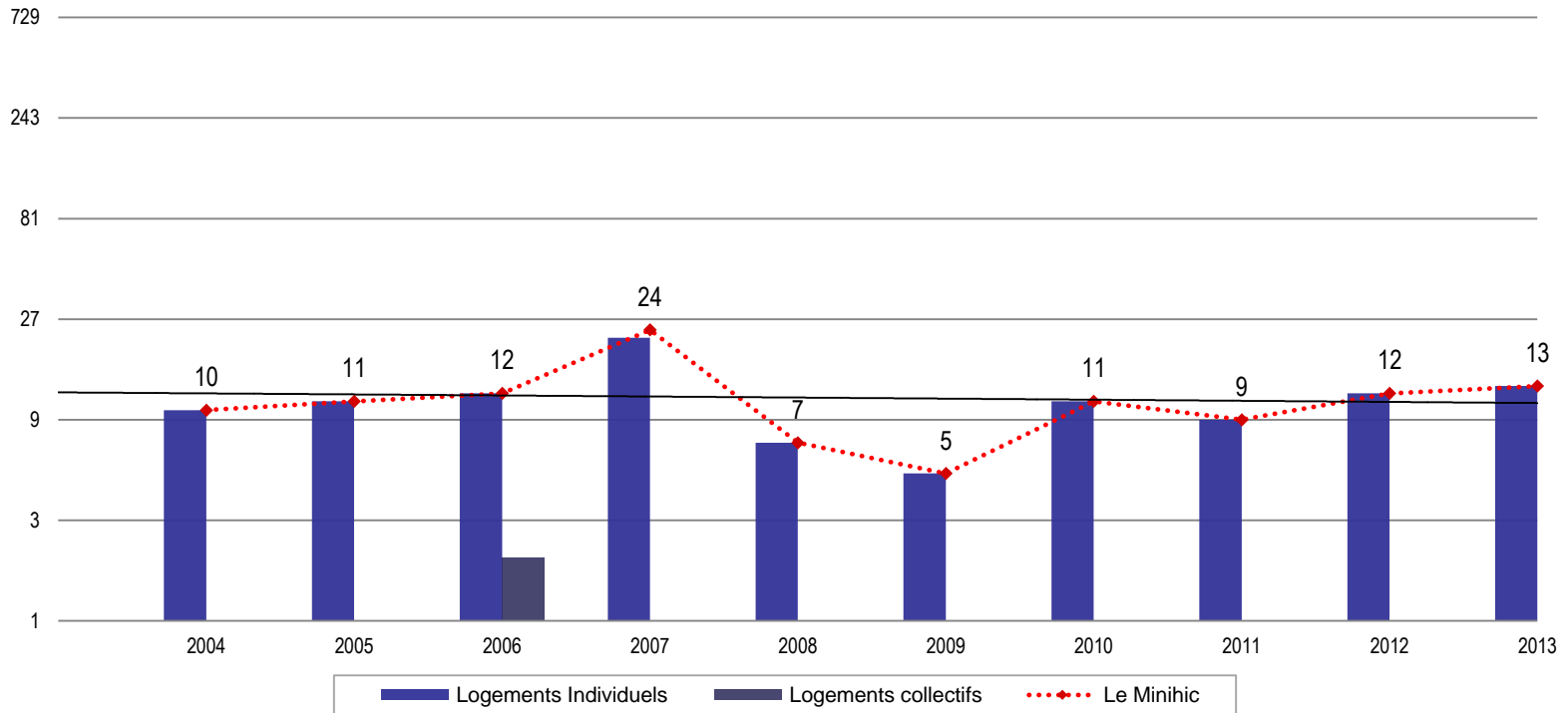
- La croissance est due avant tout à l'arrivée de nouvelles populations, le solde naturel de la commune étant négatif, **ce qui indique une faible présence des jeunes ménages sur la commune**.
- Le solde migratoire a été fort jusqu'aux années 90 avant de ralentir.

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2009 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle | 1,3 | 3,1 | 2 | 1,1 | 1 |
| dû au solde naturel | -0,7 | -0,5 | -0,6 | -1 | -1,1 |
| dû au solde migratoire | 2,1 | 3,5 | 2,7 | 2 | 2 |

Sources : Insee

La production de logements neufs sur les 10 dernières années:

Source: Observatoire du logements 2013

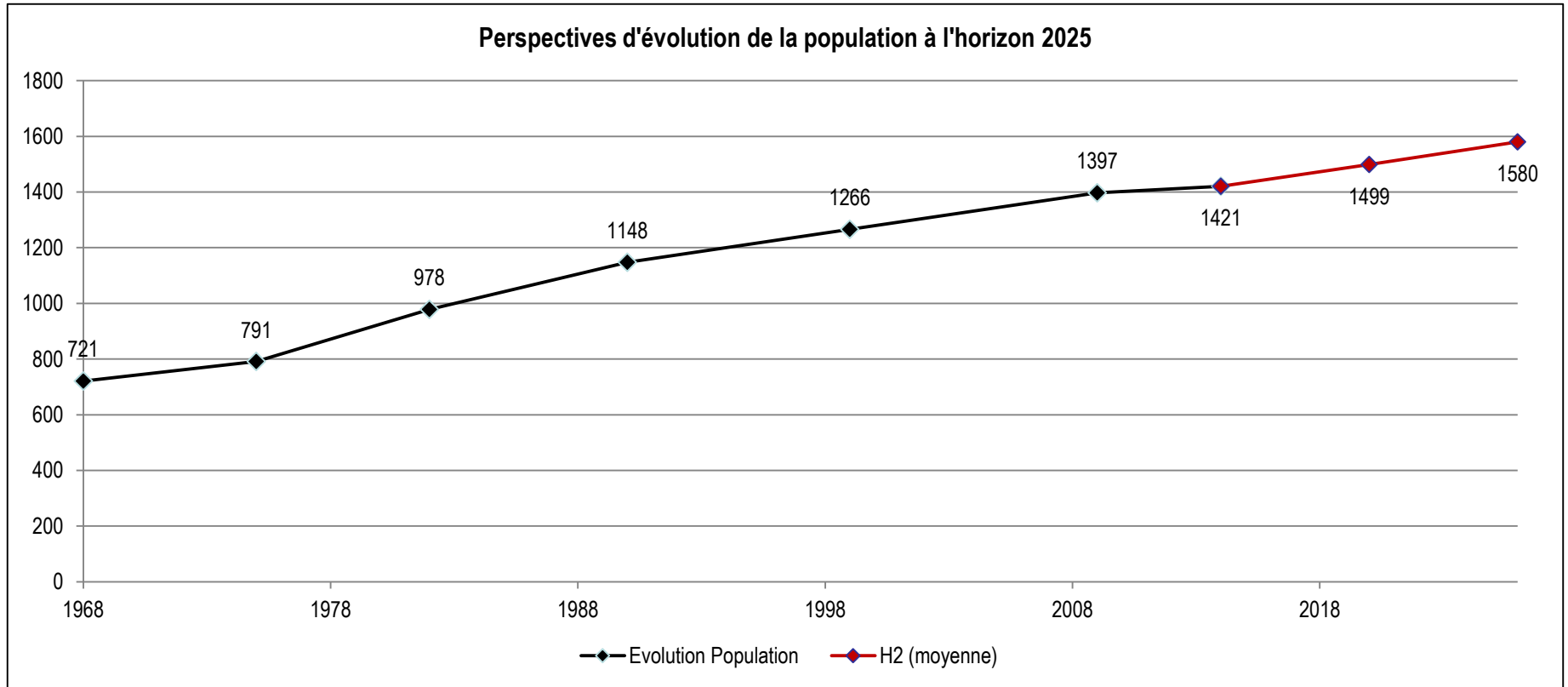


Un parc de logement dominé par les propriétaires occupants

La part de résidence secondaire est importante : 27,5% en 2014

Le rythme de construction est relativement stable depuis le début des années 2000, avec une moyenne de construction de 11 logements/an.

Une construction stable, tournée vers l'individuel



Hypothèse PLU
1600 habitants en 2026
Environ 170 logements pour 2016 - 2026
Soit 17 logements/an

La mise en œuvre du Projet de Territoire

Le projet de territoire dans le code de l'urbanisme : **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

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

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

**Il fixe des objectifs chiffrés : de modération de la consommation
de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Les orientations générales des politiques d'aménagement :

Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs, et favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties :

- *un objectif de 1600 habitants environ d'ici 10 ans, une production de logements estimée à 170 env. sur une dizaine d'années,*

Organiser les extensions d'urbanisation en continuité du bourg en cohérence avec un projet équilibré de développement et dans le respect de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels

Favoriser un aménagement durable des quartiers : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, gestion économe du foncier,..

Favoriser les opérations d'urbanisation groupées et mettre en œuvre une densification adaptée des espaces urbains préexistants, dans un souci de gestion économe du foncier

Diversifier les formes urbaines pour apporter un complément qualitatif indissociable de la politique de rééquilibrage du parc de logements,

La déclinaison du PADD sur le territoire communal

Les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Assurer la protection des paysages de qualité et du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local.

Limiter le risque de pollution sur les espaces sensibles et notamment maritimes

Limiter l'imperméabilisation et mettre en œuvre une gestion hydraulique adaptée,

Organiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant du territoire communal en favorisant les écoulements naturels ou réaliser les équipements nécessaires,

Favoriser une gestion et une récupération des eaux pluviales à la parcelle pour réguler les évacuations dans les fossés et réseaux collecteurs

Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur des espaces naturels remarquables (pointes, landes, zones humides, estrans, haies, boisements),

Les orientations générales retenues concernant l'habitat, les transports et les déplacements

Favoriser la mise en œuvre de programmes de logements aidés qui permettent notamment l'installation d'actifs,

Conforter des itinéraires de déplacements doux en répondant aux deux types d'usages actuels et futurs :

- *Les déplacements fonctionnels où chacun doit pouvoir accéder aux commerces et services en sécurité,*
- *La découverte du territoire et de ses richesses paysagères et naturelles*

Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées à la plaisance et au nautisme,

Préserver le potentiel de production agricoles (terres et bâtiments agricoles) pour permettre le maintien, le développement et l'installation d'exploitations agricoles dans le respect de la qualité des paysages communaux,

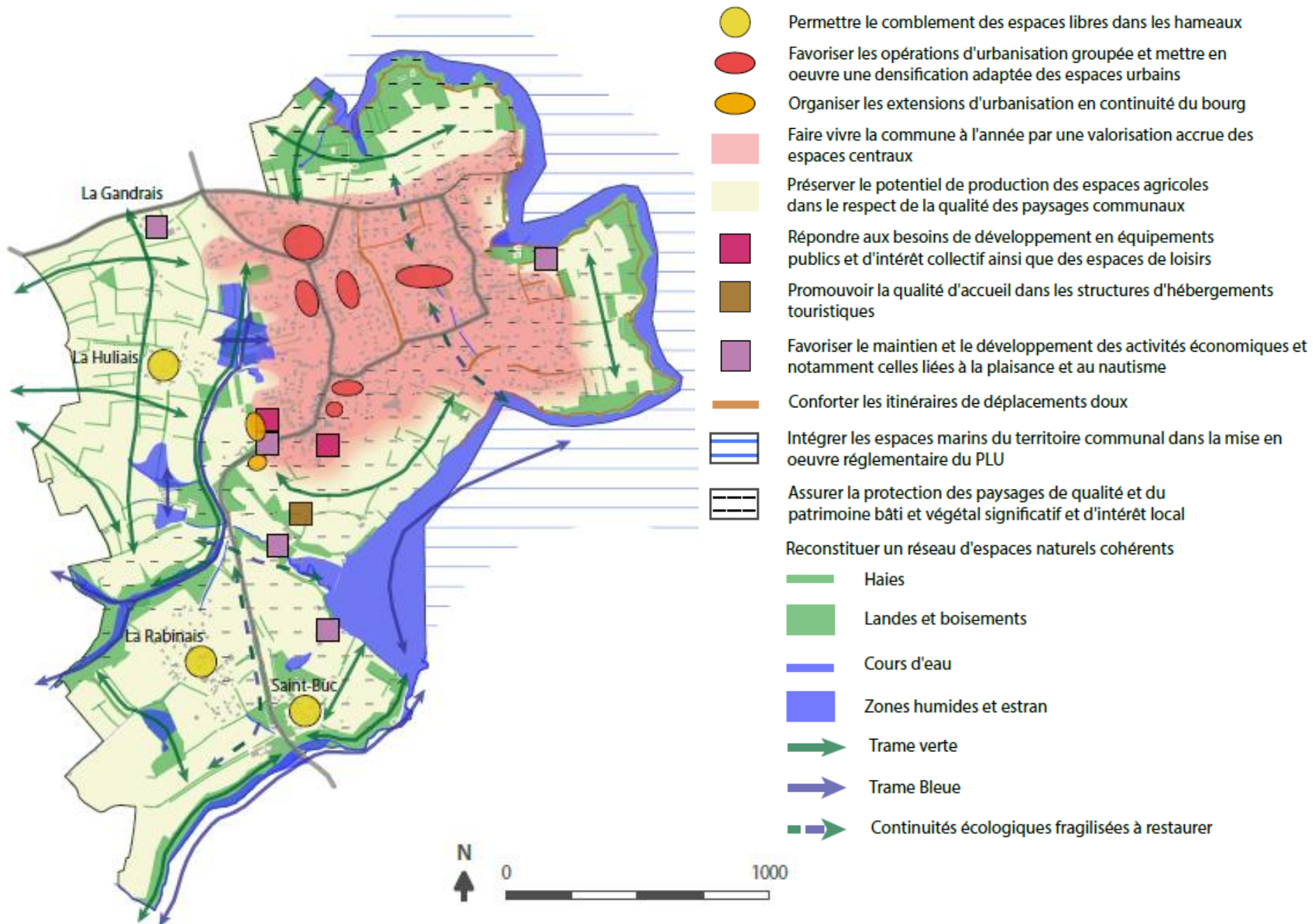
Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Augmenter la densité brute du centre, aujourd'hui estimée à 13 logements à l'hectare, pour se rapprocher des objectifs posés par le PLH pour la commune :

- en zone urbaine : 35 à 40 logements / ha en densité moyenne, 20 logements / ha en densité minimale***
- en zone d'urbanisation nouvelle : 25 logements / ha en densité moyenne, 20 logements / ha en densité minimale***

Etablir une réduction de 50% de la consommation d'espace à nombre de logements équivalent.

La déclinaison du PADD sur le territoire communal



PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU

Etat des lieux
PADD – Définition du projet communal
Elaboration du document réglementaire

PHASE D'ETUDE

Réunions de travail et
CONCERTATION avec les
habitants pour l'intérêt
général de la commune

ARRET DU PROJET

Avis de l'Etat et des personnes publiques

PHASE ADMINISTRATIVE
6 mois minimum

Enquête Publique

*Auprès des habitants pour
l'intérêt général de la commune
et pour leurs intérêt particuliers*

Modifications éventuelles du projet

APPROBATION DU PLU par le Conseil municipal

Merci de votre écoute