



L'an deux mil quinze, le huit octobre à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de ses délibérations sous la présidence de Monsieur Claude RUAUD, Maire de Le Minihic sur Rance.

Etaient présents : M. RUAUD, MOREAU, JAN, Mmes BRION, ALLÉE,  
Mmes CHAMPOLLION, CHOLOU,  
M. DELAHAIE, DOUET, LEMASSON, RIVÉ, ROLLAND

Absents excusés : M. DABROWSKI donnant pouvoir à M. DOUET  
Mme GRAVELEAU donnant pouvoir à M. DELAHAIE,  
Mme HOUZÉ-ROZÉ donnant pouvoir à Mme CHOLOU

Secrétaire : M. RIVÉ

### **Délibération n° 2015-044 : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) :**

#### **DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le conseil municipal dûment convoqué,  
Monsieur le Maire rappelle en préambule que, par délibération en date du 12 décembre 2013, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 14 décembre 2001 sous forme de Plan Local d'Urbanisme (PLU), et pour se faire le Bureau d'Etudes Paysages de l'Ouest 2 rue Alain Bombard 44 821 Saint Herblain a été désigné.

Les travaux d'élaboration du PLU animés par le Bureau d'Etudes, ont démarré en novembre 2014 et ont comporté à ce jour deux phases qui ont fait chacune l'objet d'une concertation destinée à l'ensemble des partenaires institutionnels mais aussi au public :

- 1- l'établissement d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement
- 2- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Monsieur le Maire précise que les enjeux du diagnostic territorial ont fait l'objet d'une présentation aux Personnes Publiques Associées lors de réunions le 03/02/2015 et le 24/02/2015 et le projet de PADD leur a été présenté le 11/06/2015 et n'a pas fait l'objet d'observations négatives et d'opposition sur les options retenues.

Monsieur le Maire rappelle que les enjeux du diagnostic territorial et le projet de PADD ont été présentés aux élus lors d'une réunion le 26/05/2015.

Le projet de PADD a été actualisé suite à la réunion avec les personnes publiques associées du 11/06/2015, et a été adressé à l'ensemble des élus afin qu'ils en prennent connaissance.

De plus, les enjeux du diagnostic territorial et le projet de PADD ont été présentés au public, lors d'une réunion publique d'information et de concertation le 02 juillet 2015.

Une exposition concernant ces 2 phases est réalisée de façon continue depuis le mois de septembre par affiches disposées dans les panneaux d'affichages situés à l'extérieur de la Mairie sur la place de l'église, le public ayant la possibilité de consigner ses observations sur un registre tenu à sa disposition en mairie, aux heures d'ouverture habituelles.

L'article R123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, ce PADD :

- 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 les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

### **M. le Maire expose alors le projet de PADD :**

Ce document constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour la prochaine décennie et l'architecture générale du futur PLU dans ses composantes classiques que sont le Plan de zonage et le Règlement d'urbanisme.

Le projet d'aménagement mis en œuvre sur le territoire vise à promouvoir 5 principes :

- L'amélioration de la qualité de vie des habitants en agissant notamment sur la revitalisation du centre,
- La mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement,
- Le développement urbain au service du projet démographique et social,
- La préservation des richesses environnementales et paysagères,
- Le soutien au maintien et au développement de l'activité économique.

Les 10 orientations d'aménagement et d'urbanisme et les objectifs chiffrés retenus par le projet de PADD du MINIHIC se déclinent de la façon suivante :

#### **1- Orientation n°1 : la politique d'aménagement**

- ✓ Développer le territoire en cohérence avec les objectifs établis dans le SCoT du Pays de Saint-Malo et le PLH de la Communauté de Communes,
- ✓ Conforter le dynamisme démographique et le rythme de construction neuve sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements,
- ✓ 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 estimée à 170 logements environ sur une dizaine d'années, conforme aux objectifs du PLH.
- ✓ Faire vivre la commune à l'année et organiser le territoire en privilégiant densification et accueil de population nouvelle au sein des espaces urbanisés préexistants du bourg.
- ✓ 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 et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, gestion économe du foncier, etc,
- ✓ Permettre le comblement des espaces libres dans les hameaux tout en respectant les limites de l'enveloppe actuelle de leur espace urbanisé,
- ✓ Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en œuvre réglementaire du PLU,
- ✓ Mettre en valeur les paysages et le littoral.

#### **2- Orientation n°2 : la politique d'équipement**

- ✓ Répondre et anticiper les besoins de développement en équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que des espaces de loisirs.

### 3- Orientation n°3 : la valorisation des paysages

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

### 4- Orientation n°4 : la politique d'urbanisme

- ✓ Planifier la production de logements pour développer la programmation urbaine portée par le PLU,
- ✓ Favoriser l'utilisation des outils réglementaires à disposition de la commune pour gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune,
- ✓ Favoriser les opérations d'urbanisation groupées et mettre en œuvre une densification adaptée des espaces urbanisés 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.

### 5 Orientation n°5 : la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- ✓ Préserver les boisements et le réseau de haies de qualité,
- ✓ 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 des bassins versants du territoire communal en favorisant les écoulements naturels et la perméabilité des sols 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.

### 6- Orientation n°6 : la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- ✓ Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale cohérente avec des continuités supra communales,
- ✓ Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur des espaces naturels remarquables (pointes, landes, zones humides, estrans, haies, boisements),
- ✓ Restaurer les continuités écologiques fragilisées en mettant en œuvre une protection adaptée entre les différents espaces naturels du territoire.

### 7- Orientation n°7 : la politique de l'habitat

- ✓ Favoriser la diversification des formes bâties (habitat collectif et intermédiaire, habitat groupé et maisons de ville, lots libres de petite taille), ainsi que la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, logements financés avec un prêt aidé),
- ✓ Favoriser la mise en œuvre de programmes de logements aidés qui permettent notamment l'installation d'actifs.

### 8- Orientation n°8 : les transports et les déplacements

- ✓ 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.

### 9- Orientation n°9 : le développement des communications numériques

- ✓ Veiller à intégrer, dans les opérations d'urbanisation significatives, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques (dans le cadre du programme haut débit du Pays, relayé par la Communauté de Communes).

### 10- Orientation n°10 : l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

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

- ✓ Préserver le potentiel de productions 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,
- ✓ Promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.

#### 11- Les 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.
- ✓ Rester sous le seuil maximum d'une dizaine d'hectares de consommation d'espace naturel, agricole et forestier

Monsieur le Maire invite les Elus à débattre des orientations du projet de PADD :

A cette occasion, les points suivants ont été abordés :

- Mme Brion, relayée par Mme Champollion estime que si des actions sont mises en œuvre au niveau de l'habitat pour permettre aux jeunes de venir habiter sur la commune, il faut qu'en parallèle les moyens de transport soient développés, ce qui actuellement n'est pas le cas.
- Plusieurs conseillers évoquent les difficultés de densifier les « dents creuses » en centre bourg, notamment en raison des contraintes architecturales pour une densification verticale. Le coût du foncier en renouvellement urbain a été soulevé. Il faudrait prévoir la possibilité d'extension de la zone urbanisable sur des terrains communaux, notamment à proximité de l'école.
- La problématique des petites parcelles a également été évoquée. Cette contrainte qui se veut être un atout pour l'installation de population venant de l'extérieur peut devenir un frein à la densification. En effet, les personnes souhaitant s'installer en milieu rural ont un attrait indéniable pour des grandes surfaces.

Le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du projet de PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Pour extrait conforme,

Le Maire

Délibération rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture le 13-10-2015  
Et sa publication le 13-10-2015

Le Maire



REÇU LE

15 OCT. 2015

PRÉFECTURE  
D'ILLE-ET-VILAINE

