

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE  
**Commune de Le MINIHIC –SUR-RANCE**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**



DOSSIER D'ARRET

---

*Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)*

---

14U39



# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>LE CADRE LEGISLATIF DU PADD .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>PRINCIPES FONDATEURS DU PADD.....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>V.</b>	<b>ORIENTATIONS POUR LA VALORISATION DES PAYSAGES.....</b>	<b>6</b>
<b>VI.</b>	<b>ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISME .....</b>	<b>6</b>
<b>VII.</b>	<b>ORIENTATIONS POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....</b>	<b>6</b>
<b>VIII.</b>	<b>ORIENTATIONS POUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....</b>	<b>7</b>
<b>IX.</b>	<b>ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT .....</b>	<b>7</b>
<b>X.</b>	<b>ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....</b>	<b>7</b>
<b>XI.</b>	<b>ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....</b>	<b>7</b>
<b>XII.</b>	<b>ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS .....</b>	<b>7</b>
<b>XIII.</b>	<b>OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....</b>	<b>8</b>
<b>XIV.</b>	<b>SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD .....</b>	<b>9</b>



# I. Le cadre législatif du PADD

---

Les orientations proposées dans le PADD s'inscrivent dans le cadre d'une gestion durable du développement communal dans le respect des législations et des documents supra-communaux.

Ce projet présente les principes d'aménagement du territoire communal selon un ensemble de thématiques définies par l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme :

- Définir des orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrêter des orientations générales en matière d'habitat, de transports et de déplacements, de réseaux d'énergie, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## II. Principes fondateurs du PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est mis en œuvre pour 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

## III. Orientations en matière 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, 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 env. 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 de la Huliais, La Rabinais et Saint Buc en respectant les limites de l'enveloppe actuelle de leurs espaces urbanisés.
- Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en œuvre réglementaire du PLU.
- Mettre en valeur les paysages et le littoral.

## **IV. Orientations en matière d'équipement**

---

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

## **V. Orientations pour la valorisation des paysages**

---

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

## **VI. Orientations en matière 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 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.

## **VII. Orientations pour 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 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.

## **VIII. Orientations pour la préservation et la 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.

## **IX. Orientations en matière d'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.

## **X. Orientations en matière de transports et 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.

## **XI. Orientations pour 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).

## **XII. Orientations en matière d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs**

---

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées à la plaisance et au nautisme.
- Préserver le potentiel de production agricole (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.

### **XIII. 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.

# XIV. Schéma de synthèse du PADD

