

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MALON-SUR-MEL

PIECE 2- LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Jun 2016

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Maire, Gilles LE METAYER

POS/PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU			

SOMMAIRE

Préambule	3
1- REpondre AU BESOIN EN LOGEMENTS DES HABITANTS EN PRESERVANT LE TERRITOIRE	
A- Répondre de façon équilibrée et cohérente aux besoins en logements	4
B- Maintenir et développer l’activité économique sur la commune	5
C- Maintenir le niveau d’équipement et le service à la personne	6
D- Développer les modes de transport alternatifs	6
2- PRESERVER ET CONFORTER LE BOURG DE SAINT-MALON-SUR-MEL	
A- Valoriser le patrimoine et l’identité du bourg.	7
B- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations	7
C- L’aménagement numérique	7
3- PRESERVER LES TERRES AGRICOLES, LES ESPACES NATURELS ET RENFORCER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE	
A- Préserver les espaces naturels, maintenir et rétablir les continuités écologiques.	8
B- Protéger et mettre en valeur le patrimoine	8
C- Préserver et gérer les ressources naturelles	8
4- PRÉVENIR DES RISQUES	9
5- REDUIRE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET LUTTER CONTRE L’ETALEMENT URBAIN	10

PREAMBULE

Le conseil municipal de la commune de **Saint-Malon-sur-Mel** a assigné plusieurs objectifs stratégiques à son document d’urbanisme à savoir :

- Opérer une **évolution démographique modérée** se traduisant par une urbanisation douce, en adéquation avec les structures administratives actuelles de la commune, et notamment avec la capacité d’accueil des différents équipements existants;
- Etre en capacité **d’accueillir des familles et des actifs** et rechercher une **structure de population harmonieuse** ;
- Assurer un **développement économique adapté à la commune** en maintenant et renforçant les commerces du centre-bourg ainsi qu’en confortant l’accueil et l’activité touristique ;
- **Préserver le caractère rural de la commune, les espaces naturels et les terres agricoles.** Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti et **prévenir des risques.**

L’ambition de la commune se traduit par la volonté de renforcer le caractère attractif du village en préservant sa dimension et son caractère rural dans le respect de son environnement naturel. Les grandes orientations du **PADD de Saint-Malon-sur-Mel** se déclinent donc de la façon suivante :



1- Répondre aux besoins des habitants en préservant le territoire ;



2- Préserver et conforter le bourg de Saint-Malon-sur-Mel ;



3- Préserver les terres agricoles, les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire ;



4- Prévenir des risques naturels.

1- REpondre AU BESOIN DES HABITANTS EN PRESERVANT LE TERRITOIRE.

A- Répondre de façon équilibrée et cohérente aux besoins en logements.

- **Les perspectives démographiques du territoire.**

La commune de Saint-Malon-sur-Mel se fixe un objectif de population d'environ 700 habitants à l'horizon de 2026 (620 habitants en 2015) soit une augmentation de l'ordre de 80 habitants en 10 ans. Il s'agit d'opérer une croissance douce et sans heurt au rythme de 8 habitants par an (soit une croissance d'environ 1,3% par an).

- **L'enjeu résidentiel.**

La commune doit être en capacité de proposer un parcours résidentiel et locatif de qualité en proposant notamment des logements de petite taille et de taille intermédiaire pour pouvoir accueillir des jeunes ménages avec des enfants et prévoir l'accueil de primo-accédants. Il sera également nécessaire de s'attacher à redynamiser le centre bourg.

- **Les sites de développements sur la commune.**

Le développement communal doit se traduire par une urbanisation douce, en adéquation avec les structures administratives actuelles, et notamment avec la capacité d'accueil des différents équipements existants (salle communale, école, station d'épuration...).

Considérant une hypothèse de 2,4 habitants par logement, l'accueil de 80 nouveaux habitants doit conduire à la réalisation d'environ 35 logements. La densité retenue pour le territoire est au moins de 18 logements par ha conduisant ainsi à la consommation d'une surface de l'ordre de 2 ha. Le développement de la commune s'articule de la façon suivante :

Au Sud du bourg, sur deux secteurs présentant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (zones 1AUe). Ces secteurs sont localisés à proximité du centre et se trouvent bien desservis par les voiries et les réseaux divers. Ils s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du bourg, suffisamment éloignés des exploitations agricoles.

Au sein des dents creuses du bourg permettant de densifier le tissu urbain constitué par la réalisation de quelques logements sur la prochaine décennie.

En dehors de l'enveloppe urbaine du bourg, seules les réhabilitations, les extensions mesurées du bâti existant ainsi que les changements de destination de bâtiments existants identifiés sur le document graphique sont autorisés.

B- Maintenir et développer l’activité économique sur la commune.

La commune souhaite promouvoir l’accueil de commerces et de services de proximité.

- **Développer une zone d’activités économiques sur le territoire.**

La commune souhaite maintenir et développer le dynamisme du territoire par le maintien d’une petite zone d’activités économiques (0,7 ha) située au Nord du bourg sous compétence de la Communauté de Communes de Saint-Méen - Montauban.

Il s’agit de relancer la promotion de cette zone auprès de la Communauté de Commune en maîtrisant son devenir. L’aménagement du site tiendra compte de la proximité d’une exploitation agricole et des questions relatives à la sécurité et à l’accessibilité de la zone.

La commune souhaite également que dans le cadre de l’aménagement de cette zone d’activités soient prises en compte de façon globale les perspectives d’évolution du site industriel de la CECAB qui s’inscrit immédiatement au Nord-Est. Elle reste donc attentive à l’évolution de ce site et inscrit une Orientation d’Aménagement et de Programmation sur l’ensemble de ce secteur (zone 1AUa)

- **Soutenir et développer l’activité artisanale et commerciale.**

La commune de Saint-Malon-sur-Mel accueille sur son territoire un tissu formé essentiellement de petites unités artisanales et commerciales, concentrées dans le bourg. Ce tissu reste cependant fragile du fait de la faible chalandise et de l’éloignement des grands pôles et des axes routiers.

Les orientations mises en œuvre dans le cadre du PLU visent à favoriser l’implantation et le maintien de ces activités dans le centre-bourg en agissant de la façon suivante :

- Favoriser l’accueil de nouveaux services commerciaux en assurant la bonne desserte et la fréquentation du centre-bourg ;
- Réserver des emplacements pour des stationnements de courte durée, proches des commerces et des équipements ;
- Maintenir et favoriser le long de la rue principale du bourg, autour de la place de l’église, par un règlement souple, des commerces ou locaux d’activités au rez de chaussée des bâtiments d’habitation. Assurer la mixité habitat-activités dans le respect de l’environnement et du voisinage.

Il s’agit également de permettre au sein de la zone d’activités projetée, l’accueil d’artisans issus de la commune ou des territoires voisins souhaitant créer, maintenir ou développer leur activité (dimensionnement des parcelles, structure adaptée.....).

- **Renforcer l’accueil touristique.**

La commune dispose déjà d’une petite offre touristique qu’il s’agit de pouvoir conforter en assurant une information touristique adaptée. Les orientations retenues visent à développer l’activité touristique en améliorant l’accueil : chambres d’hôtes, gîtes....

Afin d’améliorer sa capacité et son attractivité, le terrain de camping de la Marette a fait l’objet d’un réaménagement. Pour permettre le développement de l’offre touristique à l’échelle du Pays de Brocéliande, le PADD prévoit une possible extension du camping de La Marette.

Dans le centre-bourg, il est envisagé de promouvoir le musée de la forge par une réhabilitation de l’ancienne forge et une démonstration de l’activité associée à un accueil touristique en lien avec la Communauté de Communes.

- **Soutenir l’activité agricole.**

Le PLU affirme, au travers de son PADD et de son règlement, son soutien à l’activité agricole. Pour cela, la commune souhaite limiter la consommation de terres agricoles en inscrivant les enjeux de développement au sein de l’enveloppe urbaine du bourg. La préservation de l’activité agricole passe par la protection et la préservation des sièges d’exploitation et des terres.

C- Maintenir le niveau d’équipement de la commune et promouvoir le service de proximité.

Les équipements communaux sont actuellement de bon niveau et peuvent accueillir la population supplémentaire attendue pour les 10 prochaines années. Les orientations envisagées prévoient toutefois la possibilité d’améliorer l’offre en équipements en inscrivant une zone pouvant accueillir à terme des équipements publics complémentaires (zone UL).

Les équipements d’assainissement et de distribution d’eau potable sont aptes à recevoir l’évolution de population attendue de l’ordre de 80 habitants supplémentaires à l’horizon 2025. La commune souhaite également dynamiser les services de proximité dans la perspective du maintien des personnes âgées et retraitées sur le territoire.

D- Développer les modes de transports alternatifs à la voiture pour les déplacements dans le village et à l’extérieur.

Les orientations du PLU consistent à poursuivre le maillage des liaisons douces à l’échelle du village et à l’intérieur du bourg notamment entre les équipements et les résidences et depuis le bourg vers les lieux-dits environnants.

L’orientation retenue consiste à mailler les espaces urbanisés, autour des équipements publics, et des commerces. Les circulations douces, trames vertes,

chemins ruraux...constitueront un support de déplacement sur le territoire. A ce titre, il est souhaité le maintien dans le bourg d’un cheminement au Sud de la zone d’activités économique entre la rue Saint Jean des Landes et la rue de la Grotte (RD31) ainsi qu’un cheminement entre la place de l’église et le secteur d’aménagement dit « Les jardins ».

2- PRESERVER ET CONFORTER LE BOURG DE SAINT-MALON-SUR-MEL.

A- Valoriser l’identité du bourg.

Le caractère villageois du centre urbain ancien est un atout fort de Saint-Malon-sur-Mel. Ce caractère doit être protégé et renforcé par une démarche couplée de « renouvellement urbain » et de densification mesurée.

L’objectif de protection et de mise en valeur des espaces urbains repose sur plusieurs principes :

- La volonté de prévenir la péri-urbanisation du territoire communal ;
- La volonté de rompre avec le développement linéaire du village autour des routes ;
- La volonté d’arrêter des limites urbaines nettes sur les lignes existantes du paysage ;
- La volonté de structurer le développement dans le bourg avec un réseau de sentes et de chemins ruraux.
- La volonté de réhabiliter le bâti ancien et de résorber la vacance.

B- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d’habitat et un mode de développement urbain plus durable.

Au sein de l’enveloppe urbaine du bourg, deux secteurs d’aménagement ont été remarqués. Il s’agit de deux sites pouvant accueillir une trentaine de logements. L’orientation d’aménagement qui sera associée à cette extension urbaine vise à concevoir le projet selon les principes suivants :

- développement des liaisons douces en réseaux avec les cheminements existants ;
- présence végétale; amélioration de la biodiversité ;
- préservation de vues ou perspectives intéressantes ;

C- L’aménagement numérique.

Les technologies font désormais parties intégrantes du socle de développement des territoires. Les orientations du projet numérique devront s'articuler autour de la suppression des zones blanches et "téléphonie mobile". Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique).

3- PRESERVER LES TERRES AGRICOLES, LES ESPACES NATURELS ET RENFORCER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE.

Les espaces agricoles et naturels du territoire sont considérés comme des espaces de valorisation patrimoniale à l'avantage de la biodiversité comme à celui des habitants. Cette ambition environnementale se traduit au sein du PADD par la mise en œuvre des actions suivantes :

A- Préserver les espaces naturels, maintenir et rétablir les continuités écologiques.

Les orientations du PADD permettent de préserver et de renforcer les liaisons entre les différents milieux naturels, de maintenir les continuités et de contrer ainsi le morcellement des milieux et des habitats.

Les vallons au droit des axes d'écoulement des eaux superficielles constituent la trame verte et bleue du territoire communal en lien avec les territoires voisins. Ces vallons permettent de maintenir des continuités écologiques sur le territoire. Ils sont en partie occupés par des zones humides et assurent le libre écoulement des eaux. Le PLU préserve les zones humides du territoire.

Afin de préserver la qualité paysagère du territoire, certaines vues sont préservées de manière à éviter la construction de bâtiments agricoles et autres installations qui pourraient être préjudiciables à la qualité paysagère des sites concernés.

B- Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et remarquable.

Sur le territoire de la commune, on recense plusieurs monuments historiques et édifices patrimoniaux qu'il convient de protéger (calvaires, puits...) ainsi que des bâtiments qui ne sont ni classés, ni inscrits, mais qui présentent un intérêt non négligeable sur le plan architectural ou urbain. La commune souhaite protéger ce patrimoine identifié. Afin de préserver le patrimoine rural bâti, les changements de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique sont autorisés.

C- Préservation et gestion des ressources naturelles.

Le PADD fixe les grandes orientations de gestion et de « ménagement » des ressources naturelles. Le principe général de ces objectifs est le suivant : « la consommation de toute ressource naturelle doit être modérée et les stocks correspondant ménagés ». Les consommations nécessaires doivent être justifiées dans les conditions qui permettent :

- La préservation et le renouvellement de la ressource,
- La restitution de bonne qualité vers les milieux naturels.

D’une façon générale, les pressions et pollutions que pourraient subir les ressources naturelles seront limitées autant que cela est possible. Cet objectif se décline selon la nature même de la ressource.

➤ **La ressource en eau.**

La ressource en eau a une dimension déterminante pour l’ensemble du territoire et ses occupants, qu’ils soient humains, animaux ou végétaux. Par ailleurs, les conditions de mise en œuvre devront tenir également compte des besoins nouveaux associés aux perspectives de croissance de la population, dans des conditions « normales » de mobilisation et de rejets.

En effet, la commune prévoit l’accueil d’environ 80 nouveaux habitants sur 10 ans générant une consommation moyenne supplémentaire d’environ 12 m³/jour (soit 150 litres/jour/personne).

Il s’agit d’améliorer la qualité des rejets dans les milieux naturels (efficacité des dispositifs d’assainissements collectifs et individuels) notamment dans les secteurs situés en dehors du centre bourg (assainissement autonome).

➤ **La qualité de l’air.**

Les orientations du PADD respectent le principe d’urbanisation en extension dans la continuité du bourg à proximité des services et des équipements pour limiter l’usage de la voiture et favoriser l’utilisation des modes de déplacement doux.

➤ **La ressource énergie – les énergies renouvelables.**

Le PLU s’inscrit dans une logique de développement durable en permettant le recours aux énergies renouvelables pour les nouvelles constructions. Dans l’objectif global de réduction des émissions de gaz à effet de serre et afin de promouvoir l’efficacité énergétique, le PLU incite à la prise en considération de la dimension énergétique dans l’ensemble des choix en matière de nouvelles constructions. Le PLU promeut l’intégration d’objectifs d’amélioration de l’efficacité énergétique des constructions.

Du point de vue des énergies renouvelables, le territoire dispose d’un potentiel important vis-à-vis de l’énergie solaire thermique et photovoltaïque.

4- PRÉVENIR DES RISQUES NATURELS.

Le territoire communal ne présente pas de risques naturels majeurs pour la sécurité des personnes et des biens. Toutefois, des précautions doivent être prises afin d’assurer « *la prévention des risques naturels prévisibles* ». Les zones ouvertes à l’urbanisation se situent en dehors des zones à risques.

La commune n’est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques, mais à titre préventif, les orientations consistent à préserver les axes d’écoulement identifiés.

5- REDUIRE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET LUTTER CONTRE L’ETALEMENT URBAIN.

- **Les objectifs chiffrés**

La consommation d’espace ces 10 dernières années.

Une analyse du tissu urbain entre 2005 et 2015 à partir des données des permis de construire et des constats de terrain a fait apparaître une consommation d’espace d’environ 3,3 ha (32 917 m²) sur 10 ans.

La consommation d’espace projetée.

Le projet de PADD prévoit une extension mesurée de l’urbanisation en s’appuyant en partie sur les dents creuses du bourg. Le total des zones à urbaniser, en extension de l’enveloppe urbaine existante et dans les dents creuses, représente **2 hectares** répartis comme suit :

- En extension : 1,45 hectares
- Dents creuses : 0,55 hectare

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d’espace, avec une moyenne entre 2005 et 2015 de 0,33 ha/an consommé en extension de l’urbanisation pour le développement résidentiel alors que dans le cadre du projet de PLU, soit dans les 10 prochaines années, il est prévu de consommer 0,2 ha/an.

- **Moins d’espace consommé et un espace mieux consommé**

Ainsi, si l’on rapporte le nombre d’habitants accueillis à chaque hectare consommé durant la période précédente (2005-2015), la consommation de 3,3 hectares en extension de l’enveloppe urbaine a permis à la commune d’accueillir environ 70 habitants supplémentaires (cf. Diagnostic et Etat Initial de l’Environnement). Le PLU prévoit d’accueillir 80 nouveaux habitants pour une surface consommée de 2 ha.

